

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: [số căn hộ]/HĐMBCH/[*]

Mã căn hộ: [*]

DỰ ÁN [*]

Giữa

BÊN BÁN

CÔNG TY TNHH MTV THE ROYAL ĐÀ NẴNG

Và

BÊN MUA

ÔNG/BÀ/CÔNG TY: [*]

Đà Nẵng, ngày [*] tháng [*] năm [*]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số: [số căn hộ]/HĐMBCH/[*]

CĂN CỨ²:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“Bộ luật Dân sự năm 2015”);
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014”);
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“Luật Nhà ở năm 2014”);
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 20 tháng 6 năm 2023 (“Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023”);
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây Dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây Dựng ban hành sửa đổi, bổ sung một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây Dựng;
- Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây Dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở theo quy định Luật kinh doanh bất động sản số [*] ngày[*]/[*]/[*] được ký kết giữa Ngân hàng [*] và Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng;
- Thông báo số [*] do Sở Xây dựng [*]cấp ngày [*]/[*]/[*] của về việc Dự Án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật;
- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự Án số [*] do [*] cấp ngày [*]/[*]/[*] và các Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư;

¹ Hợp Đồng Mua bán Căn hộ Chung Cư chỉ được ký khi có văn bản thông báo của Sở xây dựng về việc Dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật.

² Các văn bản quy phạm pháp luật thuộc phần “Căn cứ” có thể được điều chỉnh hoặc cập nhật phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực từng giai đoạn

- Bổ sung thông tin về hồ sơ pháp lý dự án liên quan đến việc đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư tại phần đề trống trước khi thực hiện ký kết Hợp Đồng mua bán Căn hộ.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự Án số [*] do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày [*/[*/[*/];
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [*] do [*] cấp ngày [*/[*/[*/];
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số [*] do [*] cấp ngày [*/[*/[*/].

Hôm nay, ngày [*] tháng [*] năm [*] tại TP. Đà Nẵng, Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi là Bên bán):

Tên tổ chức: CÔNG TY TNHH MTV THE ROYAL ĐÀ NẴNG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0401783446 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 15/8/2016.

Người đại diện : [*]

Chức danh : [*]

Theo văn bản uỷ quyền số [*] ngày [*/[*/[*/].

Thẻ căn cước công dân số [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*])

Địa chỉ trụ sở chính : [*]

Email liên hệ : [*]

Điện thoại liên hệ : [*]

Số tài khoản : [*] tại Ngân hàng TMCP [*] – CN [*]

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (Sau đây gọi là Bên mua):

Ông (bà) : [*] Quốc tịch: [*]

Số CMND/CCCD : [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*]

Nơi đăng ký cư trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]

Điện thoại liên hệ : [*] Fax (nếu có): [*]

Email liên hệ : [*]

Có vợ/chồng là : [*] Quốc tịch: [*]

Số CMND/CCCD : [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*]

Nơi đăng ký cư trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]

Điện thoại liên hệ : [*] Fax (nếu có): [*]

Email liên hệ : [*]

Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì ghi:

Ông (bà) : [*] Quốc tịch: [*]

Hộ chiếu số : [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*]

Địa chỉ tạm trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]
Điện thoại liên hệ : [*] Fax (nếu có): [*]
Email liên hệ : [*]
Có vợ/chồng là : [*] Quốc tịch: [*]
Hộ chiếu số : [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*/]
Địa chỉ tạm trú : [*]
Địa chỉ liên hệ : [*]
Điện thoại liên hệ : [*] Fax (nếu có): [*]
Email liên hệ : [*]
Hoặc CÔNG TY : [*]
Giấy chứng nhận đăng
ký doanh nghiệp số
Người đại diện : [*]
Chức danh : [*]
Theo văn bản uỷ quyền số [*/] ngày [*/[*/[*/].
Thẻ căn cước công dân số [*/] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*/])
Địa chỉ trụ sở chính : [*]
Email liên hệ : [*]
Điện thoại liên hệ : [*]
Tài khoản : [*] tại Ngân hàng TMCP [*/]

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1 “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 Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 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 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.
- 1.2 “Nhà chung cư”** là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại dịch vụ khách sạn và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự Án [*/] tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 7, Khu A1-1, Khu dân cư,

khách sạn, Căn hộ và thương mại dịch vụ 2 tháng 9, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam.

- 1.3 **“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.
- 1.4 **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- 1.5 **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán Căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014³ 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.
- 1.6 **“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.
- 1.7 **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia 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, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt (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, v.v); diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua.
- 1.8 **“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; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.9 **“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 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 Luật Nhà ở.
- 1.10 **“Phần 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 Căn hộ trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công

³ Cập nhật tương ứng theo văn bản pháp luật hiện hành.

cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở năm 2014⁴ và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.

- 1.11 **“Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% Giá bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
- 1.12 **“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.
- 1.13 **“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 Tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
- 1.14 **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
- 1.15 **“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.
- 1.16 **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17 **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng.
- 1.18 **“Dự Án”** là dự án Tháp Ven Sông có địa chỉ tại Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 7, Khu A1-1, Khu dân cư, khách sạn, căn hộ và thương mại dịch vụ 2 tháng 9, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- 1.19 **“Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư”** là chi phí thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để thực hiện các Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, chi tiết nêu tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này.
- 1.20 **“Biên bản bàn giao Căn hộ”** là văn bản xác nhận việc bàn giao Căn hộ giữa Bên bán và Bên mua tại thời điểm bàn giao Căn hộ;
- 1.21 **“VND”** hoặc **“Đồng Việt Nam”** có nghĩa là đồng tiền hợp pháp và được phép lưu hành chính thức tại Việt Nam.
- 1.22 **“Chủ sở hữu Căn hộ”** là các tổ chức, cá nhân sở hữu căn hộ chung cư, đã được cấp hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất qua các thời kỳ, trừ trường hợp chủ sở hữu diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước.
- 1.23 **“Chủ sở hữu Nhà chung cư”** là Chủ sở hữu Căn hộ, chủ sở hữu diện tích khác trong Nhà chung cư.
- 1.24 **“Người sử dụng Căn hộ”** là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng Căn hộ hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn hộ thông qua bất kỳ hình thức nào như

⁴ Cập nhật tương ứng theo văn bản pháp luật hiện hành.

thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm liên đới với Chủ sở hữu Căn hộ khi gây bất kỳ thiệt hại nào cho Nhà chung cư (đối với trường hợp Người sử dụng Căn hộ không phải chủ sở hữu).

