

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: 144/HĐMB-HH2DNII/XMCII

Ký giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI

Và

ÔNG/BÀ:

Loại Căn hộ :

Tầng :

Tòa :

Kí hiệu :

Ngày 06 tháng 02 năm 2018

MỤC LỤC

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

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

ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở

ĐIỀU 10: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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

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

ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO VÀ CÁC THƯ GIAO DỊCH

ĐIỀU 17: CÁC THỎA THUẬN KHÁC

ĐIỀU 18: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ĐIỀU 19: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

DANH MỤC TÀI LIỆU KÈM THEO HỢP ĐỒNG

PHỤ LỤC 01: ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ, DANH MỤC CHI TIẾT VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ

PHỤ LỤC 02: GIÁ BÁN CĂN HỘ, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

PHỤ LỤC 03: MẪU THÔNG BÁO THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ

PHỤ LỤC 04: MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

PHỤ LỤC 05: MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

PHỤ LỤC 06: MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẢI TẠO HOÀN THIỆN NỘI THẤT CĂN HỘ

PHỤ LỤC 07: NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CHUNG CƯ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: 144/HĐMB-HH2DNII/XMCII

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh BĐS;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng ban hành hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 2174/QĐ-UBND ngày 23/11/2007 v/v chấp thuận hồ sơ đề xuất dự án đầu tư đường trục phát triển phía Bắc thành phố Hà Đông và dự án phụ trợ (khu đô thị mới Dương Nội) theo hình thức hợp đồng BT;
- Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 07/01/2008 của UBND tỉnh Hà Tây v/v cho phép đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Dương Nội, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;
- Căn cứ Quyết định số 1955/QĐ-UBND ngày 21/07/2008 của UBND tỉnh Hà Tây v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu đô thị mới Dương Nội thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;
- Căn cứ Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 18/01/2008 của UBND tỉnh Hà Tây v/v thu hồi 1.654.463,0m² đất trên địa bàn các xã: Văn Khê, Dương Nội, Yên Nghĩa- thành phố Hà Đông; giao Công ty TNHH Thương mại và du lịch Nam Cường thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Dương Nội, thành phố Hà Đông (giai đoạn 1);
- Căn cứ Quyết định số 2997/QĐ-UBND ngày 28/07/2008 của UBND tỉnh Hà Tây v/v thu hồi bổ sung 341.583,4m² đất trên địa bàn: xã Dương Nội, xã Yên Nghĩa, phường La Khê, phường Vạn Phúc- thành phố Hà Đông; giao Công ty TNHH Tập đoàn Nam Cường thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Dương Nội, thành phố Hà Đông (phần đấu nối giao thông đô thị, đất xen kẽ và dải cây xanh);

- Căn cứ văn bản số 8888/UBND-TNMT ngày 11/12/2015 về việc chủ trương cho phép chuyển nhượng một phần dự án Tổ hợp chung cư cao tầng hỗn hợp – nhà HH02 gắn liền với tài sản đất theo quy định pháp luật tại khu đô thị mới Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 14/04/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 29.471,2 m² đất thuộc tổ hợp chung cư cao tầng – khu hỗn hợp – nhà ở HH02 tại Khu đô thị mới Dương Nội, quận Hà Đông do Công ty cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội đang quản lý, sử dụng; giao Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai tiếp tục thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy hoạch, dự án đầu tư và mục đích sử dụng đất đã được phê duyệt;

- Căn cứ Biên bản bàn giao mốc giới trên thuộc địa ngày 06/07/2016 của Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Công văn số 3396/SCT-KHTC ngày 15/07/2016 của Sở Công thương thành phố Hà Nội về việc chấp nhận đăng ký Hợp đồng theo mẫu;

- Căn cứ công văn số: 11977/SXD-QLN ngày 27/12/2016 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc: Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại 05 tòa nhà cao tầng F,G,H,K,L thuộc dự án chung cư Xuan Mai Spark Tower – thuộc tổ hợp chung cư cao tầng – khu hỗn hợp nhà ở HH02 KĐT mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội.

- Căn cứ nhu cầu và khả năng của Hai Bên.

Hôm nay, ngày 06/02/2018 tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai, chúng tôi gồm:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI.

Đăng ký kinh doanh : Số 0500443916 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003, thay đổi lần thứ 22 ngày 10 tháng 05 năm 2017

Người đại diện : Ông Dương Anh Tuấn Chức vụ: Phó tổng giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số: 13/2017/UQ-XMC ngày 21/06/2017)

Địa chỉ : Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại : 02473038866 Fax: 02473078866

Mã số thuế : 0500443916

Tài khoản : 450 10 00 5617955

Tại : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam – Chi Nhánh Hà Tây

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà :

CMTND/Hộ chiếu : cấp ngày: nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Email :

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

Trên nguyên tắc tự nguyện và bình đẳng, sau khi thỏa thuận Hai Bên thống nhất ký Hợp đồng mua bán Căn hộ tại dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội với các điều kiện và điều khoản sau:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Các cụm từ được liệt kê dưới đây trong Hợp đồng sẽ được hiểu/quy định như sau:

1. **“Căn hộ”** là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;

2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của Nhà chung cư thuộc dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

4. **“Giá bán Căn hộ/Tổng giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

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

6. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt.

