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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:……..

[Mã Sản Phẩm số: .....]

- Căn cứ các văn bản pháp luật:
  - Bộ Luật Dân Sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 ("**Bộ Luật Dân Sự**");
  - Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 ("**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**") và các văn bản hướng dẫn thi hành;
  - Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 ("**Luật Nhà Ở**") và các văn bản hướng dẫn thi hành;
  - Luật Bảo Vệ Quyền Lợi Người Tiêu Dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:
  - Hồ sơ, giấy tờ về đất đai[1]: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số,…..;
  - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng[2]: ….; và
  - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án[3]:…...
- Căn cứ khả năng, nhu cầu, thỏa thuận và tình hình thực tế của Các Bên.

Hôm nay, ngày [●] tháng [●] năm [●] ("**Ngày Ký**"), chúng tôi gồm các bên sau đây:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây được gọi là "**Bên Bán**" hoặc "**Chủ Đầu Tư**"):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC PHÚ LỘC

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số	:	[.] cấp lần đầu bởi [.] ngày [.], được sửa đổi tùy từng thời điểm
Địa chỉ đăng ký	:	[.]
Địa chỉ liên hệ	:	[.] Người nhận: [.]
Người đại diện theo pháp luật/ [Đại diện hợp pháp bởi]	:	[.] Chức vụ: [.] CMND/CCCD/Hộ Chiếu số [.] do [.] cấp ngày [.] [theo Giấy Ủy Quyền số [.]] ***[Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]***
Thư điện tử	:	[.]

1 Điền giấy tờ đất cho phần diện tích đất có Căn Hộ.
2 Điền giấy phép xây dựng cho Tòa Nhà Chung Cư.
3 Điền Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Điện thoại liên hệ	:	[.] Fax: [Không]
Mã số thuế	:	[.]
Tài khoản ngân hàng số	:	[.] mở tại Ngân hàng [.]

II. BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây được gọi là "**Bên Mua**"):

Tên tổ chức, cá nhân[4]	:	.....
Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu[5] số	:	..... cấp ngày: ……/...../....., tại .....
Nơi đăng ký cư trú	:	.....
Địa chỉ liên hệ	:	.....
Điện thoại liên hệ	:	..... Fax (nếu có): .....
Tài khoản ngân hàng số (nếu có)	:	..... mở tại Ngân hàng .....
Mã số thuế (nếu có)	:	.....

*(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là "**Bên**").*

Trên cơ sở trao đổi, thỏa thuận, Các Bên thống nhất và đồng ý cùng nhau ký kết Hợp Đồng này với các điều kiện và điều khoản như sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1.1. "**Căn Hộ**" có nghĩa là một căn hộ trong Tòa Nhà Chung Cư có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Tòa 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 Tòa Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ như được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và phần diện tích khác trong Tòa 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 (nếu có) 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 Tòa Nhà Chung Cư không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.

1.2. "**Nhà Chung Cư**" hoặc "**Tòa Nhà Chung Cư**" có nghĩa là toàn bộ tòa nhà chung cư có Căn Hộ do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích và khu vực kinh doanh, thương mại (nếu có) và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên và diện tích công cộng khác, được xây dựng tại phân khu số 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.3. "**Hợp Đồng**" có nghĩa 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 được Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

1.4. "**Tổng Giá Bán Căn Hộ**" có nghĩa là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

---

[4] Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ chung cư, không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

[5] Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

1.5. "**Bảo Hành Căn Hộ**" có nghĩa là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được quy định tại Điều 9.3 của Hợp Đồng khi các hạng mục đó 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 và đang trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

1.6. "**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**" có nghĩa là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ, được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ và như được mô tả tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.

1.7. "**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**" có nghĩa là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; và không tính tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn Hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

1.8. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" có nghĩa là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, phần diện tích bên trong Phần Diện Tích Khác trong Tòa 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 pháp luật về nhà ở.

1.9. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" có nghĩa là phần diện tích bên trong và bên ngoài Tòa Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở và được mô tả tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

1.10. "**Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư**" có nghĩa là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong Tòa Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định của pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 và Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.

1.11. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**" hoặc "**Kinh Phí Bảo Trì**" hoặc "**Phí Bảo Trì**" có nghĩa là khoản tiền 2% của Giá Bán 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 đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư.

1.12. "**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư**" là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.

1.13. "**Bảo trì nhà chung cư**" hoặc "**Bảo Trì**" là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Tòa 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 Tòa 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 Chung Cư.

1.14. "**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**" hoặc "**Bản Nội Quy**" là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư kèm theo Phụ Lục 11 của Hợp Đồng này và tất cả các bản sửa đổi và bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

1.15. "**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư**" hoặc "**Đơn Vị Quản Lý**" có nghĩa là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư sau khi Tòa Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

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

1.17. "**Ban Quản Trị**" có nghĩa là tổ chức gồm các đại diện của các chủ sở hữu nhà chung cư, người sử dụng nhà chung cư (nếu chủ sở hữu không tham dự) và đại diện Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư vẫn còn diện tích sở hữu riêng) trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để đại diện cho các chủ sở hữu nhà chung cư và Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư vẫn còn diện tích sở hữu riêng) trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị và hoạt động vì lợi ích của các chủ sở hữu nhà chung cư và Chủ Đầu Tư (nếu có) liên quan tới việc sử dụng và quản lý Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

1.18. "**Bên Bán**" hoặc "**Chủ Đầu Tư**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc với các thông tin chi tiết được quy định tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này hoặc là bất kỳ bên thứ ba nào kế nhiệm có các quyền và nghĩa vụ như chủ đầu tư của Tòa Nhà Chung Cư.

1.19. "**Bên Mua**" có nghĩa là (các) bên mua Căn Hộ với các thông tin chi tiết được quy định tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này.

1.20. "**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**" có nghĩa như được nêu tại Điều 8.4 và theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 10 của Hợp Đồng này.

1.21. "**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**" có nghĩa là tổ chức hoặc cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ thuộc Tòa Nhà Chung Cư.

1.22. "**Diện Tích Sân Vườn**" là phần diện tích phía ngoài Căn Hộ, được thiết kế và xây dựng cho mục đích sử dụng làm sân vườn (nếu có). Tùy theo thiết kế của Dự Án được phê duyệt và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Diện Tích Sân Vườn có thể được bao gồm hoặc không bao gồm trong diện tích được ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận.

1.23. "**Dự Án**" có nghĩa là dự án khu nhà ở cao tầng tại phân khu số 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh được mô tả tại Phụ Lục 3 và Phụ Lục 4 của Hợp Đồng do Bên Bán là chủ đầu tư. Tên thương mại của Dự Án là Celesta Rise;

1.24. "**Địa Chỉ Căn Hộ**" có nghĩa như được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.

1.25. "**Hội Nghị Của Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**" hoặc "**Hội Nghị Nhà Chung Cư**" là cuộc họp của các chủ sở hữu nhà chung cư và/hoặc các đại diện của chủ sở hữu nhà chung cư (bao gồm Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư có giấy ủy quyền hợp pháp) và đại diện của Chủ Đầu Tư (với tư cách là chủ sở hữu diện tích chưa được bán trong Nhà Chung Cư) được tổ chức theo quy định pháp luật.

1.26. "**Ngày Làm Việc**" có nghĩa là một ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu, không phải là ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định pháp luật của Việt Nam.

1.27. "**Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành**" bao gồm các chi phí được dùng cho mục đích quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung theo quy định tại Hợp

Đồng này và sẽ được Bên Mua, Chủ Sở Hữu Căn Hộ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

1.28. "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" có nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù Bên bị ảnh hưởng đã áp dụng tất cả biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, các trường hợp của Sự Kiện Bất Khả Kháng như được quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

1.29. "**Thuế GTGT**" là thuế giá trị gia tăng hoặc các khoản thuế tương tự khác (nếu có trong tương lai) được áp dụng cho việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam, tùy thuộc vào pháp luật của Việt Nam và hướng dẫn của cơ quan thuế có liên quan tại từng thời điểm.

1.30. "**VNĐ**" hoặc "**Đồng Việt Nam**" là Đồng Việt Nam là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

1.31. "**Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung**" có nghĩa như được quy định tại Phần B, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng.

1.32. "**Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư**" có nghĩa là Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền bao gồm người sử dụng, khách thăm, người được mời, bên đi thuê, bên thuê lại, bên nhận chuyển nhượng, người thường trú, tạm trú hợp pháp hoặc bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ cho phép vào hoặc sống trong hoặc cư ngụ tại Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.

1.33. "**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**" có nghĩa như được nêu tại Điều 8.2 của Hợp Đồng.

1.34. "**Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác**" bao gồm các bên mua, bên thuê chỗ để xe ô tô được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với các đặc điểm như sau:

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ:

a) Căn Hộ số: ....., tầng: ....., thuộc Tòa Nhà Chung Cư của Dự Án tại địa chỉ phân khu số 13, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: ..... m2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Tổng Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Các Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều 2.1(b) 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 ("**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**"). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ như sau:

(b.1) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn…..% (…..phần trăm)[6] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thì Các Bên

[6] Điền tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (không quá 2% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này được xác định theo diện tích trong thiết kế được phê duyệt, không phải là diện tích căn hộ thực tế sau khi hoàn thành việc xây dựng; không quá 0,5% đối

không điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn Hộ. Các Bên sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ để ghi nhận Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế; hoặc

(b.2) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá ….% (…..phần trăm)[7] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("**Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh**") thì Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ theo công thức nêu tại Mục 1.3 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng. Các Bên sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và một phụ lục điều chỉnh Hợp Đồng (theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 9 của Hợp Đồng) ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh.

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục điều chỉnh Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được xác định vào thời điểm bàn giao Căn Hộ.

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: ..... m2 được mô tả tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng. Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng.

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

e) Năm hoàn thành việc xây dựng: [___].

f) Phần Diện Tích Khác được mua cùng với Căn Hộ: không.

g) Các nội dung thỏa thuận khác của Các Bên:

(g.1) Trường hợp thiết kế của Căn Hộ bao gồm Diện Tích Sân Vườn, thì các mô tả, đặc điểm, mục đích sử dụng cùng với các quyền và nghĩa vụ của Các Bên liên quan đến Diện Tích Sân Vườn này sẽ được quy định tại Phụ Lục 13 của Hợp Đồng và là một phần không thể tách rời Hợp Đồng này.

(g.2) Bên Mua đã hiểu rõ (i) mục đích và phạm vi sử dụng được phép của Căn Hộ theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành và (ii) rằng Chủ Đầu Tư sẽ không có nghĩa vụ phải cung cấp cho Bên Mua bất kỳ sự hỗ trợ hoặc bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ hành động và công việc nào khác ngoài và/hoặc trái với các nội dung được đề cập cụ thể tại Hợp Đồng này.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ:

a) Thửa đất số: [___]

b) Tờ bản đồ số: [___] do [___] lập ngày [___];

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

Các đặc điểm khác của khu đất dự án và Dự Án được mô tả tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng.

2.3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, một (01) bản sao các giấy tờ sau đây:

---

với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này là diện tích căn hộ thực tế sau khi Tòa Nhà Chung Cư đã được hoàn thành việc xây dựng, đưa vào sử dụng).

[7] Điền tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (không quá 2% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này được xác định theo diện tích trong thiết kế được phê duyệt, không phải là diện tích căn hộ thực tế sau khi hoàn thành việc xây dựng; không quá 0,5% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này là diện tích căn hộ thực tế sau khi Tòa Nhà Chung Cư đã được hoàn thành việc xây dựng, đưa vào sử dụng).

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai[8]: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số…..;
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng[9]: ….;
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án[10]:…...

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: được xây dựng theo tiến độ Dự Án được phê duyệt, bao gồm:

a) Hệ thống đường giao thông;

b) Hệ thống điện chiếu sáng công cộng;

c) Hệ thống cấp điện sinh hoạt;

d) Hệ thống cấp nước sinh hoạt; và

e) Hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

2.5. Bên Bán cung cấp kèm theo Hợp Đồng này bản sao có chứng thực của[11]:

- Thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số [___] ký giữa Bên Bán và Ngân hàng [___] đề ngày [___] tháng [___] năm [___], và cung cấp bản sao văn bản cam kết của Ngân hàng [_] gửi Chủ Đầu Tư về việc cam kết phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua căn hộ thuộc Dự Án đề ngày [___] tháng [___] năm [___] khi Các Bên ký kết Hợp Đồng, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với Bên Mua; và
- Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố [___] số [__] ngày [___] tháng [___] năm [___] về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

2.6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ (nếu có): không.

