

Mẫu số 01

*(Kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP
ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ)*

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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:

**Dự Án Khu Chung cư – Thương mại – Dịch vụ Minh Hưng, tại đường: Tô Ngọc Vân,
Phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM**

“Tên thương mại: PHÚC YÊN PROSPER PHỐ ĐÔNG”

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ 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 thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi bổ sung Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;

Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 386301 cấp ngày 20/06/2019 cấp cho Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Minh Hưng;

Căn cứ văn bản số 1857/SQHKT-QHKTT ngày 04/06/2020 của SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC TP.HCM về quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình nhóm nhà ở Chung cư cao tầng và Thương mại dịch vụ tại đường Tô Ngọc Vân, phường Tam Bình, quận Thủ Đức (phê duyệt 1/500);

Căn cứ văn bản số 1912/SQHKT-QHKTT ngày 10/06/2020 của SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC TP.HCM về bổ sung nội dung tại văn bản số 1857/SQHKT-QHKTT ngày 04/06/2020 của SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC (phê duyệt 1/500);

Căn cứ Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 10/07/2018 của UBND TP.HCM về chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 28/04/2020 của UBND TP.HCM về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 10/07/2018 của UBND TP.HCM;

Căn cứ Quyết định số 4113/QĐ-UBND ngày 07/11/2020 của UBND TP.HCM về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 10/07/2018 của UBND TP.HCM;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 138/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2020 cho Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Minh Hưng;

Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số ... ngày ... giữa ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 04 TP. Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Minh Hưng;

Căn cứ Văn bản của Sở Xây dựng số ... ngày ... về việc Dự án... đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai;

Căn cứ Thỏa thuận giữa Hai Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức, cá nhân: Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Minh Hưng.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

.....

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày:/..../....., tại

- Địa chỉ:

- Điện thoại liên hệ:Fax:

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

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

- Tên tổ chức, cá nhân:

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: cấp ngày:...../.../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

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 từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “Căn hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Minh Hưng 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.

2. “Nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Minh Hưng làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại được xây dựng gắn kết với tháp nhà chung cư và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số..... thuộc dự án Khu Chung cư – Thương mại – Dịch vụ Minh Hưng (tên thương mại là Phúc Yên Prosper Phố Đông), đường Tô Ngọc Vân, phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, TP.HCM.

3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.

4. “Giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. “Bảo hành 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 để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. “Diện tích sàn xây dựng căn hộ” là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

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, trường 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.....)*); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua.

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.

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.

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 các 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 cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.

11. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác 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.

12. “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

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

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.

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

16. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

17. “Ban quản trị” được hiểu là Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được Hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt cư dân thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, vận hành sử dụng Nhà Chung Cư; đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.

18. “Danh mục vật liệu xây dựng” được hiểu là Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng bên trong Căn Hộ được đính kèm Hợp đồng này.

19. “Diện tích sử dụng căn hộ thực tế” được hiểu là Diện Tích Sử Dụng căn hộ được ghi nhận tại Biên bản bàn giao Căn Hộ do hai bên ký làm căn cứ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

20. “Hợp đồng bảo lãnh” được hiểu là hình thức cấp bảo lãnh của Ngân hàng cho Bên Bán được Ngân hàng phát hành hoặc được hai bên ký kết phù hợp với quy định pháp luật và thực tế cấp bảo lãnh của Ngân hàng, chẳng hạn dưới hình thức văn bản cấp bảo lãnh của Ngân hàng cho Chủ đầu tư hoặc Thỏa thuận bảo lãnh được ký giữa Chủ Đầu Tư và Ngân hàng theo quy định pháp luật. Theo đó Ngân hàng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư với khách hàng khi không bàn giao căn hộ đúng tiến độ cam kết với Bên Mua.

21. “Phí quản lý” được hiểu là khoản phí phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

22. “Sự kiện bất khả kháng” được hiểu là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Hai Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được quy định cụ thể tại Điều 14 Hợp Đồng này.

23. “**CMND/CCCD**” được hiểu là Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có căn hộ):, thuộc nhà chung cư Phúc Yên Prosper Phố Đông đường Tô Ngọc Vân, thuộc phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, TP.HCM.

b) Diện tích sử dụng căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng 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 bằng hoặc thấp hơn 2 % (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2 % (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích 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 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 6 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở;

đ) Năm hoàn thành xây dựng:

e) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,): không có;

g) Nếu Diện Tích Sử Dụng Thực Tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhân với Đơn giá bán quy định tại Hợp Đồng này bằng Phụ lục Hợp đồng và Bên hưởng lợi từ diện tích chênh lệch có trách nhiệm thanh toán cho Bên còn lại khoản tiền chênh lệch trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ;

h) Thời hạn sở hữu Căn Hộ: Ổn định lâu dài theo quy định Pháp luật;

i) Chi tiết Căn Hộ: Theo Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: 301

b) Tờ bản đồ số: 85 và 86 do cơ quan Bộ Địa Chính, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:m² (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).