7. **“Diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.

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

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

10. **“Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này.

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

12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% (trước thuế) mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

13. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.

14. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư.

15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

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

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

18. **“Ngày bàn giao dự kiến”** là ngày Bên Bán dự kiến hoàn thành việc đầu tư xây dựng để bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Khoản 2 Điều 8 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

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

20. **“Thông báo Bàn giao”** là văn bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua theo Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này, trong đó yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo đó và nêu rõ khoản tiền thanh toán mà Bên Mua phải trả khi nhận bàn giao.

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

22. Các từ ngữ khác:

a. **“Chủ đầu tư”**: Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai.

b. **“Bên”**: có nghĩa là Bên Mua hoặc Bên Bán theo Hợp đồng. **“Các Bên”** có nghĩa là cả Bên Mua và Bên Bán theo Hợp đồng.

c. **“Chủ sở hữu Căn hộ”**: là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Nhà chung cư trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc người có quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở Hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ. Trong Hợp đồng, Chủ sở hữu Căn hộ là Bên Mua, các Chủ sở hữu Căn hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên Bán.

d. **“Người cư ngụ khác”** là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm:

- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu Căn hộ;
- Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu Căn hộ/bên thuê/bên thuê lại, kể cả nhà thầu;
- Bên thuê, Bên thuê lại Căn hộ;
- Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Căn hộ cho phép được vào sống trong Căn hộ, ngụ tại Căn hộ hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.

e. **“Ban quản trị”** là Ban quản trị Tòa Nhà chung cư, văn phòng dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội do Hội nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác trong quá trình sử dụng Căn hộ.

f. **“Hội nghị nhà chung cư”** là hội nghị có sự tham gia của các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Điều 7 của Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư.

g. **“Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng”** hay **“Phí quản lý hàng tháng”** là các khoản chi phí Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác phải trả cho dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng.

h. **“Thời gian, ngày”**: tính theo thời gian, ngày làm việc.

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư thuộc dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Căn hộ có đặc điểm chi tiết như quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này.

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

1. Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì và tiến độ thanh toán sẽ tuân theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

2. Mọi khoản niêm yết và nộp tiền theo Hợp đồng này sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên A.

3. Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán theo lịch biểu thanh toán, quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai Bên đã thỏa thuận trong Phụ lục 01 Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ đính kèm Phụ lục 02.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán chỉ được phép bàn giao nhà cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: sân chơi, vườn hoa theo tiến độ dự án đã được phê duyệt.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng; được phạt chậm thanh toán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng. Việc phạt chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này hoặc thông báo bàn giao nhà của Bên Bán.

c. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đã được thỏa thuận giữa Hai Bên. Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày thông báo đến nhận Giấy chứng nhận bản chính, Bên Mua không đến nhận Giấy chứng nhận bản chính, Bên Bán có quyền thu phí lưu giữ Giấy chứng nhận là 50.000 đồng/ngày.

d. Trước khi Ban Quản trị được thành lập, 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 mua lại căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên Mua và những người sử dụng căn hộ được phép của họ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng và vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành tại Thông

tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

e. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập.

f. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

g. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

h. Yêu cầu Bên Mua nộp giấy tờ, các khoản phí và lệ phí theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thanh toán các khoản chi phí theo thực tế có hóa đơn chứng từ có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Bên Bán đủ, đúng và theo thời gian Bên Bán quy định.

i. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng.

j. Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí dịch vụ, chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ theo quy định của Hợp đồng quản lý và bảo trì Nhà chung cư.

k. Có quyền tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và /hoặc mục đích pháp lý theo quy định tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua.

l. Bên Bán không có trách nhiệm liên đới đối với các khiếu nại, thiệt hại của Bên Mua sau khi đã thông báo cho Bên Mua về việc các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác do lỗi của Bên Mua gây ra và/hoặc Bên Mua vi phạm nghiêm trọng Nội quy quản lý và sử dụng Nhà chung cư đã được Các Bên thống nhất.

m. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với tranh chấp, khiếu kiện của Bên Mua với bên thứ 3 bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan tới việc ký kết Hợp đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng này mà chưa được sự chấp thuận bằng văn bản. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có các tranh chấp, khiếu kiện xảy ra giữa Bên Mua và bên thứ 3 (không do lỗi của Bên Bán) làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích của Bên Bán, Bên Mua phải chịu mọi chi phí để khắc phục những thiệt hại gây ra cho Bên Bán liên quan tới việc tranh chấp, khiếu kiện với bên thứ 3.

n. Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt. Các bản vẽ này có thể được trình bày trên một hoặc nhiều trang giấy với điều kiện đảm bảo Bên Mua có thể tiếp nhận được thông tin một cách thuận lợi.

b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.

c. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

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

f. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này.