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

3.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ:

a) Tổng Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ (Bằng chữ: _____).

Tổng Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 (một) m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (nhân) x Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: ..... VNĐ/1 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("**Đơn Giá**") (nhân) x …… m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

Tổng Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì trong đó:

(a.1) Giá Bán Căn Hộ (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất của khu đất Dự Án) là: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____);

---

8 Điền giấy tờ đất cho phần diện tích đất có Căn Hộ.

9 Điền giấy phép xây dựng cho Tòa Nhà Chung Cư hoặc giấy tờ tương đương theo quy định pháp luật.

10 Điền Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

11 Ghi đầy đủ thông tin văn bản tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Đối với nhà ở có sẵn thì bỏ thông tin này, và ghi: Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số …… ngày ……. của…..... (hoặc văn bản tương đương theo quy định pháp luật); Văn bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy số …… ngày ……. của…..... (hoặc văn bản tương đương theo quy định pháp luật).

(a.2) Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) là: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____); và

(a.3) Kinh Phí Bảo Trì (bằng 2% Giá Bán Căn Hộ) (được tính trước thuế) là:_____ VNĐ (Bằng chữ: _____).

b) Tổng Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) nêu trên không bao gồm các khoản sau đây ("**Các Khoản Thanh Toán Khác**"):

(b.1) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí khác 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 theo quy định của pháp luật hiện hành;

(b.2) Chi phí kết nối, lắp đặt và sử dụng các dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ bao gồm: dịch vụ cung cấp gas, mạng internet, dịch vụ bưu chính, viễn thông, cáp, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

(b.3) Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và

(b.4) Kinh phí mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung ("**Kinh Phí Bảo Hiểm**") theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Hiểm cho năm bảo hiểm đầu tiên như được quy định chi tiết tại mục 13.5 của Phụ Lục 11 của Hợp Đồng cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý được Bên Bán chỉ định) vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Sau đó, Kinh Phí Bảo Hiểm cho các năm tiếp theo sẽ được Bên Mua đóng theo từng năm và trước ngày đáo hạn bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung của mỗi năm được Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (tùy từng thời điểm) thông báo cho Bên Mua.

c) Các Bên thống nhất rằng kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu và/hoặc sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành, thanh toán Kinh Phí Bảo Trì, Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành hàng tháng và thanh toán các khoản phí sử dụng dịch vụ khác phát sinh từ việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, viễn thông v.v. cho những nhà cung cấp dịch vụ đó.

3.2. Phương thức thanh toán: mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán như được quy định tại Hợp Đồng này hoặc một tài khoản khác theo chỉ định bằng văn bản của Bên Bán tại thời điểm thanh toán. Cụ thể:

Tên Công ty:	CÔNG TY [ ]
Tài khoản Ngân hàng:	[ ]
Tên Ngân hàng:	[ ]
Địa chỉ Ngân hàng:	[ ]
Mã SWIFT:	[ ]

Để tránh nhầm lẫn, việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì sẽ được Bên Mua chuyển khoản vào Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì như được quy định tại Điều 3.3.

3.3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán đối với Tổng Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì): Các Bên thống nhất rằng Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Tổng Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

b) Thời hạn thanh toán đối với Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền Kinh Phí Bảo Trì này cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi Bên Mua quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng. Bên Bán có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đang hoạt động trên địa bàn nơi có Tòa Nhà Chung Cư để tiếp nhận và tạm quản lý Kinh Phí Bảo Trì do Bên Mua, Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác và Bên Bán nộp theo quy định ("**Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì**") và có trách nhiệm thông báo cho Sở Xây Dựng nơi có Dự Án về các thông tin liên quan đến Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì này (bao gồm các thông tin về tên tài khoản, số tài khoản, tên ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng nơi mở Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì và kỳ hạn gửi tiền phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành). Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm gửi cho Bên Bán một bản sao biên lai chuyển tiền xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì.

Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì có thông tin như sau:

- Số tài khoản: 113002949049
- Tên tài khoản: kinh phí bảo trì chung cư Celesta Rise
- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc
- Mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động trên địa bàn nơi có Tòa Nhà Chung Cư: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh 4 – Thành phố Hồ Chí Minh
- Kỳ hạn gửi tiền: [.]

Để làm rõ, Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Các Khoản Thanh Toán Khác, và tiến độ thanh toán sẽ được Bên Bán cập nhật tại Thông Báo Bàn Giao. Việc đóng góp Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Mục B.4(1.2.1) của Phụ Lục 4 của Hợp Đồng.

Việc bàn giao Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Ngoài ra, Ban Quản Trị và Bên Bán có thể thống nhất việc bàn giao Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành cho Đơn Vị Quản Lý Và Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư được lựa chọn hợp pháp để thực hiện công tác quản lý Tòa Nhà Chung Cư.

c) Thỏa thuận khác của Các Bên:

(c.1) Tổng Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 là số tiền tạm tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Điều 2.1(b). Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua Tổng Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh theo Điều 2.1(b.2) tại Thông Báo Bàn Giao.

(c.2) Việc thanh toán đối với Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư được chỉ định bởi Bên Bán) kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Mục B.4(1.2.2) của Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật về nhà ở.

(c.3) Nếu quá hạn thanh toán theo quy định mà Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ phần nào của Tổng Giá Bán Căn Hộ (bao gồm Kinh Phí Bảo Trì), Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành, Các Khoản Thanh Toán Khác và/hoặc bất kỳ khoản phí, lệ phí nào theo quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ Lục, thì Bên Bán có quyền (i) cấn trừ các khoản thanh toán đến hạn mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phát sinh (nếu có) được quy định tại Điều 12.1(a) của Hợp Đồng vào bất cứ khoản tiền nào mà Bên Bán có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và (ii) yêu cầu Bên Mua thanh toán các khoản tiền còn tồn đọng (nếu có) sau khi thực hiện việc cấn trừ đã nêu. Ngoài ra, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng mà không chịu bất kỳ khoản phạt, bồi thường, đền bù, phí hoặc tiền lãi dưới bất kỳ hình thức nào.

(c.4) Nếu ngày đến hạn đối với bất kỳ đợt thanh toán nào hoặc các khoản thanh toán mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định pháp luật hiện hành hoặc theo quy định của Hợp Đồng mà trong Hợp Đồng chưa quy định rõ thời hạn phải thanh toán, thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về số tiền phải thanh toán và tiến độ thanh toán và Bên Mua đồng ý thực hiện thanh toán sau khi nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán. Tại các đợt thanh toán và/hoặc các khoản thanh toán đã có quy định về ngày đến hạn tương ứng mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Mua thực hiện thanh toán theo các quy định tại Hợp Đồng này mà không phụ thuộc vào việc có nhận được thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán hay không. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ tất cả các khoản tiền đến hạn, và các khoản tiền phạt, tiền lãi do chậm thanh toán, khoản tiền quá hạn chưa thanh toán (nếu có) cho mỗi khoản thanh toán.

(c.5) Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản do Bên Bán chỉ định hoặc Bên Bán phát hành biên nhận ghi nhận số tiền đã được Bên Mua thanh toán. Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền, phí chuyển khoản và các khoản chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên Bán do Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà Chung Cư và trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của 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 Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

4.2. Tiến độ xây dựng[12]: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ thỏa thuận:

a) Giai đoạn 1: [___];

b) Giai đoạn 2: [___];

c) Giai đoạn …: [___].

4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) phục vụ nhu cầu ở của Bên Mua tại Tòa Nhà Chung Cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội

[12] Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và điền tiến độ xây dựng tại thời điểm ký kết Hợp đồng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4. Việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu Tòa Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có Căn Hộ được đầu tư xây dựng theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội: Dự Án không có công trình hạ tầng xã hội.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán

a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn toàn bộ các khoản tiền theo quy định trong Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thanh toán thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1(a) của Hợp Đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn thỏa thuận và theo quy định nêu tại Điều 8 của 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 từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng của Tòa Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, ban hành Bản Nội Quy; tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý để quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư kể từ ngày Tòa Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và 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) Nhãn hiệu liên quan và tên thương mại của Dự Án sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và phụ thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

j) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch, và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật Việt Nam, thiết kế phê duyệt và Hợp Đồng này;

k) Trong trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt theo quy định tại Điều 15, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào trừ trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao chính thức cho Bên Mua và Các Bên đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trường hợp có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra sau khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua;

l) Có quyền chỉ định ngân hàng có đủ năng lực bảo lãnh cho các nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ quy định trong Hợp Đồng này và quy định pháp luật hiện hành;

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

n) Có quyền bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này; và

o) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này;

b) Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

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

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

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 14 (mười bốn) 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 và Bên Bán sẽ không cần phải xin thêm bất kỳ xác nhận về việc tự nguyện tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nào từ Bên Mua. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

i) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Ban Quản Trị chưa được thành lập;

j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua;

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

l) Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

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

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

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các trang thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b) Được sử dụng .....m2 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà Chung Cư tại vị trí số.....;

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 quy định tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng);

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 và quy định của Hợp Đồng; đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật 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 Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn ….%[13] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập theo quy định của pháp luật;

i) Trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;

j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này;

k) Được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này, hoặc định đoạt, hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào theo các điều kiện và điều khoản tại Hợp Đồng này phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, bao gồm cả các điều kiện như được quy định tại Điều 6.2(m) của Hợp Đồng;

l) Yêu cầu Bên Bán thực hiện Bảo Hành Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này; và

m) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tổng Giá Bán Căn Hộ bao gồm Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc phạm vi Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không thì Căn Hộ sẽ được quản lý và Bảo Trì theo Bản Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy;

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

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

g) Thanh toán Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 3.1(b) của Hợp Đồng này, bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không;

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 đính kèm theo Hợp Đồng này;

---

[13] Điền tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (không quá 5% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này được xác định theo diện tích trong thiết kế được phê duyệt, không phải là diện tích căn hộ thực tế sau khi hoàn thành việc xây dựng; không quá 2% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này là diện tích căn hộ thực tế sau khi Tòa Nhà Chung Cư đã được hoàn thành việc xây dựng, đưa vào sử dụng).

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý trong việc Bảo Trì, quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư;

j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng, bồi thường thiệt hại, thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc nộp Tiền Lãi Chậm Thanh Toán hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

m) Đồng ý, cam kết, cam đoan và đảm bảo rằng: (i) bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ chỉ được thanh toán trực tiếp từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp Bên Mua ủy quyền hợp pháp cho bên thứ ba thanh toán bất kỳ phần nào của khoản tiền theo Hợp Đồng này ("**Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền**"), Bên Mua cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm đối với việc thanh toán thông qua Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền và đối với khoản tiền được thanh toán bởi Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền và việc thanh toán các khoản tiền của Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền như vậy trong mọi trường hợp sẽ được coi là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này; và (ii) mọi khoản tiền Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền đã thanh toán hoặc sẽ được thanh toán cho Bên Bán đều được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định và pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác bao gồm cả các quy định về hình sự, khủng bố, hoặc rửa tiền; và (iii) Bên Mua sẽ kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) trong trường hợp Bên Bán nhận được yêu cầu xác minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán của Bên Mua từ cơ quan có thẩm quyền; và (iv) Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán và cung cấp cho Bên Bán mọi sự hỗ trợ cần thiết để Bên Bán tuân thủ với quy định pháp luật hiện hành liên quan đến phòng, chống rửa tiền.