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 386301 cấp ngày 20/06/2019;

đ) Diện tích thửa đất: 5.951,4 m²;

e) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2035/QĐ-UB ngày 05/5/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất số 2035/QĐ-UB ngày 05/05/2005 của UBND TP.HCM; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 386301 do sở TNMT TP.HCM cấp ngày 20/06/2019;

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 138/GPXD ngày 20/11/2020 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh;

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 10/07/2018 của UBND TP.HCM về chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư; Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 28/04/2020 của UBND TP.HCM về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 10/07/2018 của UBND TP.HCM; Quyết định số 4113/QĐ-UBND ngày 07/11/2020 của UBND TP.HCM về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 10/07/2018 của UBND TP.HCM.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: đang trong quá trình xây dựng theo tiến độ dự án được phê duyệt.

5. Hợp đồng bảo lãnh dưới hình thức văn bản bảo lãnh số ... ngày ... của ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 04 TP. Hồ Chí Minh (bản sao có chứng thực kèm theo Hợp đồng này);

Văn bản của Sở Xây dựng TP.HCM số ... ngày ... về việc Dự án... đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (bản sao có chứng thực kèm theo Hợp đồng này).

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): không có.

7. Các thông tin khác (nếu có): không có.

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

1. Giá bán:

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì 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) là: đồng (Bằng chữ)

- Thuế giá trị gia tăng:đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (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 kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- 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;

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm (tính từ thời điểm bàn giao Căn Hộ) và các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ;

- Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc: Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của Pháp luật, tương ứng với tỷ lệ diện tích sử dụng thực tế so với tổng diện tích xây dựng Nhà chung cư.

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 kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

d) Các khoản thuế, phí, lệ phí mà Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp đồng này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo thông báo của Bên Bán hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc đơn vị cung ứng dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):¹

Đợt	Ngày thanh toán	Tỷ lệ thanh toán
Đợt 1	Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán	...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT)
Đợt 2	Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng ... Dự kiến: ngày kể từ ngày đến	...% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế

¹ Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% (50% đối với Bên Bán có vốn đầu tư nước ngoài) giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng.

	hạn thanh toán Đợt 1	GTGT)
Đợt ...	Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng ... Dự kiến: ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT)
Đợt ...	Ngay khi công trình đổ bê tông sàn tầng ... Dự kiến: ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT)
Đợt ...	Vào ngày theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán	25% Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT) + 100% kinh phí bảo trì + thuế GTGT của 05% Giá bán căn hộ còn lại
Đợt ...	Theo thông báo nhận Giấy chứng nhận của Bên Bán	05% Giá bán căn hộ (không bao gồm thuế GTGT)

Nếu tiến độ xây dựng sớm hơn hoặc muộn hơn thời gian dự kiến nêu trên thì bên bán sẽ thông báo trước 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho bên mua để bên mua thanh toán tương ứng với tiến độ xây dựng.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở. Các bên nhất trí rằng trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên mua phải đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung vào tài khoản có thông tin chi tiết dưới đây và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng cho Bên bán biết. Trường hợp Bên mua không xuất trình giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại mục (b) này thì Bên bán có quyền không bàn giao Căn hộ cho Bên mua.

Thông tin tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư thương mại dịch vụ Minh Hưng:

- Tên tài khoản:
- Chủ tài khoản:
- Số tài khoản:
- Tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản:
- Loại tài khoản: tài khoản thanh toán.
- Kỳ hạn gửi tiền:

Sau khi mở tài khoản, Bên bán phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư được Các bên thực hiện theo quy định 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.

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

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:²

a) Giai đoạn 1:

b) Giai đoạn 2:

c) Giai đoạn 3:

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. 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 thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: Nhà sinh hoạt cộng đồng, Nhà giữ trẻ.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

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

b) 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

² Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán quy định tại Điều 3.3.a Hợp đồng và chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai:

mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

đ) 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;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; 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 trả các khoản phạt và bồi thường theo quy định tại hợp đồng trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

k) Được yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận);

l) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của Pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung phù hợp với thiết kế được phê duyệt, Nội Quy và Pháp luật Việt Nam hiện hành;

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

n) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của Pháp luật và thỏa thuận giữa bên bán, bên mua và ngân hàng trong trường hợp Bên Mua vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng, nếu có;

o) Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước ít nhất 03 ngày làm việc (trừ trường hợp khẩn cấp) và không được từ chối mà không có lý do chính đáng;

p) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng theo thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng;

q) Được quyền quản lý, khai thác, các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như phần diện tích để xe ô tô tại hai tầng hầm giữ xe, hồ bơi và sân tennis, ... (nếu có) phù hợp thiết kế dự án đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

r) Các quyền khác theo quy định Pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng này.