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

h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật.

i. Khi bàn giao nhà ở cho Bên Mua, Bên Bán làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán tiến hành thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ cho Bên Mua.

j. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính mà Bên Mua không nộp đầy đủ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua.

k. Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị.

l. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng.

m. Thanh toán các khoản chi phí có liên quan đến việc sửa chữa, bảo trì các thiết bị chung của tòa nhà theo tỷ lệ diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán trên tổng diện tích sử dụng của tòa nhà từ nguồn phí bảo trì các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

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

o. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình trong điều kiện kỹ thuật cho phép.

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

q. Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng này và pháp luật.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.

b. Được sử dụng chỗ để xe trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà chung cư theo nguyên tắc sau:

(i) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà chung cư thì Bên Mua được đỗ không quá 02 xe mỗi căn hộ và phải trả phí trông xe, vị trí đỗ xe do đơn vị trông xe sắp xếp dựa trên thiết kế bãi đỗ xe đã được duyệt.

(ii) Đối với chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Bên Bán thì Bên Mua được ưu tiên bố trí không quá 01 chỗ đỗ xe mỗi Căn hộ, và phải trả phí trông xe theo quy định của Bên Bán. Vị trí đỗ xe do đơn vị trông xe sắp xếp dựa trên thiết kế bãi đỗ xe đã được duyệt đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc bố trí chỗ để xe ô tô trong trường hợp Bên Mua đăng ký chậm, không còn bố trí được chỗ để xe ô tô.

c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm j Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này.

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

đ. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ, tiền phạt chậm thanh toán (nếu có) và nộp các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, một số nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến Căn hộ do

Hai Bên thỏa thuận riêng phát sinh trước ngày nhận Giấy chứng nhận và theo quy định của pháp luật.

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

g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 8% (tám phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.

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

i. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này; yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng.

k. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.

l. Chuyển nhượng Căn hộ/Hợp đồng theo quy định tại Điều 10 và Điều 17 của Hợp đồng này.

m. Có quyền thuê Bên Bán hoặc tự mình hoặc thuê cá nhân/tổ chức (trong trường hợp này, Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn ít nhất 05 (năm) ngày làm việc và phải được sự đồng ý của Bên Bán) để sửa chữa Căn hộ sau khi nhận bàn giao Căn hộ, với điều kiện:

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

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

n. Chấm dứt Hợp đồng theo quy định của Hợp đồng này.

o. Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và/hoặc do pháp luật quy định.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ, tiền phạt chậm thanh toán (nếu có) và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán.

b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

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

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

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

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

h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

i. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư.

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

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

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

m. Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.

n. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

o. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

p. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và/hoặc do pháp luật quy định.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận (như phí thẩm định hồ sơ, phí in Giấy chứng nhận, ...) khi

Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ. Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp thuế và lệ phí trước bạ, Bên Mua không đến làm thủ tục nộp thuế thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc nộp chậm và lãi chậm nộp do Bên Mua.

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

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

ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các khoản tiền mua Căn hộ đến hạn, khoản phạt chậm thanh toán tính đến thời điểm bàn giao Căn hộ và 2% phí bảo trì theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp đồng này.

b. Bên Bán đã thực hiện xong nghĩa vụ của Bên Bán quy định tại Khoản 4 Điều 4 Hợp đồng này. Căn hộ đã được xây dựng với chất lượng đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do pháp luật quy định. Khi bàn giao, Hai Bên sẽ tiến hành lập Biên bản bàn giao theo mẫu quy định tại Phụ lục 05 Hợp đồng này.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào quý III/2018 (“Ngày bàn giao dự kiến”), có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 90 (chín mươi) ngày. Các trường hợp bàn giao sau ngày dự kiến, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ và Bên Bán phải chịu chế tài quy định tại Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.

Trước ngày bàn giao Căn hộ là 20 (hai mươi) ngày, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

Các Bên bằng văn bản này thống nhất rằng, thời gian bàn giao Căn hộ có thể được gia hạn nhưng không quá 90 (chín mươi) ngày so với Ngày bàn giao dự kiến trên đây. Các trường hợp bàn giao sau 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến mới được coi là chậm bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Bán phải có văn bản Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao gửi Bên Mua ít nhất 01 (một) tháng trước Ngày bàn giao dự kiến, trong đó nêu rõ lý do cho Bên Mua.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, trang thiết bị gắn liền với Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng.

4. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ (theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 05) hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã

được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa (tối đa 02 (hai) lần Bên Bán sửa chữa), Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Khoản 7 Điều này. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.

5. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn hộ như mô tả tại Phụ lục 01, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục. Tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết theo quy định tại Hợp đồng này.

6. Khi bàn giao Căn hộ, Bên Bán sẽ tiến hành đo đạc cùng với đại diện của Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp để kiểm tra diện tích thực tế của Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba/ủy quyền cho Bên Bán thuê 1 đơn vị có tư cách pháp nhân...(là một đơn vị tư vấn đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ với chi phí tính như sau: do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ đúng lịch theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng hoặc bất khả kháng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Bên Bán không có trách nhiệm với mọi yêu cầu sửa chữa Căn hộ phát sinh sau ngày thông báo và Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phí dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư theo quy định; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

7. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng diện tích thực tế của Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích Căn hộ nêu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này. Khi giao nhận Căn hộ nếu có sự thay đổi diện tích Các Bên sẽ ký Phụ lục để điều chỉnh diện tích của Căn hộ cho đúng thực tế.

Để làm rõ, trong trường hợp diện tích Căn hộ thực tế chênh lệch (tăng/giảm) nhỏ hơn hoặc bằng $\pm 2\%$ (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Phụ lục 01 của Hợp đồng này, thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ.

Trường hợp diện tích Căn hộ thực tế chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 2% đến nhỏ hơn hoặc bằng 8% so với diện tích ghi trong Phụ lục 01 của Hợp đồng này thì Hợp đồng tiếp tục có hiệu lực ràng buộc giữa Các Bên và Các Bên có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này, khi đó Tổng Giá Bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh tương

ứng với phần diện tích chênh lệch nêu trên, khoản tiền chênh lệch (nếu có) sẽ được Các Bên thanh toán cho Bên kia trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ.

Trường hợp diện tích Căn hộ thực tế chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 8% (tám phần trăm) so với diện tích ghi trong Phụ lục 01 của Hợp đồng này, Bên Mua có quyền:

(i) chấm dứt Hợp đồng, khi đó Bên Bán phải trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán và bồi thường thiệt hại bằng 10% (mười phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã nộp cho Bên Bán, hoặc;

(ii) tiếp tục thực hiện Hợp đồng, khi đó Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch nêu trên, khoản tiền chênh lệch (nếu có) sẽ được Các Bên thanh toán cho Bên kia trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ.

(iii) theo đề xuất của Bên Bán, đổi sang một Căn hộ khác tương đương với diện tích nêu tại Phụ lục 01 (nếu Các Bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó).

8. Bên Bán bàn giao cho Bên Mua nghiệm thu từng phần theo tiến độ thi công và tiến độ nộp tiền của căn hộ theo Phụ lục 02 của Hợp đồng này. Hai Bên có trách nhiệm ký biên bản nghiệm thu bàn giao từng phần theo quy định.

9. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 85 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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

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

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị hư hỏng hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện tiến hành khảo sát và bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây

thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Thời gian bảo hành nhà ở là 60 (sáu mươi) tháng đối với các hư hỏng thuộc về kết cấu của Nhà chung cư (sàn, trần, mái, dầm, cột, tường, các phần ốp, lát, trát) và 12 (mười hai) tháng đối với những hư hỏng về các vật liệu và thiết bị khác gắn với Căn hộ, tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
- e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

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

ĐIỀU 10: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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

2. Trong trường hợp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

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

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

b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả phạt chậm thanh toán nếu có) liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

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

d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.

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

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

1. Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư bao gồm: Phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu Căn hộ; hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng; trong đó:

a. Phần sở hữu riêng của Bên Mua gồm:

- ✓ Phần diện tích bên trong Căn hộ đã mua (bao gồm cả ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ);
- ✓ Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ tại Danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này;

b. Phần sở hữu riêng của Bên Bán gồm:

- ✓ Phần diện tích bên trong các Căn hộ chưa bán (bao gồm cả ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ;
- ✓ Toàn bộ phần diện tích văn phòng, thương mại, dịch vụ tại tầng 01, tầng kỹ thuật (bao gồm cả tường bao ngoài).
- ✓ Chỗ để xe ô tô;
- ✓ Phần diện tích để xe còn lại sau khi trừ phần diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy chuẩn của Nhà nước.
- ✓ Tầng hầm (trừ diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư).