Để tránh hiểu nhầm, trường hợp tiền mua Căn Hộ được cơ quan có thẩm quyền xác định là khoản tiền bất hợp pháp, Bên Bán sẽ có quyền từ chối khoản thanh toán không tuân thủ quy định nêu tại Điều 6.2(m)(i) và/hoặc Điều 6.2(m)(ii) ("**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**") và thông báo cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ đó. Khi đó, Bên Bán có quyền:

(m.1) chấm dứt Hợp Đồng và việc hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả Khoản Tiền Không Hợp Lệ) sẽ được thực hiện theo (x) quy định tại Điều 15.1(f) của Hợp Đồng này hoặc (y) hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) và quy định pháp luật hiện hành;

hoặc

(m.2) hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán đã nhận (mà không có thêm bất kỳ khoản lãi suất, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác) và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng), và đồng thời yêu cầu Bên Mua thanh toán một số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện

hành trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền xác định khoản tiền mua Căn Hộ là Khoản Tiền Không Hợp Lệ, và nếu áp dụng, Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi tính theo lãi suất chậm thanh toán là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) một ngày tính trên số tiền chậm thanh toán liên quan kể từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 7 (bảy) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ được chuyển từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Để làm rõ, các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều 6.2(m.2) này được xem là khoản thanh toán cho Tổng Giá Bán Căn Hộ và/hoặc Các Khoản Thanh Toán Khác quy định tại Điều 3.1(b) và nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền này cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12.1(b), Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại Điều 15.1(b) của Hợp Đồng này;

và/hoặc

(m.3) thực hiện bất kỳ biện pháp, yêu cầu luật định nào theo yêu cầu của pháp luật và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n) Cam kết và đảm bảo rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này; bao gồm cả trong trường hợp Bên Mua thay đổi thành viên/ cổ đông. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm các cam kết và nghĩa vụ quy định tại Điều 6.2(n) này, (i) Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) dành cho Bên Mua một thời hạn để Bên Mua điều chỉnh thành viên góp vốn/cổ đông theo quy định pháp luật để đảm bảo Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ nhưng trong mọi trường hợp thời hạn này sẽ không kéo dài quá 15 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua; và (ii) Bên Mua sẽ, ngay lập tức và trong thời hạn mà Bên Bán dành cho Bên Mua theo quy định tại Điều 6.2(n)(i), bằng chi phí và phí tổn của mình, thực hiện và hoàn tất các điều chỉnh có liên quan để đảm bảo Bên Mua tuân thủ các cam kết và nghĩa vụ quy định tại Điều 6.2(n) này, và sẽ chịu toàn bộ phí, chi phí, lệ phí, tiền phạt (nếu có) và bồi thường cho Bên Bán toàn bộ các thiệt hại phát sinh tương ứng với vi phạm của Bên Mua được xác định theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phù hợp quy định pháp luật.

Trừ trường hợp cơ quan nhà nước có chấp thuận khác, vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên mà Bên Mua không hoàn tất các điều chỉnh liên quan và thanh toán các khoản tiền phát sinh nêu trên, thì Các Bên thống nhất xử lý theo một trong hai biện pháp sau đây:

(n.1) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(f) (trừ trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao chính thức cho Bên Mua và Các Bên đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ); hoặc

(n.2) xem như Bên Mua đã lựa chọn tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận do không tuân thủ các hướng dẫn, yêu cầu của Bên Bán liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, khi đó, Các Bên sẽ thực hiện theo quy định về việc Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại Điều 5.2(h).

o) Nhằm mục đích làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và thực hiện tất cả các hành động và các công việc cần thiết theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm: (i) đích thân có mặt hoặc chỉ định (những) người đại diện hoặc người được ủy quyền hợp lệ của mình có mặt tại văn phòng của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tham

gia trong các cuộc họp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan; (ii) cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản, và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu; và (iii) ký bổ sung các giấy tờ hoặc hợp đồng như được yêu cầu bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện Hợp Đồng và quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận. Theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán đúng hạn và đầy đủ Tổng Giá Bán Căn Hộ, các khoản phí, lệ phí, thuế, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và Các Khoản Thanh Toán Khác (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo quy định Hợp Đồng này và quy định của pháp luật hiện hành;

p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây cản trở hoặc ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh và quản lý của Bên Bán đối với các Căn Hộ chưa được bán trong phạm vi Tòa Nhà Chung Cư với điều kiện việc kinh doanh và quản lý của Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt, quy định pháp luật và không ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu và Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung trong Tòa Nhà Chung Cư;

q) Thừa nhận rằng đối với Căn Hộ tọa lạc tại tầng trệt của Tòa Nhà Chung Cư tại mặt tiền đường chỉ dành cho mục đích để ở theo quy định tại Điều 2.1(d);[14] và

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

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

7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, hoặc chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước liên quan đến việc chuyển nhượng, bán Căn Hộ, hoặc tặng cho, thừa kế, hoặc cho thuê Căn Hộ.

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

7.4. Ngoại trừ Tổng Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì), tất cả các số tiền được quy định trong Hợp Đồng này đều chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên Mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên Bán và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

7.5. Các Bên theo đây đồng ý rằng khoản tiền Thuế GTGT sẽ được tính trên Giá Bán Căn Hộ nhưng không tính trên chi phí đất được trừ xác định theo quy định của pháp luật ("**Thuế GTGT Tương Ứng**"). Khoản Thuế GTGT Tương Ứng phải nộp có thể được điều chỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành tại từng thời điểm và căn cứ vào hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc xác định chi phí đất/ tiền sử dụng đất cho Dự Án và việc Bên Mua sẽ nộp khoản Thuế GTGT Tương Ứng theo từng đợt thanh toán theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Trường hợp có bất kỳ sự điều chỉnh nào dẫn đến phát sinh chênh lệch giữa tổng của các khoản Thuế GTGT Tương Ứng quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này so với khoản Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành và/hoặc theo sự hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán sẽ điều chỉnh khoản Thuế GTGT Tương Ứng của các đợt thanh toán tiếp theo ngay sau thời điểm khoản Thuế GTGT điều chỉnh được xác định để đảm bảo rằng tổng của các khoản Thuế GTGT Tương Ứng mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá khoản Thuế GTGT điều chỉnh được xác định theo quy định pháp luật hiện hành và/hoặc theo sự hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các Bên sẽ ký kết phụ lục

[14] Chỉ áp dụng đối với các căn hộ tại tầng trệt của Tòa Nhà Chung Cư tại mặt tiền đường.

điều chỉnh Hợp Đồng (theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 9 của Hợp Đồng) để ghi nhận Thuế GTGT điều chỉnh và việc thanh toán Thuế GTGT điều chỉnh. Bên Bán có nghĩa vụ phát hành hóa đơn Thuế GTGT cho Bên Mua phù hợp với tiến độ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật về hóa đơn. Bản gốc hóa đơn Thuế GTGT sẽ được Bên Bán sử dụng để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo Điều 5.2(h) thì Bên Bán sẽ bàn giao bản gốc hóa đơn thuế GTGT cho Bên Mua).

7.6. Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí, hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được yêu cầu của Bên Bán về việc hoàn trả các khoản tiền đó. Trường hợp quá thời hạn 10 (mười) ngày mà Bên Mua chậm hoặc không hoàn trả đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền này, thì ngoài nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền phải hoàn trả này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Bên Bán chỉ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi:

a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Tòa Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo đúng thiết kế, tiến độ Dự Án đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này, và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Tòa Nhà Chung Cư theo tiến độ Dự Án đã được duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này. Trường hợp bàn giao Căn Hộ với tình trạng thô thì Bên Bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ; và

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không chênh lệch quá ….%[15] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, hoặc

Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch quá ….%[16] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này mà Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ (trong trường hợp này Tổng Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, và khoản chênh lệch sẽ được thanh toán theo công thức nêu tại Mục 1.3 của Phụ Lục 2 của Hợp Đồng); và

c) Bên Mua không vi phạm bất kỳ quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đối với Tổng Giá Bán Căn Hộ theo phương thức và tiến độ thanh toán quy định tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng và các

---

15 Điền tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (không quá 5% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này được xác định theo diện tích trong thiết kế được phê duyệt, không phải là diện tích căn hộ thực tế sau khi hoàn thành việc xây dựng; không quá 2% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này là diện tích căn hộ thực tế sau khi Tòa Nhà Chung Cư đã được hoàn thành việc xây dựng, đưa vào sử dụng).

16 Điền tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (không quá 5% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này được xác định theo diện tích trong thiết kế được phê duyệt, không phải là diện tích căn hộ thực tế sau khi hoàn thành việc xây dựng; không quá 2% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này là diện tích căn hộ thực tế sau khi Tòa Nhà Chung Cư đã được hoàn thành việc xây dựng, đưa vào sử dụng).

khoản thanh toán đến hạn và phải trả khác, các khoản tiền lãi, khoản tiền phạt, và các khoản bồi thường theo quy định tại Hợp Đồng này.

8.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày [___] ("**Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao**"). Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao nêu trên nhưng không được chậm quá ngày tròn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn của Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao ("**Ngày Bàn Giao Chậm Nhất**"). 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 14 (mười bốn) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo ("**Thông Báo Bàn Giao**") cho Bên Mua nêu rõ về thời gian ("**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**"), địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

8.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này.

8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và ký biên bản bàn giao Căn Hộ ("**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**").

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 14 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ hoặc từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này), thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao 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 kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối hoặc không 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 12.3 của Hợp Đồng này.

8.5. Kể từ thời điểm Bên Bán và Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ (trừ trường hợp thuộc trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán) kể cả Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.

8.6. Các Bên tại đây thỏa thuận và đồng ý rằng việc Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sẽ được giải quyết theo quy định nêu tại Điều 12.2 của Hợp Đồng.

8.7. Để làm rõ, trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua không có quyền ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản. Việc ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Căn Hộ của Bên Mua sau Ngày Bàn Giao Căn Hộ thực hiện theo quy định của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy. Mặc dù Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thực hiện đúng Hợp Đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán) và nếu Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ bị xem là vi phạm Hợp Đồng này và Các Bên sẽ giải quyết theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng.

8.8. Loại Căn Hộ được bàn giao: Bên Bán có toàn quyền quyết định số lượng và loại căn hộ được xây dựng và bàn giao trong Tòa Nhà Chung Cư phù hợp với quy hoạch và thiết kế được duyệt. Vào Ngày Ký, tùy thuộc thỏa thuận của Các Bên, loại Căn Hộ được xây dựng và bàn giao sẽ được xác định và mô tả chi tiết tại Phụ Lục 1, Phụ Lục 7 và Phụ Lục 8 của Hợp Đồng. Theo đó:

a) Đối với Căn Hộ được bàn giao trong tình trạng hoàn thiện: Căn Hộ bàn giao cho Bên Mua sẽ được Bên Bán xây dựng và hoàn thiện theo đúng thiết kế và tiêu chuẩn kỹ

thuật được duyệt cùng các trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện gắn với Căn Hộ nêu tại Phụ Lục 8, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

b) Đối với Căn Hộ được bàn giao trong tình trạng thô: Bên Mua có trách nhiệm, bằng chi phí và phí tổn của mình, thực hiện và hoàn thành việc hoàn thiện đối với Căn Hộ, bao gồm việc thiết kế, lắp đặt, thi công, lắp đặt trang thiết bị nội thất và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến việc hoàn thiện Căn Hộ phù hợp với thiết kế của Căn Hộ và nhu cầu sử dụng Căn Hộ của mình ("**Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ**"). Thời hạn hoàn thiện Căn Hộ không vượt quá 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ ("**Thời Hạn Hoàn Thiện Căn Hộ**"). Khi thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, Bên Mua phải:

(b.1) tuân thủ các quy định về việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ như được quy định tại Bản Nội Quy; và

(b.2) trong trường hợp Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ chưa được hoàn thành vào ngày đến hạn của Thời Hạn Hoàn Thiện Căn Hộ, Bên Mua vẫn có trách nhiệm tiếp tục tuân thủ các quy định liên quan đến việc sửa chữa hư hỏng, thay thế, hoặc lắp đặt tại Căn Hộ và các Phần Diện Tích Khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (nếu có) theo quy định tại Bản Nội Quy và/hoặc các quy định khác có liên quan được ban hành và công bố bởi Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị (trước thời điểm Bên Mua thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ) để thực hiện, tiếp tục Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa Tòa 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.