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 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán;

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 giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

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

h) Làm 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 15 (mười lăm) 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 thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên mua;

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;

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

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

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;

n) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của Pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp pháp luật liên quan có thay đổi dẫn tới cần thay đổi hoặc theo thỏa thuận giữa Hai Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

o) Xây dựng Căn Hộ theo Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng và Trang Thiết Bị Căn Hộ;

p) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận tại điểm h khoản 2 điều 5 hợp đồng này (kể cả trường hợp Bên Mua có đơn yêu cầu), Bên Bán phải cung cấp cho Bên Mua đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của Pháp luật phục vụ cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 100% Giá Bán Căn Hộ (cùng tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng, nếu có);

q) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

r) Xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua sau khi nhận được các khoản thanh toán mua Căn Hộ;

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

t) Chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng;

u) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

v) Các nghĩa vụ khác theo quy định Pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

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

b) Được sử dụng bãi đỗ xe của nhà chung cư: Được quyền gửi³ xe 02 (Hai) bánh, xe 03 (Ba) bánh, xe phục vụ cho người khuyết tật trong tầng hầm giữ xe của nhà chung cư. Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong tầng hầm giữ xe của nhà chung cư theo công năng và thiết

³ Điền số chỗ để xe theo thiết kế được phê duyệt tại thời điểm giao kết Hợp đồng.

kế của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ theo quy định của Pháp luật và phí thuê/mua chỗ để xe ô tô cho Chủ Đầu Tư theo quy định;

c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);

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

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ, và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

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

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% 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;

Để tránh hiểu nhầm, nội dung “nhỏ hơn/ lớn hơn 5%” nêu trên được hiểu là tỷ lệ chênh lệch giữa Diện tích sử dụng căn hộ thực tế và diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp Đồng này vượt quá 05% (năm phần trăm);

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;

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

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

m) Được đề thừa kế, tặng cho, đổi Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của Pháp luật;

n) Được yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

o) Được đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng này;

p) Các quyền khác theo quy định Pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên mua

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

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

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 quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) 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;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, giữ trẻ, giữ xe, bơi lội, ... 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 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 quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) 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;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

n) Nếu Bên Mua vay vốn tại tổ chức tín dụng thì Bên Mua có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục để tổ chức tín dụng đó giải ngân đúng tiến độ theo điều khoản thanh toán của Hợp đồng này;

o) Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan theo quy định pháp luật và Hợp đồng này, thanh toán đầy đủ giá trị căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này;

p) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, ...);

không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, hộp đèn ở phía mặt ngoài của Nhà Chung Cư hoặc bên trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Căn Hộ/Nhà Chung Cư; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ;

q) Sau khi bàn giao Căn Hộ, trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế chính của Căn Hộ), Bên Mua phải có đơn đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Đơn vị Quản Lý Vận Hành ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Đơn vị Quản Lý Vận Hành xem xét và quyết định. Trường hợp việc sửa chữa gây ảnh hưởng đến kết cấu tòa nhà và ảnh hưởng đến các căn hộ xung quanh sẽ không được đồng ý. Việc sửa chữa của Bên Mua phải có sự đồng ý bằng văn bản của Đơn vị Quản Lý Vận Hành trước khi thực hiện và phải tuyệt đối tuân thủ Nội Quy. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng tới kết cấu của căn hộ thì Bên Mua không cần gửi đơn đề nghị nhưng phải có trách nhiệm gửi thông báo về việc có sửa chữa cho Đơn vị Quản Lý vận hành chung cư trước 03 (ba) ngày;

r) Bên Mua phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí, ... liên quan theo đúng quy định pháp luật được thể hiện trong thông báo của Bên bán hoặc theo thỏa thuận cụ thể của các Bên trước thời điểm phát sinh chi phí, thực hiện đúng các nghĩa vụ theo quy định của Pháp luật để Bên Bán hoàn tất thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

s) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận tại điểm h khoản 2 điều 5 hợp đồng này (kể cả trường hợp Bên Mua có đơn yêu cầu), Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán 100% Giá Bán Căn Hộ (cùng tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng, nếu có) tại thời điểm Bên Bán cung cấp cho Bên Mua đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của Pháp luật phục vụ cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

t) Bên Mua phải trả các khoản thuế, phí, lệ phí quy định tại Hợp đồng này theo thông báo của Bên Bán hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc đơn vị cung ứng dịch vụ;

u) Thanh toán 03 tháng phí quản lý vận hành nhà Chung cư khi nhận bàn giao căn hộ kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

v) Các nghĩa vụ khác theo quy định Pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng này.

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

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.

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.