- 1.25 “Người sử dụng Nhà chung cư”** là Người sử dụng Căn hộ hoặc Người sử dụng phần diện tích khác trong Nhà chung cư.
- 1.26 “Ngày”** được hiểu là ngày dương lịch và **“Tháng”** được hiểu là tháng dương lịch.
- 1.27 “Luật”** hoặc **“pháp luật”** là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
- 1.28 Bên bán, Bên mua** trong Hợp đồng gọi chung là **“Các Bên”** hay **“Hai Bên”**, gọi riêng là **“Bên”**.
- 1.29 Bên mua công nhận** rằng trong trường hợp Bên mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ, mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên mua theo Hợp đồng này đều là nghĩa vụ liên đới. Để thuận tiện, những người thuộc Bên mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được **nêu tên đầu tiên thuộc Bên mua** là người đại diện theo ủy quyền (sau đây gọi tắt là **“Người Được Ủy Quyền”**) để nhận các thông báo từ Bên bán liên quan đến Hợp đồng này. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên mua đều phải được từng người thuộc Bên mua ký vào đầy đủ.

ĐIỀU 2: CÁC 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:

2.1 Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: [*] tại tầng (tầng có Căn hộ): [*] thuộc Nhà chung cư: [*] tại địa chỉ phường/xã [*], quận/huyện/thị xã [*], tỉnh/thành phố [*];
- 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 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp Diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn [*]%⁵ ([*] phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá [*]%⁶ ([*] phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ theo quy định tại Điểm b Khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng.

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 thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và/hoặc

⁵ Điền thông tin trước khi ký hợp đồng, Sở Công Thương khuyến cáo mức chênh lệch tối đa 2% đối với căn hộ hình thành trong tương lai

⁶ Điền thông tin trước khi ký hợp đồng, Sở Công Thương khuyến cáo mức chênh lệch tối đa 2% đối với căn hộ hình thành trong tương lai

phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo Diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ;

- c) Diện tích sàn xây dựng là: [*]m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: Để ở.
- e) Năm hoàn thành xây dựng⁷: [*]
- f) Phần diện tích khác được mua cùng với Căn hộ (nếu có)⁸: [*]

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 2.1 Điều này:

- a) Thửa đất số: 82;
- b) Tờ bản đồ số: 7, Khu A1-1, Khu dân cư, khách sạn, Căn hộ và thương mại dịch vụ 2 tháng 9, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng do Ủy Ban Nhân dân TP. Đà Nẵng cấp ngày [*]/[*]/[*];
- c) Diện tích đất sử dụng chung⁹: [*] m²;

2.3 Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây¹⁰:

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: [*] do Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp ngày [*]/[*]/[*];
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số: [*] do Sở Xây dựng cấp ngày [*]/[*]/[*];
- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: [*].

2.4 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ, gồm¹¹:

- a) Công trình hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng: [*];
- b) Công trình hạ tầng xã hội: [*].

2.5 Kèm theo Hợp đồng này là bản sao có chứng thực:

- a) Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số [*] ngày [*]/[*]/[*] giữa [*] và [*] và các phụ lục sửa đổi, bổ sung (nếu có).
- b) Văn bản số [*] ngày [*]/[*]/[*] của [*] về việc¹²

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

3.1 Giá bán Căn hộ

⁷ Ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư trước khi ký Hợp đồng này.

⁸ Trường hợp Các Bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong Nhà chung cư (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,...) gắn với việc mua bán Căn hộ tại Hợp đồng này thì Các Bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá mua bán /việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu tại phụ lục của Hợp đồng.

⁹ Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu Nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

¹⁰ Điền thông tin các hồ sơ trước khi ký Hợp đồng mua bán Căn hộ.

¹¹ 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.

¹² Văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

- a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ; cụ thể là: [*] m² sử dụng (x) [*] VNĐ/1m² sử dụng = [*] VNĐ (Bằng chữ: [*]).

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và không bao gồm thuế giá trị gia tăng, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư) là: [*] đồng (Bằng chữ: [*]);
 - Thuế giá trị gia tăng (“Thuế GTGT”): [*] đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ: [*]); và
 - Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán, giá trị phần diện tích khác (nếu có) (kinh phí này được tính trước thuế) là: [*] đồng (Bằng chữ: [*]).
- b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí 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 do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí công chứng Hợp đồng, giấy ủy quyền (nếu có), sao y hồ sơ phục vụ thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bảo trì, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v cho đơn vị cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán tiền mua: Thanh toán bằng Đồng Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng theo quy định pháp luật.

3.3 Thời hạn thanh toán¹³:

- a) Thời hạn thanh toán Giá bán Căn hộ như sau:

Đợt	Tiền độ thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền thanh toán tương ứng (VNĐ)	Ghi chú
-----	--------------------	------------------	------------------------------------	---------

¹³ Nội dung cụ thể do Các Bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số tiền thu không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao Căn hộ; khi chưa được cấp giấy chứng nhận thì không được thu quá 95% giá trị hợp đồng. Giá trị còn lại của hợp đồng được Bên mua thanh toán khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Tiến độ thanh toán phải tương ứng với tiến độ xây dựng – Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản

Đợt	Tiến độ thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền thanh toán tương ứng (VNĐ)	Ghi chú
Đợt 1	[*]	[*] % [*]	[*]	
Đợt 2	[*]	[*]	[*]	
Đợt [*]	[*]	[*]	[*]	
Đợt [*]	Ngay sau khi nhận được Thông báo bàn giao Căn hộ	[*] % [*]	[*]	Thông báo bàn giao Căn hộ
Đợt cuối	Ngay sau khi nhận được Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận	[*] % [*]	[*]	Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận
Tổng cộng		100% Giá bán Căn hộ	[*]	

Bên mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán, lãi phạt phát sinh (nếu có) theo Hợp đồng đã ký kết và tiến độ thanh toán quy định tại Điểm a này.

b) Thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch:

- **Điều kiện thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch:** Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá $[*]\%^{14}$ ([*] phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này, Các Bên sẽ điều chỉnh Giá bán Căn hộ thông qua việc tính toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch.
- **Cách tính:** Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại Điểm b Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này (sau đây gọi là “Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch”).
- **Thời hạn thanh toán:**
 - (i) Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư tương ứng với diện tích chênh lệch cho Bên bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được xem đã nhận bàn giao Căn hộ theo khoản 8.4 Điều 8 của Hợp đồng.
 - (ii) Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên bán sẽ thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch, Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư tương ứng với diện tích chênh lệch cho Bên mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký Biên bản

¹⁴ Điền thông tin trước khi ký hợp đồng, Sở Công Thương khuyến cáo mức chênh lệch tối đa 2% đối với căn hộ hình thành trong tương lai

bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được xem đã nhận bàn giao Căn hộ theo khoản 8.4 Điều 8 của Hợp đồng.