9.3 Nội dung bảo hành nhà ở 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện 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 khi nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Mua. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 3 (ba) ngày kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện Bảo Hành Căn Hộ. Nếu Bên Mua không thông báo các hư hỏng thuộc diện được Bảo Hành Căn Hộ trong thời hạn nêu trên dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này 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 Căn Hộ mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.5 Căn Hộ được Bảo Hành Căn Hộ kể từ khi Tòa Nhà Chung Cư hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn Bảo Hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà Chung Cư vào sử dụng. Đối với phần vật liệu hoàn thiện và các thiết bị kèm theo Căn Hộ thì thời hạn bảo hành sẽ căn cứ vào thời hạn do nhà sản xuất quy định.

9.6 Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

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

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

c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9.5;

e) Các trường hợp khác không thuộc nội dung Bảo Hành Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 9.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

9.7 Sau thời hạn Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng và của pháp luật về nhà ở.

9.8 Ngay khi Bên Mua phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào của Căn Hộ thuộc diện được Bảo Hành Căn Hộ trong thời hạn Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9.5, Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ có nghĩa vụ áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện mọi biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó hoặc không tuân thủ điều kiện Bảo Hành Căn Hộ thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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

10.2. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (không phụ thuộc vào việc Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua hay chưa) mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

10.3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và khi các điều kiện sau đây được xem là đáp ứng đối với Bên Bán:

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

b) Căn Hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp có sự chấp thuận của tổ chức tín dụng liên quan nhận thế chấp Hợp Đồng này làm cơ sở cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua cho bên thứ ba), hoặc không thuộc diện

bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước hoặc không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào;

c) Bên Mua tuân thủ toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở/căn hộ tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng (bao gồm cả điều kiện về việc sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài);

e) Bên Mua và Bên Bán không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại liên quan đến Hợp Đồng và Căn Hộ này trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;

f) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các điều khoản quy định tại Hợp Đồng này bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền nào chưa đến hạn thanh toán thuộc Giá Bán Căn Hộ, các loại thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng; và

g) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua sang bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng không bị cấm và được cho phép chuyển nhượng bởi pháp luật hiện hành, Bản Nội Quy, Hợp Đồng này, và bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải hoàn tất các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy. Bên Mua phải hoàn tất các nghĩa vụ thuế phát sinh theo quy định pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng. Để làm rõ, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Bán nắm giữ và bất kỳ khoản thuế hoặc phí nào (bao gồm Thuế GTGT) mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã thanh toán đối với Hợp Đồng này.

10.5. Các thỏa thuận khác giữa Các Bên

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

a) Hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đã được trình nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc

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

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

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

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như quy định tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung của Tòa Nhà Chung Cư được quy định tại Điều 11.3.

11.2. Các phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm (các) căn hộ không được bán hoặc chưa được bán. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này.

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà Chung Cư được quy định tại Phần B, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.

11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà Chung Cư: Không.

11.5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý, thì Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành là **18.000 đồng/m2/tháng** (chưa bao gồm Thuế GTGT) và theo quy định của Phụ Lục 4 và Bản Nội Quy.

Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành 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 Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành của 3 (ba) tháng đầu kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý được Bên Bán chỉ định), thời điểm đóng: vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Sau đó, Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành sẽ được đóng theo tháng và vào ngày đầu tiên của mỗi tháng.

Danh mục Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư do Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi Ban Quản Trị được thành lập sẽ bao gồm các dịch vụ tối thiểu và các dịch vụ giá trị gia tăng như được nêu tại Phụ Lục 12 của Hợp Đồng.

b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư, mức Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành và việc đóng Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Tòa 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 CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ, Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành và/hoặc Các Khoản Thanh Toán Khác như sau:

a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ số tiền đến hạn nào của Tổng Giá Bán Căn Hộ hoặc Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành hoặc Các Khoản Thanh Toán Khác quá thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán số tiền đó thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đó và một khoản tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền quá hạn thanh toán ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**") được xác định dựa trên lãi suất là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) cho mỗi ngày quá hạn thanh toán và được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 10 (mười) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận đủ số tiền đó; và

b) Trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt thanh toán hoặc của khoản tiền phải thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày và Bên Bán đã gửi đến Bên Mua 3 (ba) thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Mua thanh toán số tiền quá hạn (bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, nếu có) nhưng Bên Mua vẫn chậm trễ thực hiện việc thanh toán số tiền đó và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) khi Bên Bán đã gửi cho Bên Mua thông báo lần thứ 3 (ba), thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15.1(b) của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán (i) được quyền bán Căn Hộ cho (các) bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, và (ii) sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được quy định tại Điều 15.2(a) của Hợp Đồng.

12.2. Các Bên theo đây thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

a) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thanh toán thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này (nếu có), mà đến .....[17] Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) một ngày ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") tính trên số tiền của Tổng Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã thực nhận hợp lệ từ Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng được tính từ (và bao gồm) ngày liền kề sau .....[18] cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua; và

b) Trường hợp quá .....[19] mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất ngày bàn giao Căn Hộ mới để Bên Mua xem xét và Bên Mua có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1(c) của Hợp Đồng này. Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định này, Bên Bán phải hoàn trả và thanh toán cho Bên Mua số tiền theo quy định tại Điều 15.2(b) của Hợp Đồng này.

12.3. Nếu Căn Hộ đáp ứng tất cả điều kiện bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ và Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Thông Báo Bàn Giao thì, không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật hiện hành, Bên Bán có thể dành cho Bên Mua một thời hạn để giải quyết việc chậm nhận bàn giao Căn Hộ nhưng không quá 7 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao. Vào thời điểm kết thúc thời hạn đã nêu, nếu Bên Mua tiếp tục (i) từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và/hoặc (ii) không trả lời Bên Bán về việc có nhận bàn giao Căn Hộ hay không thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 15.1(e) của Hợp Đồng và Bên Mua sẽ phải thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 15.2(a) của Hợp Đồng.

12.4. Khi Bên Bán bàn giao Căn Hộ mà Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/ lớn hơn ….%[20] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, khi đó, việc xử lý vi phạm được thực hiện theo quy định tại Điều 12.2 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

---

17 Điền "Ngày Bàn Giao Chậm Nhất" đối với căn hộ hình thành trong tương lai/ điền "quá 10 (mười) ngày kể từ Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao" đối với căn hộ có sẵn.

18 Điền "Ngày Bàn Giao Chậm Nhất" đối với căn hộ hình thành trong tương lai/ điền "thời hạn 10 (mười) ngày kể từ Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao" đối với căn hộ có sẵn.

19 Điền "90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Chậm Nhất" đối với căn hộ hình thành trong tương lai/ điền "90 (chín mươi) ngày kể từ Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao" đối với căn hộ có sẵn.

20 Điền tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (không quá 5% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này được xác định theo diện tích trong thiết kế được phê duyệt, không phải là diện tích căn hộ thực tế sau khi hoàn thành việc xây dựng; không quá 2% đối với trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng này là diện tích căn hộ thực tế sau khi Tòa Nhà Chung Cư đã được hoàn thành việc xây dựng, đưa vào sử dụng).

b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

13.2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ.

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ. Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm đồng thời 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 chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

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

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

13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều khoản 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 khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

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

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận 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 theo pháp luật quy định;

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

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

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

14.3. Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1(d) Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

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

b) Bên Mua chậm thanh toán cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b);

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b);

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 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trước 15 (mười lăm) ngày tính đến ngày dự định chấm dứt và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

e) Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.3; hoặc

f) Các trường hợp quy định tại Điều 6.2(m.1) và Điều 6.2(n.1).

15.2. Hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 này được giải quyết như sau:

a) Trong trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(b) hoặc Điều 15.1(e) bằng việc gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng đến Bên Mua, Bên Mua sẽ phải:

(a.1) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán; và

(a.2) Thanh toán khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại của Tổng Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã thực nhận một cách hợp lệ (nếu có) từ Bên Mua mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào sau khi khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điều 15.2(a) này, nếu có.

b) Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15.1(c), trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản của Bên Mua, Bên Bán sẽ (i) hoàn trả cho Bên Mua số tiền của Tổng Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã thực nhận một cách hợp lệ từ Bên Mua sau khi trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng, và (ii) thanh toán cho Bên Mua Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ (bao gồm) ngày liền kề sau .....[21] đến ……[22], và (iii) thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Căn Hộ.

c) Trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Điều 15.1(d), thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền Tổng Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã thực nhận hợp lệ theo quy định của Hợp Đồng này trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có thêm bất kỳ khoản lãi suất, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác.

d) Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 15.1(f), khi đó:

---

[21] Điền "Ngày Bàn Giao Chậm Nhất" đối với căn hộ hình thành trong tương lai/ điền "thời hạn 10 (mười) ngày kể từ Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao" đối với căn hộ có sẵn.

[22] Điền "ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ Ngày Bàn Giao Chậm Nhất" đối với căn hộ hình thành trong tương lai/ điền "ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao" đối với căn hộ có sẵn.

(d.1) trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 6.2(m.1), trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua hoặc bên thứ ba chuyển tiền (tùy trường hợp) (mà không có thêm bất kỳ khoản lãi suất, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác) các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng); hoặc

(d.2) trong trường hợp Các Bên chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 6.2(n.1), Bên Mua sẽ phải:

(i) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán; và

(ii) Thanh toán khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại của Tổng Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã thực nhận một cách hợp lệ từ Bên Mua mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào sau khi khấu trừ các khoản tiền nêu trên, nếu có.

15.3. Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán để thực hiện các thủ tục chấm dứt Hợp Đồng theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

16.1. Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên sẽ là địa chỉ liên lạc được quy định tại phần thông tin của mỗi Bên nêu tại phần mở đầu của Hợp Đồng này, trừ khi mỗi Bên có văn bản thông báo thay đổi gửi cho Bên kia theo quy định tại Điều 16.5.

16.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

a) thư giao tận tay/bưu điện, hoặc

b) thư điện tử của Bên Bán: như nêu tại phần thông tin của Bên Bán ở phần mở đầu của Hợp Đồng,

thư điện tử của Bên Mua:……[23], hoặc

c) bất kỳ hình thức trao đổi trực tiếp như đối thoại, họp trực tiếp, hoặc họp trực tuyến.

16.3. Người nhận thông báo:

a) Đối với Bên Bán: [Giám Đốc Phát Triển Dự Án Nhà Ở] hoặc Tổng Giám Đốc.

b) Đối với Bên Mua: Người Đại Diện (như được định nghĩa tại Điều 17.1 của Hợp Đồng).

16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này ("**Thư Từ Trao Đổi**") đều phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, bất kỳ Thư Từ Trao Đổi nào đều được coi là đã được nhận nếu được gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 và trong thời gian như sau:

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

b) Vào ngày thứ 3 (ba) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; và

---

[23] Nếu Bên Mua đồng ý thư điện tử là hình thức nhận thông báo của Bên Bán thì điền vào phần chỗ trống.

c) Vào thời điểm thư điện tử (email) xác nhận "đã gửi/sent" mà không có phản hồi "thư chưa gửi/un-delivery message" nếu được gửi bằng thư điện tử (email).

16.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết về việc thay đổi số tài khoản ngân hàng, địa chỉ, hình thức thông báo và tên người nhận thông báo. Trong trường hợp các thay đổi đó đã xảy ra mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên còn lại biết thì Bên còn lại không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các Thư Từ Trao Đổi.

16.6. Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào cư ngụ tại địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua theo quy định tại Điều 16.1 (bất kể nơi thường trú hay nơi tạm trú), hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận Thư Từ Trao Đổi mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký hóa đơn nhận thư do nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát thư cung cấp (nếu có) thì coi như (i) Bên Mua đã nhận được Thư Từ Trao Đổi đó và (ii) Bên Bán đã gửi Thư Từ Trao Đổi đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại Điều 16.4.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1. Trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì (i) tất cả dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi một và tất cả những người của Bên Mua, và (ii) tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của mỗi một và tất cả những người của Bên Mua theo Hợp Đồng này là riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc của mỗi người của Bên Mua đối với Bên Bán. Để thuận tiện, (i) mỗi một và tất cả những người của Bên Mua sẽ ủy quyền cho người có tên ở vị trí đầu tiên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện của mình để liên lạc và thực hiện các giao dịch được quy định tại Hợp Đồng này hoặc các văn kiện giao dịch khác với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Căn Hộ ("**Người Đại Diện**") và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua; và (iii) Bên Bán sẽ không cần có được bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng rẽ nào của mỗi một người của Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người của Bên Mua thì tất cả những người của Bên Mua phải ký bất kỳ hoặc tất cả tài liệu đó. Để làm rõ, trừ trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng này và/hoặc Căn Hộ tại ngân hàng, hoặc có ủy quyền hợp pháp của Bên Mua hoặc các hướng dẫn khác được quyết định bởi cơ quan có thẩm quyền, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tất cả (các) Bên Mua có thông tin được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này và những người là vợ chồng được công nhận hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành. Vì mục đích này, tất cả (các) Bên Mua phải cùng có mặt tại địa điểm và thời điểm theo yêu cầu của Bên Bán để nhận Giấy Chứng Nhận. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm xác định quyền riêng lẻ của mỗi người của Bên Mua và/hoặc tất cả những người của Bên Mua khi Bên Bán thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận.