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

4. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của Pháp luật và theo đúng quy định của Hợp đồng này, thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của Pháp luật, tạo điều kiện để Bên Mua thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và thanh toán phí, lệ phí.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

a) Căn Hộ được bàn giao khi Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;

b) Căn Hộ đã được hoàn thành xây dựng theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng và Trang Thiết Bị Căn Hộ đính kèm Hợp Đồng này, trừ trường hợp hai bên có thỏa thuận khác;

c) Diện Tích Sử Dụng Thực Tế chênh lệch không quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng; Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này, bao gồm cả các khoản lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có).

2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào ngày / / (“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 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.

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 đ khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

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

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng. Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

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 hay chưa sử dụng căn hộ này.

6. Khi nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán các khoản tiền đến hạn theo quy định tại Hợp đồng này.

7. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng này và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ từ thời điểm bàn giao

Căn Hộ bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Căn Hộ hay không, trừ các trường hợp đảm bảo tính pháp lý của căn hộ và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

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

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

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

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

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 7 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu Nhà Chung Cư để đưa vào sử dụng.

6. Bên bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

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

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

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

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

8. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp, trừ trường hợp Bên Bán không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo hành quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan.

9. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì sẽ phải chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy mức độ vi phạm theo quy định của Pháp luật.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán hoặc nhận bàn giao Căn hộ từ Bên bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận 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.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản:

a) Có văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng (giải chấp) của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua sử dụng Hợp Đồng này hoặc quyền mua Căn Hộ thế chấp cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng) hoặc Căn Hộ không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, các chi phí khác nếu có theo quy định tại hợp đồng) cho Bên Bán và hoàn thành thanh toán cho Bên bán theo quy định trong Hợp Đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 này và phải cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này;

d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng này phải chịu trách nhiệm tiếp nhận, thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này; phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này. Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của Pháp luật;

e) Bên Bán không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên mua bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

f) Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng được lập giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đúng quy định pháp luật.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

5. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Hai Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

6. Khi đã đáp ứng đủ điều kiện tại khoản 3 Điều 10 Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng này và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng. Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng này vào Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở khi Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ theo quy định pháp luật.

7. Bên Bán có quyền từ chối, ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng này khi hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đã được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Căn hộ đã được thế chấp cho tổ chức tín dụng mà không được tổ chức tín dụng đồng ý cho chuyển nhượng theo quy định pháp luật, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Trong mọi trường hợp, người mua lại Căn hộ hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được coi là đã chấp nhận việc kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này cũng như các quy định tại Nội Quy đính kèm Hợp đồng này và quy định của Pháp luật.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này bao gồm các trang thiết bị được liệt kê tại Bảng danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị căn hộ đính kèm Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm:

a) Các Căn Hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư mà Bên Bán chưa bán;

b) Phần diện tích thương mại dịch vụ theo thiết kế dự án đã được phê duyệt mà Bên Bán chưa bán;

c) Phần diện tích chỗ để xe ô tô mà Bên Bán chưa bán và không tính vào giá bán căn hộ;

d) Nhà trẻ, hồ bơi dành cho người lớn, hồ bơi dành cho trẻ em, sân tennis (nếu có) theo thiết kế dự án đã được phê duyệt, phần diện tích để xe ô tô tại hai tầng hầm giữ xe;

đ) Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc Sở Hữu riêng của Bên Bán;

e) Bộ phận tăng kích sóng và nhà trạm do Bên Bán đầu tư quản lý khai thác không tính vào giá bán Căn hộ (không thuộc hệ thống thông tin liên lạc của Nhà Chung Cư);

f) Khối thương mại dịch vụ (5 tầng) thuộc dự án Khu Chung cư – Thương mại – Dịch vụ Minh Hưng.

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

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều 11 và khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, phần sân thượng có gắn hệ thống kỹ thuật sử dụng cho tòa nhà, 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 phát thanh, hệ thống báo cháy, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua, Bên Bán hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.

c) 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;

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

đ) Nơi gửi xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh được bố trí gửi tại hai tầng hầm giữ xe theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;

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): không có;

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, thì kinh phí quản lý vận hành là: đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này 03 tháng đầu tiên cho Bên bán vào thời điểm nhận bàn giao căn hộ và trong vòng 05 ngày đầu tiên của mỗi tháng từ tháng thứ 4 trở đi;

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:

a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán các đợt thanh toán và các khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này (không phân biệt khách hàng có vay ngân hàng hay không vay ngân hàng) quá ngày kể từ ngày đến hạn⁴, Bên Mua phải nộp thêm phần lãi chậm thanh toán là 0,05%/ngày đối với số tiền chậm thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán;

b) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán quá (...) ngày⁵ kể từ ngày đến hạn thanh toán (quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này) của mỗi đợt thanh toán hoặc vượt quá ... (...) ngày⁶ cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải bồi thường thiệt hại cho Bên Mua sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước ít nhất 30 ngày. Theo đó, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản theo khoản 4 Điều 12 Hợp Đồng này và bên bán phải trả lại cho bên mua toàn bộ số tiền mua căn hộ mà bên mua đã thanh toán cho bên bán. Trường hợp Bên Mua vẫn muốn tiếp tục Hợp đồng này và nếu được Bên Bán đồng ý thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ như đã nêu tại điểm a, khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận cụ thể của hai bên tại thời điểm phát sinh vi phạm;

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua:

a) Nếu quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,05%/ngày đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua;

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán phải:

⁴ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 ngày.