2. Phần sở hữu chung của Nhà chung cư bao gồm:

a. Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư.

b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy cho khu Căn hộ, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư.

c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

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

3. Các phân diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư được quy định tại Khoản 2 Điều này phải được Bên A thi công và hoàn thiện theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

a. Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư Bên Mua phải đóng là 5.000(năm nghìn) đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức trần do cơ quan quản lý nhà nước quy định. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào ngày 25 hàng tháng sau khi nhận bàn giao Căn hộ.

b. Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

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

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

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

a. Nếu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ vào thời điểm đã quá ngày đến hạn thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này thì sẽ bị phạt chậm thanh toán với số tiền bằng: $0,05\%/ngày \times$ Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả) \times Tổng số tiền chậm thanh toán.

b. Nếu Bên Mua chậm thanh toán trên 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng một thông báo đến Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho Bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ chỉ hoàn lại tiền mua Căn hộ (sau khi đã khấu trừ) cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày sau khi Căn hộ đã được bán cho Bên thứ ba.

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

✓ Tiền phạt chậm thanh toán với số tiền bằng: $0,05\%/ngày \times$ Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày đơn phương chấm dứt Hợp đồng) \times Tổng số tiền chậm thanh toán;

✓ Tiền bồi thường thiệt hại tương đương 10% Giá bán căn hộ (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì);

✓ Tiền thuế GTGT và các khoản phí/lệ phí đã nộp mà không được nhà nước hoàn trả;

2. Hai Bên thống nhất nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm nhưng Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này thì phải chịu chế tài như sau:

a. Nếu Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua trong thời gian sau Ngày Phải Bàn Giao nhưng chưa vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Phải Bàn Giao thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm bằng: $0,05\%/ngày \times Số\ ngày\ chậm\ bàn\ giao$ (tính từ Ngày Phải Bàn Giao đến ngày thực tế bàn giao) \times Tổng số tiền Bên Mua đã nộp cho Bên Bán;

Ngày Phải Bàn Giao là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này.

b. Nếu Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua sau ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ Ngày Phải Bàn Giao thì Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản tiền sau:

✓ Toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

✓ Tiền phạt vi phạm hợp đồng theo công thức: $0,05\% \times Tổng\ số\ tiền\ Bên\ Mua\ đã\ nộp\ cho\ Bên\ Bán \times Số\ ngày\ chậm\ bàn\ giao$ (tính từ Ngày Phải Bàn Giao đến ngày đơn phương chấm dứt Hợp đồng);

✓ Tiền bồi thường thiệt hại tương đương 10% Giá bán căn hộ (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì);

Trường hợp Bên Mua lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Bên Bán phải chịu phạt vi phạm bằng: $0,05\%/ngày \times Tổng\ số\ tiền\ Bên\ Mua\ đã\ nộp\ cho\ Bên\ Bán \times Số\ ngày\ chậm\ bàn\ giao$ (tính từ ngày Ngày Phải Bàn Giao đến ngày thực tế bàn giao).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán căn hộ cho bên thứ ba. Bên Bán sẽ chỉ hoàn lại các khoản tiền cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày sau khi Căn hộ được bán cho Bên thứ ba.

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

✓ Tiền phạt chậm thanh toán với số tiền bằng: $0,05\%/ngày \times Số\ ngày\ chậm\ thanh\ toán$ (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày đơn phương chấm dứt Hợp đồng) \times Tổng số tiền chậm thanh toán;

✓ Tiền bồi thường thiệt hại tương đương 10% Giá bán căn hộ (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì);

✓ Tiền thuế GTGT và các khoản phí/lệ phí đã nộp mà không được nhà nước hoàn trả.

4. Trường hợp Bên Mua hoặc Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1,2,3 của Điều 12 và Điều 14 trong Hợp đồng này, thực hiện thanh lý hợp đồng như sau:

a. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng, trong vòng 15 ngày kể từ ngày các Bên ký thanh lý hợp đồng Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã nộp và bồi thường 10% giá bán hợp đồng (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì).

b. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên Mua bị phạt số tiền tương đương 10% giá bán hợp đồng (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì). Bên Bán thanh toán tiền cho Bên Mua trong vòng 15 ngày kể từ ngày căn hộ được bán cho Bên thứ ba, số tiền Bên Mua được nhận lại là số tiền Bên Mua đã nộp cho Bên Bán trừ đi số tiền bị phạt do đơn phương chấm dứt hợp đồng.

ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

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

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

2. Bên Mua cam kết:

a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Căn hộ, Dự án.

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

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

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

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

c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

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

b. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này.

c. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Hợp đồng này.

d. Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này hoặc do Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này.

e. Bên Mua chấm dứt hợp đồng theo Khoản 4 Điều 12 của Hợp đồng này.

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

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của Pháp luật.

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO VÀ CÁC THỦ GIAO DỊCH

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia được ghi chi tiết tại Mục thông tin về Các Bên giao kết Hợp đồng tại phần đầu của Hợp đồng.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các phương thức sau: gửi thư bảo đảm, gửi email, hoặc được giao tận tay theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở phần đầu của Hợp đồng. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ Bên Mua đã đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyên phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

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

- a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo.
- b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax, SMS, email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax, SMS, email.
- c. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo. Ngày nhận được thông báo quy định là 03 ngày kể từ ngày xác nhận của Bưu Điện.