17.2. Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.

17.3. Trong phạm vi tối đa được pháp luật Việt Nam cho phép, việc một Bên nào bỏ qua bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại đối với các điều khoản của Hợp Đồng này sẽ không được xem là việc Bên đó sẽ bỏ qua bất kỳ sự tái phạm hoặc vi phạm mới nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện quyền hoặc biện pháp khắc phục, cho dù là toàn bộ hay một phần nào của mình theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật sẽ không ngăn cản việc Bên đó tiếp tục thực hiện hoặc thực hiện dưới hình thức khác bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.

17.4. Các Bên đồng ý rằng, thời điểm chuyển quyền sở hữu Căn Hộ từ Bên Bán sang cho Bên Mua là thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong trường hợp Các Bên có tranh chấp về bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó chưa được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

19.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ Ngày Ký.

19.2. [Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài: Hợp Đồng này bao gồm 19 Điều, [.] trang, và được lập thành 4 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt và 4 (bốn) bản gốc bằng tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 1 (một) bộ Hợp Đồng gồm 1 (một) bản gốc bằng tiếng Việt và 1 (một) bản gốc bằng tiếng Anh; và Bên Bán giữ các bản gốc còn lại để lưu trữ, tiến hành các thủ tục nộp thuế, lệ phí và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng].

[Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức Việt Nam: Hợp Đồng này bao gồm 19 Điều, [.] trang, và được lập thành 4 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 1 (một) bản gốc Hợp Đồng và Bên Bán giữ các bản gốc còn lại để lưu trữ, tiến hành các thủ tục nộp thuế, lệ phí và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua].

19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

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

19.4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận sửa đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản và có chữ ký của Các Bên./.

BÊN MUA (*Ký tên, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức*)	**BÊN BÁN**
Họ và Tên: **«Họ và Tên của Chủ Sở Hữu»** CMND/Hộ chiếu/Thẻ Căn cước Công dân số _____ cấp ngày _____ tại _____	_____ Họ và Tên: Chức vụ: [.]

PHỤ LỤC 1
ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

Trong Phụ Lục này, trừ trường hợp được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy.

1	**Mã Sản Phẩm**	[.]
2	**Loại Sản Phẩm**	Căn hộ chung cư - [.] Bên Mua đã hiểu rõ phạm vi sử dụng được phép của Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và cam kết sử dụng Căn Hộ theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.
3	**Số Căn Hộ/ Tầng/ Tháp số (“Địa Chỉ Căn Hộ”)**	Căn hộ số …… tại tầng (tầng có Căn Hộ):……..., thuộc Tòa Nhà Chung Cư tại đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa Chỉ Căn Hộ sẽ được xác định theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc cấp mã số căn hộ theo quy định của pháp luật.
4	**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ** *(diện tích tim tường)*	_____m^2
5	**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ** *(diện tích thông thủy)*	_____m^2
6	**Diện tích Sân Vườn** (nếu có)	_____m^2
7	**Năm hoàn thành việc xây dựng**	[__]

PHỤ LỤC 2
TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ,
PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Trong Phụ Lục này, trừ trường hợp được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy.

1. Tổng Giá Bán Căn Hộ

1.1 Tổng Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức nêu tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng và đã được xác định căn cứ vào đặc điểm, vị trí, và diện tích của Căn Hộ, bao gồm cả Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, và Diện Tích Sân Vườn (nếu có) phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

1.2 Đơn Giá (như được xác định tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng) sẽ là đơn giá được sử dụng trong trường hợp điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và/hoặc Tổng Giá Bán Căn Hộ (nếu áp dụng), bao gồm cả trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá biên độ quy định tại Điều 2.1(b.2) của Hợp Đồng.

1.3 Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch tăng vượt quá biên độ quy định tại Điều 2.1(b.2) của Hợp Đồng, Các Bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp Đồng điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và 5% giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào đợt thanh toán cuối cùng.

2. Phương Thức và Tiến Độ Thanh Toán của Tổng Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)[24]:

Đợt	Thời Hạn Thanh Toán	Giá Trị Thanh Toán	Ghi Chú
Đợt thanh toán thứ 1	……..	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i) ……..% Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.] (nếu áp dụng)	……..	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i) ……..% Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.]	Trong vòng …. ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi Bên Mua	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i) ……..% Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ và	

[24] Với căn hộ hình thành trong tương lai: 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% Tổng Giá Bán Căn Hộ bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có); những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng, khi chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì thu không quá 50% Tổng Giá Bán Căn Hộ; và khi chưa có Giấy Chứng Nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% Tổng Giá Bán Căn Hộ. Với căn hộ có sẵn: điền theo chính sách bán hàng của Bên Bán tại từng thời điểm phù hợp quy định pháp luật.

		(ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.]	Trong vòng ….. ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc trong vòng …. ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i) ……..% Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ.	

PHỤ LỤC 3
SƠ ĐỒ ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN

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

PHỤ LỤC 4
ĐẶC ĐIỂM CỦA DỰ ÁN

PHẦN A. MÔ TẢ KHU VỰC VÀ ĐẤT DỰ ÁN

Trong Phụ Lục này, trừ trường hợp được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy.

Tiêu chí	Mô tả
1. Địa chỉ khu đất Dự Án ("**Khu Đất Dự Án**")	[_____]
2. Các thửa đất và Tờ bản đồ	Thuộc các thửa đất số [_]; tờ bản đồ số [__], ngày [_____] cấp bởi [ ]
3. Diện tích Khu Đất Dự Án	Khu Đất Dự Án có diện tích khoảng [_____] mét vuông (phụ thuộc vào đo đạc cuối cùng).
4. Diện tích Tòa Nhà Chung Cư	Diện tích đất được sử dụng cho Tòa Nhà Chung Cư là [_____] mét vuông (phụ thuộc vào đo đạc cuối cùng).
5. Diện tích đất sử dụng chung	[_____] mét vuông

PHẦN B: DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG CỦA TÒA NHÀ CHUNG CƯ

B.1 Các phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư bao gồm:

(a) các khu vực và thiết bị ngoài các khu vực và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán; nhà sinh hoạt cộng đồng, không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng chung của Tòa Nhà Chung Cư;

(b) khung, cột, tường chịu lực, tường bao từng khối nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, lối thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống cung cấp gas, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước thải, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư;

(c) hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa 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 được bàn giao cho Bên Bán/Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;

(d) các công trình công cộng trong khu vực Tòa 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 phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, và các công trình khác được xác định trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt; và

(e) chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

B.2 Các phần diện tích, công trình thuộc phần sử dụng chung của Tòa Nhà Chung Cư là các phần diện tích, công trình công cộng được Nhà nước giao cho Dự Án (trong phạm vi được pháp luật cho phép) để sử dụng và/hoặc quản lý theo nội dung và hồ sơ Dự Án đã được duyệt.

B.3 Các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư và/hoặc phần sử dụng chung của Tòa Nhà Chung Cư tại Mục B.1 và Mục B.2 nêu trên ("**Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung**") bao gồm[25]:

STT	Mô tả hạng mục	Thuộc Sở Hữu Chung Và/Hoặc Sử Dụng Chung Giữa Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ	Thuộc Sở Hữu Chung Và/Hoặc Sử Dụng Chung Giữa Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ Và Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác
1	[.]	[.]	[.]

B.4 Thỏa thuận khác

Các Bên thống nhất:

1.1. Nếu một hoặc một số (các) diện tích, công trình, tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành và/hoặc yêu cầu của Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Để làm rõ, trong thời gian chưa bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có Tòa Nhà Chung Cư, Bên Bán có trách nhiệm bảo trì, quản lý vận hành, khai thác theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

1.2. Trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì và Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành đối với Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung được quy định cụ thể như sau:

1.2.1 Kinh Phí Bảo Trì:

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Bán, Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 3.3(b) và Điều 5.2(l) của Hợp Đồng. Kinh Phí Bảo Trì sẽ do Bên Bán tạm thời quản lý và giám sát cho đến khi chuyển giao cho Ban Quản Trị theo quy định tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng. Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không còn đủ để thực hiện Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà Chung Cư, thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Bán, Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình khi thực hiện Bảo Trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần Bảo Trì đột xuất. Theo đó, mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

1.2.2 Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành:

Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm nộp Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành là **18.000 đồng/m2/tháng** (không bao gồm Thuế GTGT) tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác sẽ đóng góp Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành từ nguồn kinh phí riêng của mình theo chi phí quản lý, vận hành của từng hạng mục thuộc Sở Hữu Chung Và/Hoặc Sử Dụng Chung Giữa Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ Và Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác với mức đóng góp tính trên mét vuông diện tích sử dụng thực tế của phần diện tích khác (không phải diện

[25] Bổ sung thông tin cụ thể khi ký Hợp Đồng trên cơ sở hồ sơ pháp lý của Dự Án được duyệt và quy định của pháp luật.

tích sử dụng căn hộ) trong Tòa Nhà Chung Cư của Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác. Trường hợp đã tổ chức được Hội Nghị Nhà Chung Cư thì Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành do Đơn Vị Quản Lý và Hội Nghị Nhà Chung Cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.

Để làm rõ, trước khi Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung được bàn giao cho Ban Quản Trị và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) theo quy định của Phụ Lục 4 này và quy định pháp luật, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm quản lý vận hành Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung theo quy định của Bản Nội Quy và pháp luật liên quan. Cho mục đích này, Bên Bán (và/hoặc Đơn Vị Quản Lý do Bên Bán chỉ định) được quyền thu, quản lý và sử dụng Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành kể từ ngày Tòa Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng cho đến khi Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung được bàn giao cho Ban Quản Trị và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) theo quy định của Phụ Lục 4 này và quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC 5
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ
(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

PHỤ LỤC 6
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ
(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

PHỤ LỤC 7
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ
(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư)

PHỤ LỤC 8
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CỦA CĂN HỘ

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

(Theo thiết kế được phê duyệt và thỏa thuận của Các Bên)

STT	Hạng mục	Vật liệu cung cấp[26]
1	**Sàn**	
2	**Tường**	
3	**Trần**	
4	**Cửa**	
5	**Cửa sổ**	
6	**Thiết bị vệ sinh và phụ kiện**	
7	**Thiết bị cơ điện**	

[26] Được điền cụ thể khi ký kết Hợp đồng theo thiết kế được phê duyệt và thỏa thuận của Các Bên. 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.

8	**Thiết bị khác**	

PHỤ LỤC 9
PHẦN A - (MẪU) ÁP DỤNG TRONG TRƯỜNG HỢP PHÁT SINH PHẦN DIỆN TÍCH CHÊNH LỆCH ĐIỀU CHỈNH

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

PHỤ LỤC [ ] ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Về: Căn hộ có Mã Sản phẩm số_____ ("Căn Hộ")

Phụ Lục số [ ] điều chỉnh Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này ("**Phụ Lục [ ]**") được xác lập và ký kết ngày …… tháng …… năm …… ("**Ngày Ký**") bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC PHÚ LỘC

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số	:	[ ] cấp lần đầu bởi [ ] ngày [ ], được sửa đổi tại từng thời điểm.
Địa chỉ đăng ký	:	[ ]
Địa chỉ liên hệ	:	[ ] Người nhận: [ ]
Người đại diện theo pháp luật/ [Đại diện hợp pháp bởi]	:	[ ] Chức vụ: [ ] CMND/CCCD/Hộ Chiếu số [ ] do [ ] cấp ngày [ ] [theo Giấy Ủy Quyền số [ ]] ***[Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Phụ Lục này]***
Thư điện tử	:	[ ]
Điện thoại liên hệ	:	[ ] Fax: [Không]
Mã số thuế	:	[ ]
Tài khoản ngân hàng số	:	[ ] mở tại Ngân hàng [ ]

Và

BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

(trong trường hợp Bên Mua là một cá nhân)

Họ và tên	:	.....
Quốc tịch	:	.....
CMND/CCCD/ Hộ chiếu	:	số ..... do ..... cấp ngày .....
Ngày tháng năm sinh	:	.....
Nơi đăng ký cư trú	:	.....
Địa chỉ liên hệ	:	.....
Điện thoại liên hệ	:	.....
Mã số thuế	:	.....