⁵ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 30 ngày.

⁶ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 60 ngày.

- Hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm khoản lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (nếu có));

- Thanh toán các khoản theo khoản 4 Điều 12 Hợp Đồng này cho Bên mua và tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 12 hợp đồng tính đến ngày chấm dứt hợp đồng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao trong thời hạn 10 ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên mua bị xử lý theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều này nếu Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ tại khoản 6 Điều 8 Hợp đồng này.

4. Một Bên sẽ bị phạt và bồi thường do vi phạm hợp đồng này bằng 20% Giá Bán Căn Hộ trong trường hợp bị đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 và khoản 3 Điều 12 Hợp đồng này hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với quy định tại Hợp Đồng này. Hai bên thống nhất hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt sau 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng gửi thông báo chấm dứt hợp đồng cho bên còn lại.

Sau khi Hợp Đồng này chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền bán Căn Hộ cho Bên Mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này với Người Mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng Mua Bán này với Bên Mua, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi đã trừ đi những khoản tiền lãi, phạt và bồi thường (nếu có) như quy định tại khoản 1 Điều 12 và khoản 4 Điều 12 của Hợp đồng này. Đồng thời Bên mua phải cung cấp toàn bộ hồ sơ các chứng từ thanh toán, hợp đồng, hóa đơn VAT và thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng để nhận lại số tiền Bên bán hoàn trả lại cho Bên mua.

Điều 13. Cam kết của các bên

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 cấm 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 thỏa thuận trong hợp đồng này;

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;

đ) Có năng lực pháp lý được Pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này để mua Căn Hộ và các giao dịch được phát sinh từ Hợp Đồng này theo quy định của Pháp luật.

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

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

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

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

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

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

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

d) Do điều kiện khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện như: bạo loạn, khủng bố, đình công, bãi công mà không do lỗi của Bên Bán.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

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 1 Điều 15 của hợp đồng này.

5. Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng thì phải gửi hồ sơ giấy tờ chứng minh cho Bên còn lại về sự kiện bất khả kháng đó trong một thời gian sớm nhất phù hợp với quy định tại Hợp đồng này và quy định pháp luật. 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 này và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Điều này. Khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng phải nỗ lực để khắc phục tình hình và

áp dụng mọi biện pháp có thể để vượt qua tình trạng bất khả kháng trong thời gian sớm nhất có thể và hạn chế tối đa thiệt hại có thể xảy ra.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

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

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 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;

đ) Bên Mua không nhận bàn giao tại khoản 3 Điều 12 Hợp đồng này.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như:

Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại điểm a, d khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng này, hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại điểm b, c, đ khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng này được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 Hợp Đồng này.

Điều 16. Thông báo

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

a) Bên Bán:

- Địa chỉ gửi thư: C6, đường Tân Thới Nhất 8, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM;
- Địa chỉ giao trực tiếp: C6, đường Tân Thới Nhất 8, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM;
- Email:
- Zalo:
- Sms:

b) Bên Mua:

- Địa chỉ gửi thư:
- Địa chỉ giao trực tiếp:
- Email:
- Zalo:
- Sms:

(Bên Mua đồng ý nhận thông báo qua phương thức nào thì ghi rõ thông tin về phương thức đó tại phần này của Hợp đồng).

2. Hình thức thông báo giữa các bên: email, sms, zalo, thư, giao trực tiếp theo thông tin cụ thể tại khoản 1 Điều này.

3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên mua có nhiều người thì Bên mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là: ...

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 1, khoản 2 và khoản 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 trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm được gửi từ tỉnh thành của một Bên khác với tỉnh thành của Bên còn lại; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài;

Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 4h (bốn giờ) chiều thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận thông báo nêu trên;

d) Vào ngày một Bên nhận được thông báo chuyển fax, email, sms, zalo... thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax, email, sms, zalo... cho Bên còn lại dựa trên thông tin các Bên cung cấp đã nêu ở khoản 1 Điều 16 Hợp đồng này.