- c) **Thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư:** Bên mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí bảo trì này trước khi nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và thanh toán trực tiếp vào tài khoản ngân hàng do Bên bán mở theo quy định pháp luật, đồng thời gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì cho Bên bán. Kinh phí bảo trì nêu trên chỉ là tạm tính và có thể thay đổi nếu Diện tích sử dụng Căn hộ tại Biên bản bàn giao Căn hộ có sự chênh lệch so với Diện tích sử dụng Căn hộ được ghi trong Hợp đồng này với tỷ lệ chênh lệch theo quy định tại Điểm b Khoản này. Thông tin tài khoản ngân hàng thanh toán Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư như sau:

- Tên tài khoản: [*]
- Chủ tài khoản: [*]
- Số tài khoản: [*]
- Ngân hàng: [*] – Chi Nhánh [*]
- Kỳ hạn gửi: [*]

Việc bàn giao Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm¹⁵.

- d) Bên mua có trách nhiệm thanh toán Giá bán Căn hộ thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng của Bên bán có thông tin nêu tại phần đầu Hợp đồng hoặc một tài khoản khác theo thông báo bằng văn bản của Bên bán tại mỗi đợt thanh toán.
- e) Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán bằng tiền mặt của Bên mua hoặc số tiền Bên mua chuyển khoản/nộp vào tài khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán.
- f) Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí phải trả khác liên quan đến các khoản thanh toán nói trên (nếu có) do Bên mua chịu nhằm đảm bảo cho Bên bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1 Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai Bên Đã cam kết trong Hợp đồng này.

4.2 Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:¹⁶

- a) Giai đoạn 1: Quý [*]/năm [*] hoàn thành đến sàn tầng [*]
- b) Giai đoạn 2: Quý [*]/năm [*] hoàn thành đến sàn tầng [*]
- c) Giai đoạn 3: Quý [*]/năm [*] hoàn thành đến sàn tầng [*]

¹⁵ Cập nhật tương ứng theo Nghị định mới hướng dẫn Luật Nhà ở 2023 tại thời điểm văn bản này có hiệu lực.

¹⁶ Điền thông tin trước khi ký Hợp Đồng. Tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán.

- 4.3** Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4** Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt 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 cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thoả thuận Bên bán phải xây dựng); hệ thống công trình hạ tầng xã hội như quy định tại khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1 Quyền của Bên bán:

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- 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 trong Hợp đồng này;
- 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 Căn hộ 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 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 trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định pháp luật hiện hành;

- j) Được treo biển tên của Nhà chung cư, tên của Chủ đầu tư/Nhà phát triển Dự Án/Bên thứ ba do Chủ đầu tư chỉ định tại Phần sở hữu chung, tầng thượng, mặt ngoài Tòa nhà với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên mua.

5.2 Nghĩa vụ của Bên bán:

- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà Nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao 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 cho Bên mua theo đúng thời hạn 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, v.v.;
- 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 thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận; 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 đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên mua; Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý sau khi Bên Bán nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- i) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- 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 Phần sở hữu chung của Nhà chung cư 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản đã lập theo quy định tại Điểm c Khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm c Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên mua:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng tối đa [*] ([*]) chỗ để xe máy/Căn hộ trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư; chỗ để xe ô tô thực hiện theo chỉ dẫn, thông báo của Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà và theo quy định của pháp luật về nhà ở nhưng phải đảm bảo theo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng Căn hộ trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên mua phải trả phí trông giữ xe máy và xe ô tô cho bên cung cấp dịch vụ theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;
- 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 5.2 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;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) Giá bán Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua 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 4.4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư 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 Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm c Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này;

- k) Chỉ định Bên thứ ba đủ điều kiện nhận chuyển nhượng Căn hộ/Hợp đồng theo quy định pháp luật trong trường hợp bất kỳ chủ thể nào của Bên mua không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm Bên bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Việc chỉ định này phải được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ.

6.2 Nghĩa vụ của Bên mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư 02% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận 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 nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của 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, v.v. và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 11.5 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 doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng 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) Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu tự nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong Căn hộ thì Bên mua phải làm văn bản đề nghị Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư xem xét. Công việc này chỉ được thực hiện sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để không gây ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho các khu vực liền kề, cũng như kiến trúc

và thẩm mỹ của Dự án đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật xây dựng của pháp luật khi tiến hành các công việc đó;

- n) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, hư hỏng hoặc gây thiệt hại đối với bất cứ phần nào của Nhà chung cư.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

7.1 Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

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

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

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn hộ: Khi Hợp đồng này đã ký kết và có hiệu lực pháp luật, đồng thời:

a) Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ quy định tại Điều 8.3 của Hợp đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ Dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng; Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch không quá +/- 05 % (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng;

b) Bên mua không vi phạm Hợp đồng này và/hoặc bất kỳ quy định nào của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng Căn hộ dẫn đến Hợp đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu;

c) Khi Bên mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng và đã hoàn tất toàn bộ việc khắc phục các vi phạm (nếu có) ngay tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ, cụ thể như sau:

- Thanh toán đủ [*]% ([*]) Giá bán và thuế GTGT tương ứng;
- Thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại Khoản 11.5 Điều 11 Hợp đồng này;
- Các khoản tiền lãi, tiền phạt do vi phạm Hợp đồng và các khoản phải trả khác, thuế, phí còn thiếu (nếu có) mà Bên mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

8.2 Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua vào ngày¹⁷ [*/[*/[*/] (Sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao

¹⁷ Điền thông tin trước khi ký kết hợp đồng.

Căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày bàn giao Căn hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ (Sau đây gọi là “**Thông báo bàn giao Căn hộ**”).

Để làm rõ, trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ mà Bên mua chưa thanh toán/thanh toán không đầy đủ theo quy định tại Điểm c Khoản 8.1 Điều này, Bên mua phải chịu khoản lãi suất phạt quá hạn theo quy định tại Điểm a Khoản 12.1 Điều 12 Hợp đồng. Bên bán chỉ tiến hành bàn giao Căn hộ khi Bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điểm c Khoản 8.1 Điều này.

8.3 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 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này.

8.4 Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;

8.5 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 mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng chưa sử dụng Căn hộ này.

8.6 Các Bên sẽ ký Biên bản bàn giao Căn hộ theo mẫu đính kèm Hợp đồng để xác nhận việc Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo các quy định của Hợp đồng này.

8.7 Khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua xuất trình cho Bên bán các tài liệu sau: (i) Bản gốc Giấy tờ pháp lý cá nhân Bên mua đã sử dụng để điền thông tin tại Hợp đồng này; (ii) Bản gốc văn bản ủy quyền được công chứng/chứng thực hợp lệ (trường hợp Bên mua không trực tiếp nhận bàn giao).

8.8 Tại thời điểm bàn giao, Căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng. Các Bên đồng ý rằng vào ngày bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng thì Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ và:

- a) Nếu Bên mua đồng ý nhận bàn giao Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ: Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được áp dụng theo quy định về Bảo hành tại Điều 9 Hợp đồng; hoặc
- b) Nếu Bên mua không đồng ý nhận bàn giao Căn hộ: Sau khi Bên bán khắc phục xong những điểm không phù hợp so với mô tả tại Hợp đồng, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Các Bên tiến hành thủ tục bàn giao như trường hợp bàn giao lần đầu. Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Hợp đồng này.

Nhằm làm rõ, các khuyết điểm, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay thế vật liệu, trang thiết bị như đã thỏa thuận và không ảnh hưởng đến việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên mua tại Căn hộ (như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ, v.v.), không được xem là lý do hợp lý để Bên mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng.

8.9 Trường hợp Bên bán đủ điều kiện bàn giao Căn hộ sớm hơn 90 (chín mươi) ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến nêu tại Khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có thể lựa chọn các phương án sau:

- a) Nếu Bên mua muốn nhận bàn giao Căn hộ sớm thì Bên mua phải hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng này và nhận bàn giao Căn hộ theo thời gian mà Bên bán thông báo.
- b) Nếu Bên mua không muốn nhận bàn giao Căn hộ sớm thì Bên mua có thể tiếp tục thanh toán theo đúng tiến độ quy định tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng.

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở

9.1 Bên bán có trách nhiệm Bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở¹⁸ và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

9.2 Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán 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 pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm Bảo hành Căn hộ.

9.3 Nội dung Bảo hành Căn hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn hộ (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn hộ như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, 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 hoặc nhà phân phối.

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.

¹⁸ Cập nhật tương ứng theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023 tại thời điểm các văn bản này có hiệu lực.

- 9.4** Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 hoặc trong quá trình bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5** 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 nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa Căn hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: Thời gian bảo hành Căn hộ (“**Thời Hạn Bảo Hành**”) là 60 (sáu mươi) tháng đối với nội dung bảo hành quy định tại Khoản 9.3 Điều này.
- 9.6** Bên bán không thực hiện Bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - 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;
 - Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - Hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều này;
 - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo Khoản 9.3 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;
 - Bên mua tự ý sửa chữa hoặc thuê đơn vị thứ ba sửa chữa, khắc phục các hư hỏng thuộc diện được bảo hành mà không được sự đồng ý của Bên bán.
- 9.7** Sau Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1** Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng và pháp luật.
- 10.2** Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho Bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về 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.
- 10.3** Hai Bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng này cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của căn hộ chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh

chấp, khiếu kiện với Bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

- c) 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;
- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp Đồng này.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 10.1 và Khoản 10.2 Điều này, người mua lại Căn hộ hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

10.5 Mọi khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ. Theo đó, mọi quyền và nghĩa vụ của Bên mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ.

10.6 Bên mua đảm bảo rằng Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến điều kiện chuyển nhượng, thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng từ Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng của Bên mua, và bằng chi phí của mình, Bên mua tự chịu trách nhiệm giải quyết các khiếu nại, khiếu kiện đó, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán.

10.7 Trừ trường hợp do lỗi của Bên bán, trong mọi trường hợp, Bên bán chỉ chịu trách nhiệm đối với Bên mua hoặc Bên nhận chuyển nhượng trong phạm vi Hợp đồng này và Giá bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng, và các Phụ lục đính kèm Hợp đồng về việc điều chỉnh Giá bán Căn hộ (nếu có).

ĐIỀU 11: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

11.1 Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm Diện tích sử dụng căn hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng bên trong gắn liền với Căn hộ như được nêu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư quy định tại Khoản 11.3 Điều này.

11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán bao gồm:

- a) Các diện tích thương mại dịch vụ, các văn phòng, các căn hộ mà Bên bán không bán, chưa bán ở từng thời điểm;
- b) Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Bên bán bố trí để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và thiết kế công trình đã được phê duyệt thuộc quyền sử dụng chung của Chủ sở hữu Căn hộ);
- c) Các phần diện tích để xe ô tô và diện tích để xe thương mại của Nhà chung cư;
- d) Khu khách sạn, khu vui chơi giải trí; hồ bơi và quầy bar tại tầng mái; phòng phục vụ phụ trợ;
- e) Các trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán;

- f) Tầng kỹ thuật không dùng để bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư; phần diện tích còn lại của các khu kỹ thuật sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- g) Các hạng mục khác theo thiết kế được duyệt của Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật và không thuộc Phần sở hữu riêng của Bên mua, Phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

Ngoài ra, Bên bán cũng có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư quy định tại Khoản 11.3 Điều này.

11.3 Phần Diện tích và thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ sở hữu trong Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

11.4 Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác): [các bên thỏa thuận cụ thể vào phần này].