Tài khoản ngân hàng số	:	..... mở tại Ngân hàng .....
[Đồng sở hữu (nếu có)	:	Họ và tên: .....
Quốc tịch	:	.....
CMND/CCCD/ Hộ chiếu	:	số ..... do ..... cấp ngày .....
Ngày tháng năm sinh	:	.....
Nơi đăng ký cư trú	:	.....
Địa chỉ liên hệ	:	.....
Điện thoại liên hệ	:	.....
Mã số thuế	:	.....
Tài khoản ngân hàng số	:	..... mở tại Ngân hàng .....

(trường hợp Bên Mua là một tổ chức)

Tên công ty	:	.....
Giấy Chứng Nhận (Đăng Ký) Đầu Tư/ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp	:	Số [ ] do [ ] cấp lần đầu ngày [ ], được sửa đổi tùy từng thời điểm
Địa chỉ đăng ký	:	[ ]
Địa chỉ liên hệ	:	[ ] Người nhận: [ ]
Người đại diện theo pháp luật/ [Đại diện hợp pháp bởi]	:	[ ] Chức vụ: [ ] CMND/CCCD/Hộ Chiếu số [ ] do [ ] cấp ngày [ ] [theo Giấy Ủy Quyền số [ ]] ***[Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]***
Điện thoại liên hệ	:	[ ]
Mã số thuế	:	[ ]
Tài khoản ngân hàng số	:	[ ] mở tại Ngân hàng [ ]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là "**Bên**".

XÉT RẰNG:

a) Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số …….. ngày…… ("**HĐMB**");

b) Bên Bán đã gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua theo quy định tại HĐMB và Bên Mua đồng ý với nội dung của Thông Báo Bàn Giao; và

c) Theo thỏa thuận giữa Các Bên tại HĐMB, Các Bên có nhu cầu sửa đổi HĐMB để ghi nhận: (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh, việc điều

chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 2.1(b.2) của HĐMB, [và (ii) Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại Điều 7.5 của HĐMB][27],

NAY CÁC BÊN THỎA THUẬN như sau:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Phụ Lục [.] này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng (bao gồm tại phần Xét Rằng) sẽ có nghĩa như được quy định trong HĐMB.

Điều 2. Ghi nhận Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế

Các Bên đồng ý rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế là .... m2 và Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh là .... m2.

Điều 3. Điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Hộ và thanh toán Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh

Trên cơ sở của Điều 2 Phụ Lục này, Các Bên đồng ý rằng:

3.1. Điều 3.1(a) của HĐMB sẽ được thay thế bằng Điều 3.1(a) mới như sau:

"*3.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ*

a) Tổng Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ (Bằng chữ: _____).

Tổng Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (nhân) x Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: ..... VNĐ/1 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("Đơn Giá") (nhân) x ……. m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

Tổng Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì trong đó:

(a.1) Giá Bán Căn Hộ (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất của khu đất Dự Án): _____ VNĐ (Bằng chữ: _____);

(a.2) Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): _____ VNĐ (Bằng chữ: _____); và

(a.3) Kinh Phí Bảo Trì (bằng 2% Giá Bán Căn Hộ) (được tính trước thuế):_____ VNĐ (Bằng chữ: _____)."

3.2. Đối với việc thanh toán số tiền chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh, Các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 1.3 Phụ Lục 2.

Điều 4. Điều khoản chung

4.1 Phụ Lục [ ] này có hiệu lực kể từ Ngày Ký và là một phần không tách rời của HĐMB. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa HĐMB và Phụ Lục [ ] này thì Phụ Lục [ ] này sẽ được ưu tiên áp dụng.

4.2 [Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài: Phụ Lục [ ] này được lập thành hai (02) bản gốc tiếng Việt và hai (02) bản gốc tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ một (01) bản tiếng Việt và một (01) bản tiếng Anh để thực hiện. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng.

[Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức Việt Nam Việt Nam: Phụ Lục [ ] này được lập thành 4 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau. Mỗi Bên sẽ giữ 2 (hai) bản gốc.]

---

[27] Ghi câu này trong trường hợp phát sinh Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại Điều 7.5 HĐMB.

BÊN MUA (*Ký tên, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức*)	**BÊN BÁN**
Họ và Tên: **«Họ và Tên của Chủ Sở Hữu»**	_____ Họ và Tên: Chức vụ: [.]

PHẦN B - (MẪU) ÁP DỤNG TRONG TRƯỜNG HỢP ĐIỀU CHỈNH THUẾ GTGT

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

PHỤ LỤC [ ] ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Về: Căn hộ có Mã Sản phẩm số_____ ("Căn Hộ")

Phụ Lục số [ ] điều chỉnh Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này ("**Phụ Lục [ ]**") được xác lập và ký kết ngày …… tháng …… năm …… ("**Ngày Ký**") bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC PHÚ LỘC

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số	:	[ ] cấp lần đầu bởi [ ] ngày [ ], được sửa đổi tại từng thời điểm.
Địa chỉ đăng ký	:	[ ]
Địa chỉ liên hệ	:	[ ] Người nhận: [ ]
Người đại diện theo pháp luật/ [Đại diện hợp pháp bởi]	:	[ ] Chức vụ: [ ] CMND/CCCD/Hộ Chiếu số [ ] do [ ] cấp ngày [ ] [theo Giấy Ủy Quyền số [ ]] ***[Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Phụ Lục này]***
Thư điện tử	:	[ ]
Điện thoại liên hệ	:	[ ] Fax: [Không]
Mã số thuế	:	[ ]
Tài khoản ngân hàng số	:	[ ] mở tại Ngân hàng [ ]

Và

BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

(trong trường hợp Bên Mua là một cá nhân)

Họ và tên	:	.....
Quốc tịch	:	.....
CMND/CCCD/ Hộ chiếu	:	số ..... do ..... cấp ngày .....
Ngày tháng năm sinh	:	.....
Nơi đăng ký cư trú	:	.....
Địa chỉ liên hệ	:	.....
Điện thoại liên hệ	:	.....
Mã số thuế	:	.....
Tài khoản ngân hàng số	:	..... mở tại Ngân hàng .....
[Đồng sở hữu (nếu có)	:	Họ và tên: .....

Quốc tịch	:	.....
CMND/CCCD/ Hộ chiếu	:	số ..... do ..... cấp ngày .....
Ngày tháng năm sinh	:	.....
Nơi đăng ký cư trú	:	.....
Địa chỉ liên hệ	:	.....
Điện thoại liên hệ	:	.....
Mã số thuế	:	.....
Tài khoản ngân hàng số	:	..... mở tại Ngân hàng .....

(trường hợp Bên Mua là một tổ chức)

Tên công ty	:	.....
Giấy Chứng Nhận (Đăng Ký) Đầu Tư/ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp	:	Số [ ] do [ ] cấp lần đầu ngày [ ], được sửa đổi tùy từng thời điểm
Địa chỉ đăng ký	:	[ ]
Địa chỉ liên hệ	:	[ ] Người nhận: [ ]
Người đại diện theo pháp luật/ [Đại diện hợp pháp bởi]	:	[ ] Chức vụ: [ ] CMND/CCCD/Hộ Chiếu số [ ] do [ ] cấp ngày [ ] [theo Giấy Ủy Quyền số [ ]] ***[Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]***
Điện thoại liên hệ	:	[ ]
Mã số thuế	:	[ ]
Tài khoản ngân hàng số	:	[ ] mở tại Ngân hàng [ ]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là "**Bên**".

XÉT RẰNG:

a) Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số …….. ngày…… [28]("**HĐMB**");

b) Theo thỏa thuận giữa Các Bên tại HĐMB, Các Bên có nhu cầu sửa đổi HĐMB để ghi nhận Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại Điều 7.5 của HĐMB,

NAY CÁC BÊN THỎA THUẬN như sau:

---

[28] Trường hợp Các Bên ký kết Phụ Lục điều chỉnh Hợp Đồng trong trường hợp có Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh thì ghi thêm: Phụ Lục [ ] Điều Chỉnh Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư ngày……

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Phụ Lục [.] này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng (bao gồm tại phần Xét Rằng) sẽ có nghĩa như được quy định trong HĐMB.

Điều 2. Điều chỉnh Thuế GTGT

Trên cơ sở của Điều 7.5 của HĐMB, Các Bên đồng ý rằng:

3.1. Điều 3.1(a) của HĐMB sẽ được điều chỉnh và thay thế như sau:

"*3.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ*

b) Tổng Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ (Bằng chữ: _____).

Tổng Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (nhân) x Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: ..... VNĐ/1 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ("Đơn Giá") (nhân) x ……. m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

Tổng Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì trong đó:

(a.1) Giá Bán Căn Hộ (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất của khu đất Dự Án): _____ VNĐ (Bằng chữ: _____);

(a.2) Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): _____ VNĐ (Bằng chữ: _____); và

(a.3) Kinh Phí Bảo Trì (bằng 2% Giá Bán Căn Hộ) (được tính trước thuế):_____ VNĐ (Bằng chữ: _____)."

3.2. Việc thanh toán Thuế GTGT điều chỉnh được thực hiện như sau:

PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN CỦA TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ (KHÔNG BAO GỒM KINH PHÍ BẢO TRÌ)

Đợt	Thời Hạn Thanh Toán	Giá Trị Thanh Toán	Ghi Chú
Đợt thanh toán thứ 1	……..	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i) ……..% Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.] (nếu áp dụng)	……..	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i) ……..% Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	

Đợt thanh toán thứ [.]	Trong vòng …. ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi Bên Mua	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i) ……..% Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.]	Trong vòng ….. ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc trong vòng …. ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i) ……..% Giá Bán Căn Hộ là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ.	

Điều 4. Điều khoản chung

4.1 Phụ Lục [ ] này có hiệu lực kể từ Ngày Ký và là một phần không tách rời của HĐMB. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa HĐMB và Phụ Lục [ ] này thì Phụ Lục [ ] này sẽ được ưu tiên áp dụng.

4.2 [Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài: Phụ Lục [ ] này được lập thành hai (02) bản gốc tiếng Việt và hai (02) bản gốc tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ một (01) bản tiếng Việt và một (01) bản tiếng Anh để thực hiện. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng.

[Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức Việt Nam Việt Nam: Phụ Lục [ ] này được lập thành 4 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau. Mỗi Bên sẽ giữ 2 (hai) bản gốc.]

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

BÊN BÁN

Họ và Tên: **«Họ và Tên của Chủ Sở Hữu»**

_____
Họ và Tên:
Chức vụ: [.]

PHỤ LỤC 10
(MẪU) BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

DỰ ÁN: [.]

Số Căn Hộ/ Tầng/ Tháp theo Hợp Đồng: [ ]
Số Căn Hộ/ Tầng/ Tháp tại Ngày Bàn Giao: [ ] ("Căn Hộ")

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ NÀY (sau đây sẽ được gọi là "**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ"**) được ký kết vào ngày_____ ("**Ngày Bàn Giao**") bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC PHÚ LỘC

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số	:	[ ] cấp lần đầu bởi [ ] ngày [ ], được sửa đổi tại từng thời điểm.
Địa chỉ đăng ký	:	[ ]
Địa chỉ liên hệ	:	[ ] Người nhận: [ ]
Người đại diện theo pháp luật/ [Đại diện hợp pháp bởi]	:	[ ] Chức vụ: [ ] CMND/CCCD/Hộ Chiếu số [ ] do [ ] cấp ngày [ ] [theo Giấy Ủy Quyền số [ ]] ***[Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Phụ Lục này]***
Thư điện tử	:	[ ]
Điện thoại liên hệ	:	[ ] Fax: [Không]
Mã số thuế	:	[ ]

Và

BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

(trong trường hợp Bên Mua là một cá nhân)

Họ và tên	:	.....
Quốc tịch	:	.....
CMND/CCCD/ Hộ chiếu	:	số ..... do ..... cấp ngày .....
Ngày tháng năm sinh	:	.....
Nơi đăng ký cư trú	:	.....
Địa chỉ liên hệ	:	.....
Điện thoại liên hệ	:	.....
Mã số thuế	:	.....
[Đồng sở hữu (nếu có)	:	Họ và tên: .....
Quốc tịch	:	.....