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 (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận, thông tin liên lạc, CMND, CCCD, hộ khẩu, điện thoại, email, ...*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Tất cả các quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên Mua và Bên Bán, người thừa kế hợp pháp của Bên Mua và Bên Bán được thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm và thực hiện Hợp đồng mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các Điều khoản, điều kiện của Hợp đồng này, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

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

4. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì một trong những người thuộc Bên Mua đại diện giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Tuy nhiên, mọi văn bản giấy tờ phải có chữ ký của Bên Mua thì phải được từng người thuộc Bên Mua ký đầy đủ.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên thống nhất sẽ cùng thương lượng giải quyết. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

2. Hợp đồng này cóđiều, vớitrang, được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 bản, Bên bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 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, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ và các giấy tờ khác như: Hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với khách hàng (bản sao có chứng thực), văn bản của Sở Xây dựng TP.HCM về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (bản sao có chứng thực).

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

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

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của
doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 01
THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền Sở Hữu Chung của các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều 11 và khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, phần sân thượng có gắn hệ thống kỹ thuật sử dụng cho tòa nhà, 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 phát thanh, hệ thống báo cháy, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua, Bên Bán hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.

c) 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;

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

đ) Nơi gửi xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh được bố trí gửi tại hai tầng hầm giữ xe theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;

BẢNG DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ CĂN HỘ
Dự Án Khu Chung cư – Thương mại – Dịch vụ Minh Hưng, tại đường: Tô Ngọc Vân,
Phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM

“Tên thương mại: PHÚC YÊN PROSPER PHỐ ĐÔNG”

(Đính Kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	NHÀ CUNG CẤP ⁷
DANH MỤC VẬT TƯ HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ			
I. SÀN			
1	Phòng khách, phòng ăn, bếp	Gạch Granite 60x60	
2	Phòng ngủ	Gạch Ceramic vân gỗ 10x75	
3	Phòng tắm	Gạch Ceramic 30x30	
4	Logia	Gạch Ceramic 30x30	
II. TƯỜNG			
5	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn	Sơn nước nội thất	
6	Phòng tắm	Gạch Ceramic 30x60	
7	Phòng bếp	Sơn nước nội thất	
8	Len chân tường	Gạch Ceramic 10x60	
III. TRẦN			
9	Phòng khách, phòng bếp	Viên trần thạch cao, sơn nước hoàn thiện	
10	Phòng ngủ	Trần thạch cao, sơn nước hoàn thiện	
11	Phòng tắm	Trần thạch cao chống ẩm, sơn nước hoàn thiện	

⁷ Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trong trường hợp thay thế bằng nhà cung cấp khác (bao gồm cả nhà cung cấp tương đương), Bên Bán sẽ thỏa thuận và thống nhất lại với Bên Mua bằng văn bản.

12	Logia	Sơn nước hoàn thiện	
IV. CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ			
13	Cửa sổ phòng ngủ lớn và cửa sổ phòng ngủ nhỏ (nếu có)	Khung nhôm, kính an toàn	
14	Cửa đi chính căn hộ	Thép chống cháy Lecmax	
		Khóa từ	
15	Cửa đi trong phòng ngủ	Nhựa ABS Lecmax	
16	Cửa đi ra logia	Khung nhôm, kính cường lực	
17	Cửa đi phòng vệ sinh	Nhựa ABS Lecmax	
V. BẾP			
18	Tủ bếp trên, tủ bếp dưới	Gỗ công nghiệp	
19	Mặt bếp	Đá Granite nhân tạo	
20	Thiết bị bếp: chậu rửa và vòi	Inox	
VI. THIẾT BỊ VỆ SINH			
21	Lavabo	Sứ	
22	Bồn cầu	Sứ	
23	Vòi xịt rửa	Theo quy cách thiết kế	
24	Bộ 7 món: Gương soi, kệ gương, thanh treo khăn, móc khăn, giá để ly, giá đựng xà phòng, hộp đựng giấy.	Theo quy cách thiết kế	
25	Vòi sen	Theo quy cách thiết kế	
26	Vách ngăn (nếu có)	Kính cường lực	

VII. HỆ THỐNG CƠ ĐIỆN

27	Đèn	Cung cấp đèn chiếu sáng cơ bản cho phòng khách, phòng ngủ, bếp, logia và toilet.	
28	Ổ cắm điện, công tắc điện, ổ cắm tivi, internet cơ bản	Theo quy cách thiết kế	
29	CB đóng ngắt điện	Theo quy cách thiết kế	

VIII. BÁO CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

30	Hệ thống báo và chữa cháy	Cung cấp theo thiết kế được thẩm duyệt của PCCC	
----	---------------------------	---	--

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

**Dự Án Khu Chung cư – Thương mại – Dịch vụ Minh Hưng, tại đường: Tô Ngọc Vân,
Phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM**

“Tên thương mại: PHÚC YÊN PROSPER PHỐ ĐÔNG”

(Đính Kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:

- 1.** Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;
- 2.** Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 3.** Các công việc khác có liên quan theo thỏa thuận của các bên.