11.5 Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, thì Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư là: [*] đồng/m²/tháng¹⁹ (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư 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 trước ... (.....) tháng Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư đầu tiên cho Bên bán trước khi nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán (trừ trường hợp Bên bán có thông báo miễn Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo từng chương trình ban hành tại từng thời điểm); các lần tiếp theo đóng hàng tháng theo mức phí do Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư thông báo, thời điểm đóng Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư là từ ngày 05 đến ngày 15 dương lịch hàng tháng.

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị được quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này.

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức Phí quản lý và việc đóng Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về Phí quản lý nhà chung cư thì mức Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định tại Hợp đồng, cụ thể như sau:

¹⁹Điền thông tin trước khi ký hợp đồng.

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đối với mỗi đợt thanh toán của bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên mua có nghĩa vụ phải trả theo quy định của Hợp đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì Bên mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả và/hoặc cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản này.
- b) Trừ Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư, trong trường hợp đã quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của mỗi đợt thanh toán theo quy định của Hợp đồng mà Bên mua vẫn chưa thanh toán (hoặc thanh toán chưa đủ số tiền đến hạn) hoặc tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của các đợt phải thanh toán theo tiến độ thanh toán thỏa thuận tại Hợp đồng cộng dồn vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi gửi thông báo cho Bên mua trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày dự kiến chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo cho Bên mua trước ít nhất [*] ([*]) ngày;
Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư với khách mua mới hoặc trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Biên bản chấm dứt Hợp đồng này hoặc trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt theo thông báo của Bên bán theo quy định tại điểm b khoản này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) mà Bên mua đã thanh toán trước đó do vi phạm Hợp đồng) sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí sau:
- Tiền phạt vi phạm do Bên mua vi phạm Hợp đồng này là 08% (tám phần trăm) giá trị Hợp đồng bị vi phạm;
 - Khoản tiền lãi được tính theo lãi suất 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) đối với khoản tiền chậm thanh toán được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng;
 - Tiền bồi thường thiệt hại cho mọi tổn thất thực tế phát sinh mà Bên bán phải gánh chịu do Bên mua vi phạm Hợp đồng.
 - Các khoản thuế, phí, lệ phí đã nộp mà không được cơ quan nhà nước hoàn trả (nếu có);
- Để làm rõ, trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo Điểm b Khoản 12.1 Điều 12 Hợp đồng này thì tổng mức tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 20% (hai mươi phần trăm) Giá bán Căn Hộ (không bao gồm thuế GTGT).

12.2 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên mua như sau:

- a) Nếu Bên mua đã thanh toán Giá bán Căn hộ và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên mua có nghĩa vụ phải thanh toán đúng theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng và/hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ thì Bên mua sẽ được hưởng một khoản tiền lãi là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày)

trên toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán (không bao gồm khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) mà Bên mua đã thanh toán trước đó do vi phạm Hợp đồng) và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế hoặc ngày Căn hộ được xem như đã bàn giao theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng;

- b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng thì Bên mua có quyền lựa chọn một trong hai phương án sau:
- Trường hợp Bên mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng này, Các Bên tiến hành thỏa thuận về việc điều chỉnh thời điểm bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ tiếp tục chịu một khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 12.2 (a) này cho đến ngày bàn giao Căn hộ thực tế; hoặc
 - Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên ký văn bản/thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng, Bên bán có trách nhiệm thanh toán/hoàn trả cho Bên mua các khoản tiền sau:
 - (i) Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không bao gồm khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) mà Bên mua đã thanh toán trước đó do vi phạm Hợp đồng);
 - (ii) Tiền phạt vi phạm do Bên bán vi phạm Hợp đồng này là 08% (tám phần trăm) giá trị Hợp đồng bị vi phạm;
 - (iii) Khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng tính đến thời điểm Bên mua gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
 - (iv) Tiền bồi thường thiệt hại cho mọi tổn thất thực tế phát sinh mà Bên mua phải gánh chịu do Bên bán vi phạm Hợp đồng.

Để làm rõ, trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng này thì tổng mức tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 20% (hai mươi phần trăm) Giá bán Căn Hộ (không bao gồm thuế GTGT).

12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo Thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì:

- a) Nếu Bên mua đã thanh toán cho Bên bán đủ số tiền theo Thông báo bàn giao Căn hộ và theo tiến độ thanh toán đã thỏa thuận tại Hợp đồng thì Bên mua được xem như đã nhận bàn giao Căn hộ và thực hiện theo các quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 của Hợp đồng này; hoặc
- b) Nếu Bên mua chưa thanh toán cho Bên bán đủ số tiền theo Thông báo bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng được Bên bán chấp nhận và không phải do sự kiện bất khả kháng trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày bàn giao theo Thông báo bàn giao Căn hộ thì Bên mua được xem như đã từ chối nhận bàn giao Căn hộ và vi phạm quy định về tiến độ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này. Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và xử lý vi phạm theo quy định tại Điểm b Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này.

12.4 Trường hợp Bên bán không thể bàn giao Căn hộ đảm bảo tiến độ quy định tại Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 thì trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn

bàn giao quy định tại Điểm b Khoản 12.2 Điều 12, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua thông báo bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới, theo đó:

- Trường hợp Bên mua không có ý kiến phản hồi trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo thì Bên bán được quyền hiểu rằng Bên mua đã (i) đồng ý thời hạn bàn giao mới đối với Căn hộ được nêu tại thông báo của Bên bán, và (ii) nhận bàn giao Căn hộ khi Bên bán gửi Thông báo bàn giao Căn hộ theo Điều 8 của Hợp đồng (trước ngày bàn giao Căn hộ 15 (mười lăm) ngày. Trong trường hợp này, Bên mua được hưởng các quyền theo quy định tại Điểm a Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng và được áp dụng cho những lần gia hạn tiếp theo.
- Trường hợp Bên mua gửi ý kiến về việc điều chỉnh thời gian bàn giao Căn hộ, Các Bên sẽ tiến hành thỏa thuận nhằm thống nhất về một thời gian bàn giao hợp lý và ghi nhận bằng văn bản có chữ ký xác nhận của Các Bên. Trong trường hợp này, Bên mua được hưởng các quyền theo quy định tại Điểm a Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng và được áp dụng cho những lần gia hạn tiếp theo.
- Trường hợp Bên mua gửi thông báo đề nghị chấm dứt Hợp đồng, Các Bên thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng này.