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

ĐIỀU 17: CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Bàn giao Căn hộ
 - a. Căn hộ đủ điều kiện để bàn giao khi:
 - ✓ Căn hộ đã được xây dựng phù hợp theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt (không tính đến các khiếm khuyết xây dựng (nếu có) được chấp thuận theo quy định của pháp luật về xây dựng).

✓ Nhà chung cư đã được đơn vị chức năng kiểm định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

✓ Căn hộ đã được sẵn sàng kết nối với hệ thống cấp điện, nước chung của Nhà chung cư (không kể các công trình tiện ích thuộc Nhà chung cư như sân vườn, hành lang... đang được Bên Bán tiếp tục hoàn thiện).

b. Khi Căn hộ đã đủ điều kiện để bàn giao, Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tiếp theo của mình mà không có lý do từ chối (nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ).

c. Khi Bên Mua đã thanh toán đủ Giá bán Căn hộ đúng theo thời hạn thỏa thuận, vào Ngày bàn giao thực tế, Bên Bán và Bên Mua sẽ ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

d. Trong các trường hợp:

✓ Bên Mua không ký hoặc không ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục (nếu có) vào Biên bản bàn giao Căn hộ;

✓ Bên Mua hoặc người được ủy quyền của Bên Mua không đến nhận bàn giao trong thời hạn quy định tại Thông báo bàn giao mà không phải do sự kiện bất khả kháng;

Bên Mua sẽ tự chịu trách nhiệm về mọi rủi ro, thiệt hại (nếu có) đối với Căn hộ nếu nguyên nhân của những rủi ro, thiệt hại này không phải do lỗi của Bên Bán; đồng thời tự thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn hộ, bao gồm cả các nghĩa vụ tài chính như: việc thanh toán các chi phí về nhà ở, quản lý nhà ở được áp dụng, kể từ ngày bàn giao quy định trong Thông báo bàn giao.

e. Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo Điều 8 này, Bên Mua sẽ không có quyền vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất việc thanh toán và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn khác trong Hợp đồng.

f. Trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo về thời gian của Bên Bán mà không nêu rõ lý do thì Bên Bán sẽ tính thêm chi phí bảo quản Căn hộ cho thời gian chậm tiếp nhận là 100.000 đồng/ngày (một trăm nghìn đồng một ngày).

2. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên Mua

a. Sau khi Bên Mua đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và trước khi Bên Bán bàn giao Căn hộ, Bên Bán sẽ tiến hành thu hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ đứng tên Bên Mua và thông báo cho Bên Mua các hồ sơ cần nộp trong thông báo bàn giao Căn hộ. Bên Bán sẽ nỗ lực thực hiện và thúc đẩy tiến độ việc cấp Giấy chứng nhận trong khả năng sớm nhất có thể. Tuy nhiên, thủ tục, trình tự xin cấp Giấy chứng nhận phải căn cứ theo quy định pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền cũng như phụ thuộc vào việc chấp hành các quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Mua.

b. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên Mua xác nhận với Bên Bán rằng Bên Mua đủ điều kiện được sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm nếu Bên Mua không đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại thời điểm Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, dù là do hệ quả của một thay đổi về luật

hoặc bất cứ lý do nào khác. Trường hợp này, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, Bên Mua phải tiến hành chuyển Hợp đồng lại cho bên khác đủ điều kiện sở hữu hoặc người đại diện theo pháp luật của Bên Mua (trong trường hợp cần người đại diện) có trách nhiệm phối hợp với Bên Bán để giải quyết. Quá thời hạn này, Bên Bán, tùy theo quyết định của mình, có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Bên Mua.

c. Bên Mua có trách nhiệm phối hợp với Bên Bán trong việc tiến hành việc xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ, bao gồm các trách nhiệm như:

- ✓ Đảm bảo tư cách pháp lý để được cấp Giấy chứng nhận kể từ thời điểm ký kết Hợp đồng này và trong suốt quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.
- ✓ Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ quy định tại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc yêu cầu của Bên Bán.
- ✓ Hiện diện đúng thời gian, địa điểm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo yêu cầu của Bên Bán.
- ✓ Nộp các chi phí, lệ phí, thuế theo quy định của Nhà nước liên quan đến việc đăng ký Giấy chứng nhận.

d. Nếu Bên Mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên Bán để hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh.