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

**Dự Án Khu Chung cư – Thương mại – Dịch vụ Minh Hưng, tại đường: Tô Ngọc Vân,
Phường Tam Bình, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM**

“Tên thương mại: PHÚC YÊN PROSPER PHỐ ĐÔNG”

(Đính Kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

Điều 1. Quy định áp dụng đối với Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư

1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội Quy này.

2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ CMND/CCCD 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 CMND/CCCD 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 CMND/CCCD 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; và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bản Nội Quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại, chủ sở hữu nhà chung cư khác (nếu có): *do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp.*

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phân sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành

2. 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.

3. 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.

4. Ném/bỏ/đổ bất cứ vật gì từ trong Căn Hộ ra ngoài cửa sổ, ban công của Căn Hộ, hành lang công cộng của Tòa Nhà Chung Cư.

5. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư và khu vực công cộng trong Nhà Chung Cư.

6. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.

7. 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.

8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.

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

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

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

10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.

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

12. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

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

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

15. Để bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh căn hộ làm mất vệ sinh, mất thẩm mỹ có khả năng gây sự cố, tai nạn; tưới cây, đổ nước hoặc dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài căn hộ gây ảnh hưởng đến các căn hộ bên dưới hoặc xung quanh.

16. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài căn hộ các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại.

17. Câu móc trái phép điện, nước trước đồng hồ đo đếm của căn hộ.

18. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã quy định.

19. Các hành vi: để phương tiện, đồ hàng hóa, vật dụng, chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối ra, vào nhà chung cư.

20. Để xe chảy xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe. Để xe không đúng chỗ quy định.

21. Hút thuốc trong nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ.

22. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc thực hiện các hành vi khác như treo, lắp đặt các biển hiệu, logo... thiếu thẩm mỹ hoặc có nội dung mang tính chất quảng cáo mà có thể nhìn thấy từ mặt ngoài, cửa ra vào của nhà chung cư, logia, mặt ngoài tường căn hộ hoặc bất kỳ hành vi khác mà pháp luật không cho phép.

23. Để các mạng điện chằng chéo, hộp tiếp nối mở, dây điện lỏng thong, dây điện tiếp xúc hoặc tình trạng khác có thể gây nguy cơ chập điện.

24. Để các đồ đạc, vận dụng làm tắc nghẽn cửa thoát hiểm, cản trở lối thoát hiểm trong mọi trường hợp.

25. Không sửa chữa, thay thế ngay lập tức các dây điện, thiết bị điện không an toàn.

26. Phá hoại, sử dụng không đúng mục đích bình chữa cháy và toàn bộ hệ thống phòng cháy chữa cháy của tòa nhà chung cư.

27. Mang giữ hoặc tàng trữ vũ khí, thuốc súng, chất nổ, chất dễ cháy, dầu lửa, các loại vật liệu nguy hiểm, độc hại, chất có khả năng gây cháy hoặc trái với quy định phòng cháy vào bên trong hoặc ngoài phần sở hữu/sử dụng riêng của mình (trừ các loại khí đốt đã được Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho phép).

28. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

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

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

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

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

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

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Sở Hữu Chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc Sở Hữu Riêng tại phần Sở Hữu Chung. Trường hợp có sự vi phạm thì vật đó được xem là vô chủ và Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quyền tự quyết định cách giải quyết sau khi đã thông báo đến lần thứ hai mà cư dân vẫn không khắc phục vi phạm. Mọi chi phí phát sinh từ việc giải quyết trên do Cư Dân gánh chịu.

4. Không được thực hiện bất kỳ hành vi coi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư.

5. Không được thực hiện mọi hành vi phân chia, chuyển đổi Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung trái quy định của Nội Quy.

6. Người không phận sự không được vào các phòng thiết bị kỹ thuật, điện, máy móc hoặc các khu vực không được phép khác.

7. Cư Dân phải thanh toán mọi chi phí và phí tổn mà Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải gánh chịu cho việc sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục các thiệt hại hoặc tổn thất đối với tài sản thuộc Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung nếu thiệt hại hoặc tổn thất đó gây ra bởi các Cư Dân hoặc khách của họ.

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

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

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

11. Phải phân loại rác thải trước khi bỏ vào thùng rác. Rác tái chế như nhựa, giấy, thủy tinh, kim loại... được cho vào bao riêng cho mục đích tái chế. Vật quá khổ phải tự xử lý bằng chi phí của mình.