12.5 Trường hợp phát sinh Căn hộ bàn giao có Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch quá +/- 05% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Bên mua có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ, đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các chế tài quy định tại Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 để giải quyết.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1 Bên bán cam kết:

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

13.2 Bên mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;
- b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải 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) Bên mua có đủ tư cách pháp lý ký Hợp đồng này.

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

13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị 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.

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

ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

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

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

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

14.3 Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 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 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và cung cấp giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng này (nếu có). 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 này.

14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng này.

14.5 Để tránh hiểu nhầm, một Bên được xem là không thể thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng do sự kiện bất khả kháng khi việc không thực hiện nghĩa vụ đó chịu sự ảnh hưởng trực tiếp từ sự kiện bất khả kháng (tức phải có mối quan hệ nguyên nhân - hậu quả trực tiếp).

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
- b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ và Bên bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- c) Bên bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này (chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) và Bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng;

- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;
- e) Bên mua chấm dứt Hợp đồng theo Điều 12.5 của Hợp Đồng.

15.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:

- a) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm b Khoản 15.1 Điều 15 thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điểm b Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng;
- b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm c Khoản 15.1 Điều 15 thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện tương ứng với Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng;
- c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm d Khoản 15.1 Điều 15 thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng được thực hiện như sau: Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua số tiền Bên bán đã nhận (trên cơ sở không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản chi phí như tiền lãi do chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại và các chi phí khác (nếu có) phát sinh không phải do sự kiện bất khả kháng;
- d) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm e Khoản 15.1 Điều 15 thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng sẽ thực hiện tương ứng với Điểm b Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO

- 16.1** Địa chỉ/thông tin để Các Bên nhận thông báo của bên kia: theo các thông tin đã được Các Bên đăng ký tại phần đầu của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thông báo thay đổi thông tin nhận thông báo bằng văn bản gửi cho Bên còn lại.
- 16.2** Hình thức gửi thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi qua thư điện tử email hoặc gửi bằng tin nhắn SMS theo địa chỉ/thông tin quy định tại phần đầu của Hợp đồng này.
- 16.3** Bên nhận thông báo trong trường hợp Bên mua có nhiều người: là người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên mua quy định tại phần đầu của Hợp đồng.
- 16.4** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 16.1, Khoản 16.2 và Khoản 16.3 Điều 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 Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện/đơn vị chuyển phát nhanh trong trường hợp gửi thông báo bằng bưu điện/thư chuyển phát nhanh;
 - d) Vào ngày gửi email theo địa chỉ được cung cấp và báo gửi thành công, không bị trả email lại, trừ trường hợp một Bên thay đổi địa chỉ email mà không thông báo cho Bên còn lại theo quy định tại khoản 16.5 Điều này;

- e) Vào ngày gửi tin nhắn SMS theo số điện thoại do Bên mua cung cấp tại Hợp đồng và hệ thống của Bên bán hiển thị tin nhắn gửi thành công, trừ trường hợp Bên mua thay đổi số điện thoại mà không thông báo cho Bên bán theo quy định tại Khoản 16.5 Điều này;
- f) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, v.v nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về các thông tin nhận thông báo ghi tại Hợp đồng (bao gồm cả địa chỉ email, số điện thoại nhận tin nhắn SMS) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được thông tin thông báo.

ĐIỀU 17: CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 17.1** Mọi rủi ro và tổn thất xảy ra đối với Căn hộ được chuyển từ Bên bán sang cho Bên mua kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được xem là đã nhận bàn giao Căn hộ theo Điều 8 của Hợp đồng, trừ nghĩa vụ bảo đảm pháp lý và nghĩa vụ bảo hành của Bên bán theo Hợp đồng.
- 17.2** Bên bán không phải chịu trách nhiệm về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam hoặc trường hợp xảy ra một sự kiện bất khả kháng.
- 17.3** Bên mua thừa nhận rằng, nhãn hiệu được đặt cho Dự Án/Nhà chung cư thuộc Dự Án không phải là một phần của Hợp đồng này và Bên mua không có bất kỳ quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng tên của Dự Án/Nhà chung cư, hình ảnh Dự Án/Nhà chung cư hoặc bất kỳ nhãn hiệu nào được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho Bên bán hoặc trong Hợp đồng riêng giữa Bên bán và Bên thứ ba cấp quyền chuyển giao, quyền sử dụng nhãn hiệu cho phép sử dụng các tên và nhãn hiệu đó (nếu có). Mọi việc sử dụng tên gọi, hình ảnh của Dự Án/Nhà chung cư và/hoặc các nhãn hiệu khác mà Bên bán nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu (nếu có) đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên bán trước khi sử dụng.
- 17.4** Bên mua không được sử dụng các nhãn hiệu hoặc bất kỳ tên, nhãn hiệu, dấu hiệu hoặc chỉ dẫn địa lý nào khác hoặc bất kỳ thuật ngữ mô tả tương tự hoặc tương tự đến mức gây nhầm lẫn với các nhãn hiệu nêu trên mà không được Bên bán chấp thuận trước bằng văn bản, trừ trường hợp việc sử dụng này thực hiện theo yêu cầu của pháp luật.
- 17.5** Các Bên thống nhất rằng, nội dung điều khoản này vẫn có giá trị ràng buộc với tất cả Các Bên ngay cả khi Hợp đồng này bị vô hiệu hoặc chấm dứt.

ĐIỀU 18: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1** Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải.
- 18.2** Trường hợp sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà thương lượng, hòa giải không đạt kết quả, thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền của Việt Nam theo pháp luật Việt Nam. Bản án hoặc quyết định của Tòa án có giá trị bắt buộc thi hành đối với Các Bên.

ĐIỀU 19: HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

19.1 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày Các Bên ký kết, đóng dấu hợp lệ và Bên mua đã hoàn tất việc thanh toán Đợt 1 theo tiến độ thanh toán quy định tại Hợp đồng này.