CMND/CCCD/ Hộ chiếu	:	số ..... do ..... cấp ngày .....
Ngày tháng năm sinh	:	.....
Nơi đăng ký cư trú	:	.....
Địa chỉ liên hệ	:	.....
Điện thoại liên hệ	:	.....
Mã số thuế	:	.....
(trường hợp Bên Mua là một tổ chức)		
Tên công ty	:	.....
Giấy Chứng Nhận (Đăng Ký) Đầu Tư/ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp	:	Số [ ] do [ ] cấp lần đầu ngày [ ], được sửa đổi tùy từng thời điểm
Địa chỉ đăng ký	:	[ ]
Địa chỉ liên hệ	:	[ ] Người nhận: [ ]
Người đại diện theo pháp luật/ [Đại diện hợp pháp bởi]	:	[ ] Chức vụ: [ ] CMND/CCCD/Hộ Chiếu số [ ] do [ ] cấp ngày [ ] [theo Giấy Ủy Quyền số [ ]] ***[Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]***
Điện thoại liên hệ	:	[ ]
Mã số thuế	:	[ ]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là "**Các Bên**" và gọi riêng là "**Bên**".

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số:_____ đề ngày _____ ("**Hợp Đồng**") được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua, sau khi Bên Mua kiểm tra Căn Hộ cho mục đích bàn giao, Bên Mua và Bên Bán cùng đồng ý như sau:

1. Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này, trừ khi được định nghĩa khác, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng sẽ có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng;
2. Căn Hộ như quy định tại Hợp Đồng đã đáp ứng các điều kiện bàn giao như được quy định trong Hợp Đồng và được bàn giao theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng và Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán kể từ Ngày Bàn Giao;
3. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Hộ và thừa nhận rằng Căn Hộ đã đáp ứng các yêu cầu của Bên Mua;
4. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (diện tích tim tường) là: .... m^2;
5. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) là: .... m^2;
6. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (diện tích thông thủy) là: .... m^2;
7. Việc bàn giao đối với Căn Hộ được hoàn thành vào ngày _____;
8. Bên Mua thừa nhận và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hoặc sửa đổi nào đối với Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao phải được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng; và

9. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo pháp luật Việt Nam.

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này sẽ được lập thành 5 (năm) bản gốc với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc và Bên Bán sẽ giữ các bản gốc còn lại.

Ý kiến khác của Bên Mua tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (nếu có): .....

.....

.....

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(*Ký tên, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức*)	
Họ và Tên: **«Họ và Tên của Chủ Sở Hữu»**	_____
	Họ và Tên:
	Chức vụ: [.]

PHỤ LỤC 11
BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

.....

*(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư ("**Hợp Đồng**"))*

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư này ("**Bản Nội Quy**") quy định về quản lý, vận hành và sử dụng Tòa Nhà Chung Cư có tên thương mại là ..... tọa lạc tại ..... ("**Tòa Nhà Chung Cư**") và được áp dụng đối với Cư Dân, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, vận hành và sử dụng Tòa Nhà Chung Cư.

Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Bản Nội Quy này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng.

1.1 "**Đường Ống Dẫn**" là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các Căn Hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung.

1.2 "**Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Căn Hộ**" có nghĩa là phiếu được phát hành bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư, hoặc Ban Quản Trị ghi nhận lại kết quả kiểm tra và xác minh về việc hoàn thành của Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ.

1.3 "**Cư Dân**" bao gồm các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, và Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư.

Điều 2. Quy định đối với Cư Dân và khách ra vào Tòa Nhà Chung Cư

2.1 Cư Dân phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý và sử dụng tòa nhà chung cư được ban hành bởi Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy này.

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

2.3 Cư Dân 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 đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường theo quy định của pháp luật.

2.4 Cư Dân phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm pháp luật và Bản Nội Quy này.

Điều 3. Các hành vi không được thực hiện trong việc quản lý vận hành, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư, bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Tòa Nhà Chung Cư

3.1 Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư được quy định tại khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà Ở, cụ thể:

(i) Không đóng Kinh Phí Bảo Trì; quản lý, sử dụng Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành, kinh Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;

(ii) Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng với Bản Nội Quy hoặc Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Tòa Nhà Chung Cư;

(iii) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung, và các thiết bị của Tòa Nhà Chung Cư; sử dụng căn hộ vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

(iv) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

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

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

3.2 Các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Tòa Nhà Chung Cư:

(i) Cư Dân có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh Căn Hộ không làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung và môi trường sống, sinh hoạt của Cư Dân khác, đổ rác thải đúng nơi quy định của Tòa Nhà Chung Cư;

(ii) Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà Chung Cư;

(iii) Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;

(iv) Không 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;

(v) Giữ gìn an ninh trật tự, không nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh/video gây ồn ào vượt quá ngưỡng quy định của pháp luật và làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Cư Dân khác;

(vi) Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa Nhà Chung Cư;

(vii) Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Tòa Nhà Chung Cư;

(viii) Các quy định khác về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung

Cư Dân và khách ra, vào Tòa Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

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

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

4.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung.

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

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

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

4.7 Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định tại từng thời điểm.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay thế hoặc lắp đặt thêm Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác thuộc sở hữu riêng

5.1 Trường hợp Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Cư Dân được quyền sửa chữa hoặc thay thế nhưng không được làm hư hỏng đến các diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung hoặc ảnh hưởng đến các Cư Dân khác.

5.2 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 Tòa Nhà Chung Cư.

5.3 Không được thực hiện các sửa chữa đối với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác (nếu có) làm thay đổi thiết kế ban đầu hoặc ảnh hưởng đến kết cấu của Tòa Nhà Chung Cư hoặc các Cư Dân khác.

Nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ mong muốn cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi liên quan đến kết cấu/ kiến trúc của Căn Hộ, việc cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi đó phải được chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư hoặc của Ban Quản Trị (tùy từng thời điểm). Nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư liên quan không tuân thủ theo quy định này, Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (tùy từng thời điểm) có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư liên quan dừng việc cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi đó, đồng thời có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư liên quan bồi thường cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (tùy từng thời điểm) toàn bộ chi phí, phí tổn đối với các thiệt hại, hư hỏng, tổn thất xảy ra (nếu có), và Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư liên quan có trách nhiệm khắc phục hư hỏng, khôi phục nguyên trạng đối với công trình/ diện tích liên quan.

5.4 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các Cư Dân khác. Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa hoặc thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

5.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị và đồ dùng trong Tòa Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 6 giờ chiều (từ Thứ hai đến Thứ sáu) và từ 8 giờ sáng đến 12 giờ trưa vào Thứ bảy để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà Chung Cư. Để tránh nhầm lẫn, không được vận chuyển các thiết bị và đồ dùng trong Tòa Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng vào Chủ nhật và các ngày lễ.

5.6 Các quy định khác được ban hành bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư tại từng thời điểm.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà Chung Cư

6.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà Chung Cư thì Cư Dân phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư để xử lý.

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Cư Dân

7.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ

a) Có các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở quy định tại Điều 10, Điều 11 Luật Nhà Ở;

b) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và quản lý sử dụng nhà chung cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

d) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà Chung Cư;

e) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư (kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư), chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành và Kinh Phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật, hoặc hợp đồng với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán/ Ban Quản Trị đã ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư;

g) Chấp hành quy định của Bản Nội Quy này và quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; phát hiện và thông báo kịp thời cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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

i) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng đối với Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

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

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

7.2 Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư không phải là chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư

a) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu, quy định của Luật Nhà Ở và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

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

d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm c, d, e, f, g, h, i và k Điều 7.1 của Bản Nội Quy này.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

8.1 Các thành viên của Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư, Cư Dân, người đến tạm trú tại căn hộ và khách ra vào Tòa 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.

8.2 Các thành viên của Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư, Cư Dân phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 9. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

9.1 Chịu trách nhiệm quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của Bản Nội Quy này và khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà Ở. Giới thiệu một Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:

a) Chủ Đầu Tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư; hoặc

b) Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư nhưng không tham gia quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư.

9.2 Thu Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 152, Điều 153 của Luật Nhà Ở và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị theo quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy này và pháp luật hiện hành;

9.3 Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị, và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu căn hộ, hoặc phần diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư;

9.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định pháp luật hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Tòa Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định pháp luật, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng;

9.5 Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của Cư Dân do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt;

9.6 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc Bảo Trì hoặc không Bảo Trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

9.7 Yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Chủ Đầu Tư hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư;

9.8 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư;

9.9 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm theo quy định pháp luật trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư;

9.10 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

9.11 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà Chung Cư cho Cư Dân;

9.12 Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đủ điều kiện về năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Cư Dân không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành sau khi Chủ Đầu Tư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ 2 (hai) theo quy định cho Cư Dân hoặc Cư Dân không sửa chữa hư hỏng hoặc tổn thất thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến các Cư Dân khác sau khi Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước 3 (ba) Ngày Làm Việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ mà không khắc phục; và

9.13 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 10. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư

10.1 Đối với nhà chung cư có thang máy thì phải do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Trừ trường hợp Chủ Đầu Tư thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9.1 của Bản Nội Quy, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà Chung Cư sau khi Tòa Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập và công nhận một cách hợp pháp, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Đầu Tư lựa chọn và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

10.2 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành phải đáp ứng điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Điều 150 của Luật Nhà Ở và quy định pháp luật liên quan.

10.3 Trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư:

a) Thực hiện quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng, Bản Nội Quy này, và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu Tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị (sau khi Ban Quản Trị được thành lập); thực hiện Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung theo hợp đồng bảo trì (nếu có năng lực Bảo Trì); trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng thì thực hiện theo nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;

b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;

c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan' thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý khi sử dụng Tòa Nhà Chung Cư cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ;

d) Thu Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành theo thỏa thuận; chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

e) Định kỳ hàng năm tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của Cư Dân về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư;

f) Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư;

g) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

h) Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban Quản Trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới;

i) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng; trường hợp Ban Quản Trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội Nghị Nhà Chung Cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng;

j) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Tòa Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư;

k) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Cư Dân và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung bị hư hỏng để đảm bảo cho Tòa Nhà Chung Cư hoạt động đúng cách;

l) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ và tiện ích khác, nếu (các) Cư Dân không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn đối với Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành hoặc vi phạm quy định tại Điều 8 của Bản Nội Quy; và

m) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư và theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 11. Ban Quản Trị và Hội Nghị Nhà Chung Cư

11.1 Ban Quản Trị sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm các đại diện của các chủ sở hữu nhà chung cư, Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư (nếu được Chủ Sở Hữu Căn Hộ ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư), và đại diện Chủ Đầu Tư nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu các căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị.