12. Các quy định khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp.

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

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc Phần 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. Cư Dân có quyền tự mình hoặc thuê người khác thực hiện bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc sau:

a) Việc sửa chữa và bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng không được làm thay đổi mặt ngoài của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng như thay kính, sơn cửa ra vào hay cửa sổ bằng những màu tương phản với màu sắc chung của các Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng khác;

b) Việc sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng không được làm ảnh hưởng hay thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng; không được coi nói ra khu vực xung quanh; không được ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư;

c) Trừ trường hợp quy định tại Điều 4.3.4 Nội quy, trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế chính của Căn Hộ) thì trước khi thực hiện sửa chữa, Cư Dân phải:

- Nộp một bộ hồ sơ xin chấp thuận thi công cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trước ít nhất 07 (bảy) ngày kể từ ngày dự kiến thi công. Hồ sơ gồm: Phiếu đăng ký sửa chữa; Kế

hoạch, nội dung thi công sửa chữa; Tiến độ công việc; Bản vẽ thể hiện các chi tiết sửa đổi; Danh sách nhân viên thi công;

- Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư sẽ xem xét hồ sơ trong vòng 05 (năm) ngày làm việc và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công hoặc yêu cầu Cư Dân điều chỉnh trong trường hợp ảnh hưởng đến kết cấu căn hộ;

- Trong quá trình thi công, Cư Dân phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

- Thi công sửa chữa trong khoảng thời gian từ 8h00 – 18h00 từ thứ hai đến thứ bảy, trừ ngày nghỉ lễ theo quy định của Pháp luật;

- Những người thực hiện thi công sửa chữa phải trình và để lại Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc Căn cước công dân (CCCD) hoặc Hộ Chiếu cho bộ phận bảo vệ khi vào Nhà Chung Cư và được nhận lại khi ra về. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có quyền ngăn chặn những người mà Cư Dân chưa thông báo danh sách cụ thể ra vào Nhà Chung Cư;

- Đóng cửa Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình trong quá trình thi công, hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Phải tắt tất cả các vật tư, vật liệu, trang thiết bị phục vụ quá trình thi công ở bên trong Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình. Phải dọn dẹp vệ sinh hàng ngày, sử dụng các dụng cụ để chống bụi, mùi, gây tiếng ồn. Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực bên ngoài Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình;

- Tất cả các loại rác thải và mảnh vụn phải được chuyển ra khỏi Nhà Chung Cư, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy đúng quy định và Cư Dân phải chi trả các chi phí này;

- Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho những Căn Hộ khác hoặc diện tích khác của Nhà Chung Cư, kể cả Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung do quá trình thi công gây ra, bao gồm sự vi phạm đó là do lỗi nhà thầu thi công.

d) Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng tới kết cấu của căn hộ thì Bên Mua không cần gửi đơn đề nghị nhưng phải có trách nhiệm gửi thông báo về việc có sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành trước 03 (ba) ngày;

4. 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 Phần Sở Hữu Riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

5. 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.

6. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8h00 sáng tới 18h00 chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

7. Các quy định khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo ngay cho Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư để xử lý.

2. Khi bất kỳ Cư Dân nào phát hiện có sự kiện cháy, nổ hoặc sự kiện khẩn cấp khác, Cư Dân phải bấm nút báo cháy/báo sự kiện khẩn cấp để Cư Dân trong Nhà Chung Cư biết và xử lý kịp thời.

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư

1. Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành phải thông báo công khai các thông tin 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 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị, 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. Phải đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp luật.

3. Phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Phải đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định tại Hợp đồng này với quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ .

5. Tự bảo trì đối với Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng bằng chi phí của mình, trừ khi thuộc trách nhiệm và phạm vi bảo hành của Chủ Đầu Tư.

6. Tự mình hoặc thuê người khác thực hiện bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng trên cơ sở tuân thủ mục 4 Nội quy này.

7. Được kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư nhưng phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Quy định về xử lý - giải quyết các thắc mắc, khiếu nại khi thực hiện Hợp đồng và khi về sinh sống tại chung cư.

Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu có thắc mắc hay khiếu nại liên quan trong quá trình thực hiện hợp đồng, bàn giao căn hộ khi về sinh sống tại chung cư phải thông báo bằng văn bản đến Chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để được hỗ trợ giải quyết. Mọi tranh chấp phát sinh giải quyết trên tinh thần thiện chí, theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Bên vi phạm sẽ phải bồi thường cho bên còn lại mọi thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật từ các hành vi trái quy định Hợp Đồng và pháp luật.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Chủ sở hữu, người sử dụng 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 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 Nhà Chung Cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành sau khi Bên Bán/Đơn vị Quản Lý vận Hành đã gửi thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai (thông báo lần thứ hai sẽ được gửi trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày của thông báo lần thứ nhất) theo quy định của Hợp Đồng cho Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, hoặc Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ sở hữu làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu căn hộ khác thì Đơn vị quản lý vận hành được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ, tiện ích do Đơn vị quản lý vận hành cung cấp hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng...cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này sau khi Đơn vị quản lý vận hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc;

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