19.2 Hợp đồng gồm 19 (mười chín) Điều, được lập thành 04 (bốn) bản gốc và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

19.3 Kèm theo Hợp đồng này gồm:

- a) 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán;
- b) 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán;
- c) 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt;
- d) Phụ lục 01: Danh mục vật liệu xây dựng, trang thiết bị kỹ thuật tại Căn hộ;
- e) Phụ lục 02: Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- f) Phụ lục 03: Hạng mục dịch vụ của Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng
- g) Phụ lục 04: Bản nội quy Nhà chung cư;
- h) Phụ lục 05: Biên bản bàn giao Căn hộ.

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

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

19.5 Hợp đồng chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật Việt Nam. Ngôn ngữ áp dụng và giao dịch Hợp đồng là tiếng Việt.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG, TRANG THIẾT BỊ KỸ THUẬT TẠI
CĂN HỘ²⁰

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ chung cư số: [số Căn hộ]/HĐMBCH/[])*

STT	Vị trí lắp đặt	Tên trang thiết bị	Mô tả

Ghi chú:

- Các thiết bị được bảo hành hoặc bảo trì theo nhà sản xuất.
- Trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Danh mục vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ này với các tài liệu bán hàng hoặc/và nhà mẫu của Dự Án (nếu có) thì quy định tại Danh mục vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ là cơ sở pháp lý chính thức có giá trị áp dụng đối với Các Bên.

BÊN MUA

BÊN BÁN

²⁰ Nội dung cụ thể sẽ điền khi ký kết Hợp Đồng. Trường hợp Bên bán thay thế bằng nguyên vật liệu khác với Phụ lục này thì phải thỏa thuận với Bên mua bằng văn bản.

PHỤ LỤC 02

PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: [số Căn hộ]/HĐMBCH/[*])

I. Phần sở hữu chung, sử dụng chung trong Nhà chung cư bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán, Bên mua; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn hộ;
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
4. Các công trình công cộng trong khu vực của Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
5. Diện tích khu vực dùng làm chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và thiết kế được phê duyệt.

II. Danh mục chi tiết Phần sở hữu chung, sử dụng chung trong Nhà chung cư.

1. Khu vực công cộng:
Mọi khu vực công cộng của Nhà chung cư, bao gồm cổng ra vào, lối đi chung, cầu thang bộ, cầu thang máy, hành lang, sân thượng, tiền sảnh, khu vực hộp thư, đường nội bộ.
2. Diện tích khu vực dùng làm chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật (không bao gồm các loại xe ô tô), xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và thiết kế được phê duyệt.
3. Diện tích khu vực dùng làm nhà trẻ, bể bơi;
4. Phòng lánh nạn phục vụ PCCC;
5. Hệ thống điện:
 - a) Hệ thống chiếu sáng khu sảnh;
 - b) Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang;
 - c) Hệ thống điện trung thế;
 - d) Hệ thống tủ điện hạ thế Nhà chung cư;
 - e) Hệ thống chiếu sáng trong trường hợp khẩn cấp.
6. Hệ thống cấp, thoát nước:
 - a) Hệ thống bơm nước từ tầng Kỹ thuật lên tầng trên cùng;
 - b) Hệ thống thoát nước từ Căn hộ ra trực đứng;
 - c) Hệ thống cấp nước từ thành phố vào tầng hầm;

- d) Hệ thống thoát nước trực đứng;
- e) Hệ thống xử lý nước thải bảo vệ môi trường.
- 7. Hệ thống điều hòa không khí, thông gió
 - a) Hệ thống điều hòa không khí khu sảnh Nhà chung cư;
 - b) Hệ thống quạt hút khói.
- 8. Hệ thống thông tin liên lạc
- 9. Hệ thống thang máy
- 10. Hệ thống camera (nếu có)
- 11. Hệ thống máy phát điện
- 12. Hệ thống PCCC
 - a) Hệ thống chữa cháy các tầng;
 - b) Hệ thống đèn báo cháy cảm ứng khói tại hành lang;
 - c) Trạm bơm nước PCCC;
 - d) Hệ thống thang bộ và thang thoát hiểm;
 - e) Bể chứa nước PCCC.
- 13. Hệ thống âm thanh
- 14. Hệ thống chống sét
- 15. Các khu vực và hệ thống chung khác theo quy định tại Điều 100 và 101 Luật Nhà ở và thiết kế được phê duyệt.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 03
HẠNG MỤC DỊCH VỤ CỦA KINH PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH
NHÀ CHUNG CƯ HÀNG THÁNG

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số:[số Căn hộ]/HĐMBCH/[])*

Phí quản lý hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a) Chi phí điện, nước tại Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- b) Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của nhân viên Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
- c) Phí dịch vụ cho an ninh thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- d) Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Phần sở hữu chung của Nhà chung cư (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi khu vực thuộc Phần sở hữu riêng của Bên mua, Bên bán);
- e) Phí dịch vụ cho việc vệ sinh, dọn dẹp, làm sạch diện tích thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan;
- f) Phí dịch vụ cho việc bảo dưỡng, duy trì môi trường cảnh quan cây xanh cho Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- g) Chi phí xử lý nước sinh hoạt định kỳ và xử lý nước thải;
- h) Chi phí cho các dịch vụ phòng cháy chữa cháy cho Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- i) Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ nước;
- j) Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối, v.v) cho Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- k) Chi phí vận hành hồ bơi thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- l) Chi phí bảo dưỡng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- m) Chi phí hành chính và kỹ thuật;
- n) Chi phí dầu vận hành Máy phát điện dự phòng phục vụ cho Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- o) Chi phí trang trí các sự kiện: Lễ, Tết Dương lịch, Tết Âm lịch;
- p) Các chi phí khác theo quy định tại hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư;
- q) Chi phí liên lạc với chính quyền sở tại khi có yêu cầu.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 04
BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ số:[số Căn hộ]/HĐMBCH/[])*

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 Nhà chung cư này.
2. Khách mời ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; 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 Nhà chung cư.

Điều 2. Quy định về việc sử dụng Nhà chung cư

1. Đảm bảo rằng các cây cảnh của Người sử dụng Căn hộ được duy trì đúng cách, không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của mặt ngoài của Nhà chung cư.
2. Đảm bảo vệ sinh và an toàn dịch hại trước khi chuyển vào Nhà chung cư.
3. Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư vào mọi thời điểm thích hợp (trừ những trường hợp khẩn cấp không cần báo trước) có thể vào Căn hộ với các mục đích:
 - a) Bảo trì, sửa chữa hoặc làm mới các hệ thống nước thải, đường ống, đường dây điện, dây cáp hoặc ống dẫn được sử dụng hoặc có khả năng kết nối với các Căn Hộ khác hoặc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
 - b) Bảo trì, sửa chữa hoặc làm mới Phần sở hữu chung của Nhà chung cư; và
 - c) Thực hiện các công việc hoặc nghĩa vụ liên quan tới việc vận hành Nhà chung cư.