11.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:

a) Có quyền yêu cầu Chủ Đầu Tư bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban Quản Trị được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì;

b) Có quyền quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà Ở và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

c) Có quyền đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành của Tòa Nhà Chung Cư;

d) Có quyền được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

e) Có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

f) Có quyền yêu cầu Chủ Đầu Tư bàn giao hồ sơ Tòa Nhà Chung Cư; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao hồ sơ Tòa Nhà Chung Cư;

g) Có quyền thực hiện công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái quy định của pháp luật.

h) Có trách nhiệm đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban Quản Trị, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ Tòa Nhà Chung Cư từ Chủ Đầu Tư và cung cấp cho Đơn Vị Quản Lý theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy này;

i) Có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

j) Có trách nhiệm ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Chủ Đầu Tư (nếu áp dụng) hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn theo quy định tại Luật Nhà Ở.

k) Có trách nhiệm lựa chọn, ký kết hợp đồng Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung và giám sát hoạt động Bảo Trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng và Bản Nội Quy này. Việc Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

l) Có trách nhiệm đôn đốc, nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư trong việc thực hiện Bản Nội Quy, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Tòa Nhà Chung Cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

m) Có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Tòa Nhà Chung Cư;

n) Có trách nhiệm thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị;

o) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước các chủ sở hữu nhà chung cư, Người Sử Dụng Tòa Nhà Chung Cư và Chủ Đầu Tư (nếu áp dụng) khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

p) Có trách nhiệm chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

q) Có trách nhiệm thực hiện công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái quy định của pháp luật;

r) Có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung hợp đồng dịch vụ quản lý và vận hành Tòa Nhà Chung Cư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;

s) Có trách nhiệm đôn đốc, nhắc nhở các Cư Dân trong việc tuân thủ các quy định tại Bản Nội Quy, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

t) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, và quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, quy định tại quy chế quản lý và sử dụng của tòa nhà chung cư được Bộ Xây dựng ban hành, quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

11.3 Hội Nghị Nhà Chung Cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể và ra quyết định theo nguyên tắc đa số.

11.4 Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc sau:

a) Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị; nội dung cuộc họp được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, và tất cả các thành viên Ban Quản Trị dự họp, và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm (b) và (c) của Điều 11.4 của Bản Nội Quy.

b) Các đề xuất sau đây của Ban Quản Trị chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:

- Đề xuất thay đổi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư;
- Đề xuất hình thức lựa chọn đơn vị Bảo Trì, trừ trường hợp Bảo Trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà Chung Cư;
- Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư; và
- Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

c) Đối với quyết định của Ban Quản Trị liên quan đến việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:

- Trường hợp Ban Quản Trị quyết định sử dụng Kinh Phí Bảo Trì để Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên Ban Quản Trị đồng ý;
- Trường hợp ban quản trị cụm nhà chung cư quyết định việc Bảo Trì khu vực chung và tiện ích chung của cả cụm nhà chung cư, quyết định về việc sử dụng kinh phí bảo trì để Bảo Trì khu vực chung và các tiện ích chung của cả cụm nhà chung cư đó phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên ban quản trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu các quyết định liên quan đến việc Bảo Trì khu vực chung và tiện ích chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm nhà chung cư

thì phải có tối thiểu 75% tổng số thành viên ban quản trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý.

11.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là 3 (ba) năm kể từ ngày Ủy Ban Nhân Dân cấp quận hoặc Ủy Ban Nhân Dân cấp xã/phường (trên cơ sở được ủy quyền từ Ủy Ban Nhân Dân cấp quận) ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.

Điều 12. Quy định về việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ

12.1 Trong trường hợp Căn Hộ được bàn giao thô, Bên Mua sẽ thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, bằng chi phí và phí tổn của mình, trong Thời Hạn Hoàn Thiện Căn Hộ.

12.2 Các tài liệu liên quan đến Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, bao gồm thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, xác nhận/chấp thuận về kết cấu (trong trường hợp có đục tường), bảo hiểm, tiến độ, thông tin chi tiết về các nhà thầu thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ và công nhân của họ, phiếu kiểm tra và các tài liệu liên quan phải được nộp cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư (trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập) hoặc Ban Quản Trị (khi Ban Quản Trị được thành lập) ít nhất 07 (bảy) Ngày Làm Việc cho việc chấp thuận ("**Chấp Thuận Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ**") trước khi bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ. Để làm rõ, Bên Mua sẽ không được phép bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ mà không có được Chấp Thuận Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ.

12.3 Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ sẽ phải phù hợp với:

a) Bản Nội Quy;

b) tất cả sự cho phép, chấp thuận, phê duyệt, cấp phép, chứng nhận và giấy phép của các cơ quan liên quan cần thiết cho việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ;

c) thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, vật liệu và bất kỳ chi tiết nào khác được phê duyệt bởi Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư (trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập) hoặc Ban Quản Trị (khi Ban Quản Trị được thành lập hợp pháp); và

d) các quy định và pháp luật về việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ.

12.4 Việc hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ phải được kiểm tra và xác nhận bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị. Kết quả của việc kiểm tra và xác nhận việc hoàn thành của Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ phải được ghi nhận trong Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Căn Hộ được ký bởi Bên Mua, nhà thầu của Bên Mua và đại diện của Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư và/hoặc Ban Quản Trị.

12.5 Bên Mua sẽ, trong suốt thời gian và vào ngày hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, kịp thời di chuyển tất cả các vật liệu thải và các mảnh vụn ra khỏi Tòa Nhà Chung Cư đến đúng thùng được quy định trong phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng của Bên Mua. Tất cả các vật liệu thải hoặc mảnh vụn trong các thùng được quy định tại phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng sẽ được Bên Mua xử lý hàng ngày và mang đến nơi đổ rác phía bên ngoài được chấp thuận bởi các cơ quan nhà nước liên quan. Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị sẽ tính tất cả các chi phí cho việc xử lý và di chuyển các vật liệu thải và các mảnh vụn nêu trên cho Bên Mua, trong trường hợp Bên Mua không thực hiện việc này theo quy định.

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

13.1 Kinh Phí Bảo Trì:

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Bán, Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 3.3(b) và Điều 5.2(l) của Hợp Đồng. Kinh Phí Bảo Trì sẽ do Chủ Đầu Tư tạm thời quản lý và giám sát cho đến khi chuyển giao cho Ban Quản Trị theo quy định tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng. Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không còn đủ để thực hiện Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà Chung Cư, thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên Bán, Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình khi thực hiện Bảo Trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần Bảo Trì đột xuất. Theo đó, mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

13.2 Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành:
Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm nộp Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành là **18.000 đồng/m2/tháng** (không bao gồm Thuế GTGT) tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác sẽ đóng góp Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành từ nguồn kinh phí riêng của mình theo chi phí quản lý, vận hành của từng hạng mục thuộc Sở Hữu Chung Và/Hoặc Sử Dụng Chung Giữa Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ Và Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác với mức đóng góp tính trên mét vuông diện tích sử dụng thực tế của phần diện tích khác (không phải diện tích sử dụng căn hộ) trong Tòa Nhà Chung Cư của Các Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Khác. Trường hợp đã tổ chức được Hội Nghị Nhà Chung Cư thì Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành do Đơn Vị Quản Lý và Hội Nghị Nhà Chung Cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.

Để làm rõ, trước khi Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung được bàn giao cho Ban Quản Trị và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) theo quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật, Chủ Đầu Tư sẽ chịu trách nhiệm quản lý vận hành Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung theo quy định của Bản Nội Quy và pháp luật liên quan. Cho mục đích này, Chủ Đầu Tư (và/hoặc Đơn Vị Quản Lý do Chủ Đầu Tư chỉ định) được quyền thu, quản lý và sử dụng Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành kể từ ngày Tòa Nhà Chung Cư đưa vào sử dụng cho đến khi Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung được bàn giao cho Ban Quản Trị và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

13.3 Giá Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, Kinh Phí Bảo Trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban Quản Trị và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà Chung Cư.

13.4 Các phí, chi phí như sau:

a) Phí trông giữ tài sản (ví dụ như phí trông giữ cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô, v.v.);

b) Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung;

c) Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi, v.v.)

d) Các chi phí khác (nếu có).

Việc thanh toán các phí, chi phí nêu trên và việc thay đổi mức thu các phí, chi phí này (nếu có) sẽ do Bên Bán (và/hoặc Đơn Vị Quản Lý do Bên Bán chỉ định) hoặc do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định (tùy từng thời điểm) phù hợp quy định của pháp luật hiện hành, quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền (nếu có) và thời điểm cung cấp dịch vụ.

13.5 Các chủ sở hữu Tòa Nhà Chung Cư có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Hiểm tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế hoặc diện tích sử dụng thực tế của phần diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư. Việc thanh toán Kinh Phí Bảo Hiểm sẽ được thực hiện phù hợp quy định của pháp luật hiện hành, quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền (nếu có)

và mức phí bảo hiểm của đơn vị bảo hiểm tại thời điểm cung cấp dịch vụ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung.

Điều 14. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng và khu vực chung và tiện ích chung

14.1 Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư bao gồm:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ bao gồm phần diện tích thuộc sở hữu riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia, nếu có, gắn liền với Căn Hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ đó.

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư bao gồm: (các) căn hộ nằm trong Tòa Nhà Chung Cư không được bán hoặc chưa được bán. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ Đầu Tư và Chủ Đầu Tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này.

14.2 Toàn bộ các khu vực chung và tiện ích chung: được quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng.

Điều 15. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà Chung Cư và một số quy định khác

15.1 Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư. Kể từ ngày Tòa Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức lần đầu tiên, mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện trên cơ sở đồng ý được đưa ra bởi đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các chủ sở hữu của các diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư (nếu có).

15.2 Tùy thuộc vào sự chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc đồng ý của đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các chủ sở hữu của các diện tích khác trong Tòa Nhà Chung Cư (nếu có) (trong trường hợp chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư), Chủ Đầu Tư có:

a) quyền để cho nước, chất thải, điện, điện thoại, và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Tòa Nhà Chung Cư qua Đường Ống Dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;

b) quyền sử dụng ánh sáng tự nhiên để áp dụng các giải pháp nhằm đảm bảo các khu vực nội khu được cung cấp đủ ánh sáng tự nhiên, ví dụ đề xuất được lắp đặt tấm pin mặt trời phục vụ các công trình, tiện ích trong Tòa Nhà Chung Cư; quyền che chắn nhằm đảm bảo sự riêng tư và sự an toàn cho Cư Dân; quyền hỗ trợ và bảo vệ cho Cư Dân nhằm đảm bảo môi trường sống an ninh, chất lượng;

c) quyền xây dựng và Bảo Trì bất kỳ Đường Ống Dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Tòa Nhà Chung Cư;

d) quyền (vào bất kỳ thời điểm nào khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp được phá cửa và vào) Căn Hộ (i) để quan sát (nhằm mục đích Bảo Hành Căn Hộ hoặc Bảo Trì) tình trạng và trạng thái của Tòa Nhà Chung Cư và (ii) để sửa chữa và Bảo Trì Tòa Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà Chung Cư và (iii) để cứu hộ, cứu nạn;

e) quyền kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới Đường Ống Dẫn hoặc các dịch vụ được nêu trong các điểm (a) và (c) trên đây;

f) quyền thực hiện công việc thuộc các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị được quy định trong Bản Nội Quy này, hoặc các thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư với các

Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và

g) quyền thực hiện bất kỳ quyền nào mà Bản Nội Quy này trao cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc theo quy định của luật pháp Việt Nam.

Điều 16. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà Chung Cư

16.1 Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà Chung Cư.

16.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 17. Quy định về phòng cháy chữa cháy

17.1 Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật về phòng cháy chữa cháy có hiệu lực thi hành vào từng thời điểm;

17.2 Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo pháp luật về phòng cháy chữa cháy và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày, Cư Dân phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng;

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở Căn Hộ;

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

d) Không sử dụng lửa trần;

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hóa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,…) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;

f) Cư Dân có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy;

h) Cư Dân có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Tòa Nhà Chung Cư.

17.3 Các hành vi bị nghiêm cấm:

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

b) Báo cháy giả;

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

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

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

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

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa,… trong Tòa Nhà Chung Cư;

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

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas (nếu có) …

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

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

PHỤ LỤC 12
DANH MỤC DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ CHUNG CƯ

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

Trong Phụ Lục 12 này, trừ khi được quy định khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng sẽ có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng.

Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà Chung Cư sẽ bao gồm:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Và/Hoặc Phần Sử Dụng Chung để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
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 Tòa Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

PHỤ LỤC 13
THỎA THUẬN VỀ VIỆC SỬ DỤNG DIỆN TÍCH SÂN VƯỜN[29]

(nếu áp dụng)

[29] Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và hồ sơ thiết kế được phê duyệt của Dự Án.