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà chung cư

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư.
2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà chung cư.
3. Phủi hoặc giữ bụi, chần, thảm, giặt lau và ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
6. Không trữ bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nào hoặc để những thứ có thể trở thành chất gây cháy hoặc nguy hiểm cho sức khỏe.

7. Không lắp đặt thiết bị, hệ thống máy móc, đồ đạc, hàng hóa nặng vượt quá tải trọng cho phép của sàn.
8. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.
9. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
10. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư.
11. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
12. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.
13. Sử dụng Căn Hộ cho bất kỳ mục đích nào có thể gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà chung cư hoặc có thể gây phiền toái tới các Cư Dân khác.
14. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm, giám sát và phải chịu trách nhiệm đối với sự an toàn và hành vi của trẻ.
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 Phần 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. Không được mang thú cưng vào khu vực tiện ích.
8. Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng Căn Hộ cần theo dõi và chịu trách nhiệm với các hành vi ứng xử của Khách mời.

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

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành

nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho 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 văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì Chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 9 giờ sáng tới 17 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.

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

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Chủ sở hữu, Người sử dụng phải thông báo ngay cho 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 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư

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

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

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

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

TEMPLATE

PHỤ LỤC 05

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số [số Căn hộ]/HĐMBCH/[*])

- Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ số [số Căn hộ]/HĐMBCH/[*] ngày [*] giữa Công ty TNHH MTV The Royal Đà Nẵng và Ông/bà [*].

Hôm nay, ngày [*] tháng [*] năm [*], tại [*], chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi là Bên bán):

Tên tổ chức: CÔNG TY TNHH MTV THE ROYAL ĐÀ NẴNG

Giấy chứng nhận đăng : 0401783446 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và
ký doanh nghiệp số Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 15/8/2016.

Người đại diện : [*]

Chức danh : [*]

Theo văn bản ủy quyền số [*] ngày [*/[*/[*/].

Thẻ căn cước công dân số [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*])

Địa chỉ trụ sở chính : [*]

Email liên hệ : [*]

Điện thoại liên hệ : [*]

Số tài khoản : [*] tại Ngân hàng TMCP [*] – CN [*]

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi là Bên mua):

Ông (bà) : [*] Quốc tịch: [*]

Số CMND/CCCD : [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*]

Nơi đăng ký cư trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]

Điện thoại liên hệ : [*] Fax (nếu có): [*]

Email liên hệ : [*]

Có vợ/chồng là : [*] Quốc tịch: [*]

Số CMND/CCCD : [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*]

Nơi đăng ký cư trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]

Điện thoại liên hệ : [*] Fax (nếu có): [*]

Email liên hệ : [*]

Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì ghi:

Ông (bà) : [*] Quốc tịch: [*]

Hộ chiếu số : [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*]

Địa chỉ tạm trú : [*]

Địa chỉ liên hệ : [*]
Điện thoại liên hệ : [*] Fax (nếu có): [*]
Email liên hệ : [*]
Có vợ/chồng là : [*] Quốc tịch: [*]
Hộ chiếu số : [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*/]
Địa chỉ tạm trú : [*]
Địa chỉ liên hệ : [*]
Điện thoại liên hệ : [*] Fax (nếu có): [*]
Email liên hệ : [*]
Hoặc CÔNG TY : [*]
Giấy chứng nhận đăng
ký doanh nghiệp số
Người đại diện : [*]
Chức danh : [*]
Theo văn bản uỷ quyền số [*] ngày [*/[*/[*/].
Thẻ căn cước công dân số [*] Cấp ngày [*/[*/[*/] tại [*/])
Địa chỉ trụ sở chính : [*]
Email liên hệ : [*]
Điện thoại liên hệ : [*]
Tài khoản : [*] tại Ngân hàng TMCP [*/

Sau khi kiểm tra Căn hộ, Bên bán và Bên mua đồng ý ký Biên bản bàn giao Căn hộ với các nội dung dưới đây:

1. Căn hộ được bàn giao:

- Căn hộ số: [*/
- Tầng: [*/
- Dự Án: [*/
- Hiện trạng: Căn hộ được hoàn thiện cơ bản theo Danh mục vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ thỏa thuận tại Hợp đồng, Phụ Lục Hợp đồng.
- Diện tích sàn xây dựng Căn hộ (tìm tường) trong Hợp đồng là: [*/] m².
- Diện tích sàn xây dựng Căn hộ (tìm tường) thực tế là: [*/] m².
- Diện tích sử dụng Căn hộ (thông thủy) trong Hợp đồng là: [*/] m².
- Diện tích sử dụng Căn hộ (thông thủy) thực tế là: [*/] m².
- Diện tích chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thỏa thuận trong Hợp đồng và Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế (nếu có): [*/] m².

2. Bên mua đã xem xét kỹ hiện trạng thực tế, xác nhận Căn hộ được xây dựng theo đúng thiết kế, vật liệu xây dựng phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng, Phụ Lục Hợp đồng. Bên mua đồng ý

nhận bàn giao Căn hộ mà không có bất kỳ khiếu nại gì. Bên Bán đã chuyển giao Căn hộ, chìa khóa Căn hộ cho Bên mua và Bên mua đã tiếp nhận.

3. Bên mua đồng ý rằng nếu Bên mua không cư trú tại Căn hộ sau thời điểm bàn giao Căn hộ theo Biên bản này, Bên mua vẫn phải thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phù hợp với Hợp đồng, Bản nội quy Nhà chung cư tính từ ngày Căn hộ được bàn giao cho Bên mua, trừ trường hợp Bên mua được hưởng chính sách miễn Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thông báo của Bên bán ban hành tại từng thời điểm.
4. Căn hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên mua ngay tại thời điểm Bên mua ký Biên Bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, một bản giao cho Bên mua, ba bản còn lại do Bên bán lưu giữ để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên mua.

BÊN MUA

BÊN BÁN