Trong trường hợp, Bên Mua không nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên Bán trong vòng 30 ngày theo quy định tại phụ lục số 02 của Hợp đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được toàn quyền giải tỏa số tiền 5% (năm phần trăm) giá bán Căn hộ (giá không gồm phí bảo trì) mà Bên Mua đã nộp vào tài khoản phong tỏa của Bên Bán mà không có bất cứ khiếu nại hay thắc mắc nào.

e. Sau khi Giấy chứng nhận được cấp, Bên Bán giao cho Bên Mua (hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp) bản chính Giấy chứng nhận, nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn theo Hợp đồng.

3. Chuyển nhượng cho Bên thứ ba:

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

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

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

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

✓ Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng ký kết văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ phù hợp theo quy định của pháp luật tại phòng công chứng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

✓ Bên Mua hoặc Bên nhận chuyển nhượng (tùy theo thỏa thuận giữa Hai Bên) làm thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân cho Bên Mua theo quy định của pháp luật, tại Chi cục thuế địa phương nơi có bất động sản hoặc nộp cho Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán được Cục thuế địa phương ủy nhiệm thu) để thay mặt Bên Mua làm thủ tục với Chi cục thuế địa phương. Nếu việc chuyển nhượng Hợp đồng thuộc diện được miễn thuế thu nhập, Các Bên phải có giấy tờ xác nhận về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế.

✓ Sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định, Bên nhận chuyển nhượng nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Hợp đồng, gồm: Bản sao công chứng Thông báo nộp thuế và biên lai thuế thu nhập cá nhân hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập của cơ quan thuế; bản sao công chứng Hợp đồng mua bán Căn hộ và bản gốc văn bản chuyển nhượng Hợp đồng đã có chứng nhận của công chứng để Bên Bán xác nhận vào văn bản chuyển nhượng này. Trong thời hạn tối đa là 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bên nhận chuyển nhượng, Bên Bán có trách nhiệm xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ và giao lại cho Bên nhận chuyển nhượng.

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

c. Khi Bên Bán đang thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ, Bên Mua không được chuyển nhượng cho bên thứ ba, trừ trường hợp được Bên Bán đồng ý.

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

e. Bên Mua toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

f. Hai Bên nhất trí rằng: Bên Bán chỉ xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng khi Bên Bán chưa thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ. Trong trường hợp Bên Bán đã có thông báo thu hồ sơ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua mà Bên Mua không đến nộp hồ sơ để xin cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán có quyền không xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ. Khi đó, Bên Mua chủ động tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận.

ĐIỀU 18: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn sau 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

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

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

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ.

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

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

BÊN MUA**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 01

(Kèm theo Hợp đồng Số: 144/HĐMB-HH2DNII/XMCII ngày 06/02/2018)

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

1. Vị trí, bản vẽ thiết kế và diện tích

a. Căn hộ có vị trí và thiết kế như Bản vẽ đính kèm Phụ lục này.

b. Diện tích căn hộ và các thông số

Kí hiệu Căn hộ :
Tầng:
Tòa nhà:
Diện tích sử dụng Căn hộ: m ² (diện tích thông thủy)
Diện tích sàn xây dựng Căn hộ: m ²
Dự án:	HH2 Khu đô thị mới Dương Nội
Địa điểm:	Yên Nghĩa, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

- Diện tích sử dụng Căn hộ là: 47,39 m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

- Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch (tăng/giảm) không vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Phụ lục này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Phụ lục này thì giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

- Trong biên bản bàn giao Căn hộ, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ.

c. Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở.

d. Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến quý III/2018.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

a. Thửa đất số: Khu 2- Tổ hợp chung cư cao tầng, khu hỗn hợp, nhà ở HH02 tại Khu đô thị mới Dương Nội, Phường Yên Nghĩa, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

b. Tờ bản đồ số: ... theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất kí hiệu **CE007137** do Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội cấp ngày 12/08/2016.

c. Diện tích đất sử dụng chung: 19.409,2 m²

3. Danh mục chi tiết vật liệu và các trang thiết bị gắn kèm với căn hộ

(theo Danh mục đính kèm theo Phụ lục này)

DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG VÀ NGOÀI CĂN HỘ

TT	Các hạng mục	Mô tả cơ bản vật liệu xây dựng	Ghi Chú
I	Phòng khách+phòng ăn		
1	Cửa chính	Cửa gỗ công nghiệp	
2	Khóa	Khóa Huy Hoàng hoặc tương đương	
3	Tường	Bả, sơn nước Jotun hoặc tương đương	
4	Sàn	Gạch Ceramic hoặc tương đương	
5	Sàn ban công	Gạch Ceramic hoặc tương đương	
6	Trần	Thạch cao, khung xương, bả, sơn nước	
7	Cửa sổ	Cửa nhôm kính hoặc cửa nhựa lõi thép	
8	Cửa ra ban công	Cửa nhôm kính hoặc cửa nhựa lõi thép	
9	Điều hoà	Cung cấp đầu chờ cấp điện, đầu chờ ống đồng+bảo ôn, ống thu nước	
II	Phòng Ngủ		
1	Cửa phòng	Gỗ công nghiệp	
2	Khoá	Khoá Huy Hoàng hoặc tương đương	
3	Tường	Bả, sơn nước Jotun hoặc tương đương	
4	Sàn	Gỗ công nghiệp	
5	Sàn ban công	Gạch Ceramic hoặc tương đương	
6	Trần	Thạch cao, khung xương, bả, sơn nước Jotun hoặc tương đương	
7	Điều hoà	Cung cấp đầu chờ cấp điện, đầu chờ ống đồng+bảo ôn, ống thu nước cho tất cả các phòng ngủ	
8	Cửa sổ + phụ kiện	Cửa nhôm kính hoặc cửa nhựa lõi thép	
9	Cửa ra ban công	Cửa nhôm kính hoặc cửa nhựa lõi thép	

III	Phòng Bếp		
TT	Các hạng mục	Mô tả cơ bản vật liệu xây dựng	Ghi Chú
1	Ốp tường bếp	Gạch ceramic hoặc ốp kính	
2	Tường	Bả, sơn nước Jotun hoặc tương đương	
3	Sàn	Gạch ceramic	
4	Trần	Thạch cao, khung xương, bả, sơn nước Jotun hoặc tương đương	
5	Tủ bếp trên, dưới	Gỗ công nghiệp	
6	Bàn bếp	Đá granit hoặc tương đương	
7	Vòi rửa	TOTO	
8	Chậu rửa loại 2 hố	Chậu Inox – Tân Á hoặc tương đương	
9	Bình nước nóng	Đầu chờ bình nước nóng.	
10	Khóa van tổng trong nhà		
IV	Phòng tắm và vệ sinh		
1	Cửa phòng	Cửa gỗ công nghiệp	
2	Khóa	Khoá Huy Hoàng hoặc tương đương	
3	Tường trong	Ốp gạch Ceramic hoặc tương đương	
4	Sàn	Gạch Ceramic chống trơn hoặc tương đương	
5	Trần	Thạch cao chịu nước, khung xương, bả, sơn nước Jotun hoặc tương đương	
6	Lavabo treo tường	TOTO	
7	Buồng tắm	Vách kính an toàn loại đứng	Trang bị cho 01 WC chính
8	Sen tắm	TOTO	
9	Vòi rửa	TOTO	
10	Xí bệt	TOTO	
11	Chi tiết khác	Vòi rửa vệ sinh và các phụ kiện, quạt thông gió, đầu chờ bình nước nóng	

V	Các chi tiết khác		
TT	Các hạng mục	Mô tả cơ bản vật liệu xây dựng	Ghi Chú
1	Hệ thống chuông cửa	Chuông điện Sino hoặc tương đương	
2	Điện thoại, internet	Đầu chờ	
3	Truyền hình	Đầu chờ	
4	Hệ thống bảo vệ điện	Sino, LS hoặc tương đương.	
5	Hệ thống dây dẫn điện	Thiên Phú, Cadisun hoặc tương đương	
6	Công tắc - ổ cắm	Sino, Vanlock hoặc tương đương	
7	Đèn chiếu sáng	Đèn huỳnh quang kết hợp đèn Led Rạng Đông hoặc tương đương	
8	Quạt hút mùi	Lioa hoặc tương đương	
VI	Hệ thống chung của tòa nhà		
1	Hệ thống thang máy	Gồm 4 thang: 1 thang hàng và 3 thang khách hiệu: Mitsubishi, Schindler, Hitachi, Thyssen Krupp hoặc tương đương.	
2	Hệ thống PCCC	Đáp ứng tiêu chuẩn ngành	
3	Hệ thống thông gió, tăng áp	Đáp ứng tiêu chuẩn ngành	
4	Hệ thống cấp nước	Tự động hóa và được bơm từ nguồn nước Sông Đà. (Khách hàng mua nước theo giá của UBND thành phố niêm yết thông qua hợp đồng với Công ty nước sạch Hà Đông).	
5	Hệ thống cấp điện	Đáp ứng đủ công suất điện cho nhu cầu. Khách hàng ký hợp đồng mua điện trực tiếp với Công ty điện lực Hà Đông.	

TT	Các hạng mục	Mô tả cơ bản vật liệu xây dựng	Ghi Chú
6	Hệ thống máy phát điện	Đáp ứng đủ nhu cầu vận hành các hệ thống thang máy, PCCC, chiếu sáng công cộng khi điện lưới bị mất.	
7	Hệ thống camera giám sát	Trang bị khu vực tầng hầm, sảnh tầng 1 và các tầng.	
8	Hệ thống âm thanh	Trang bị khu vực tầng hầm, sảnh tầng 1 và các tầng.	
9	Hệ thống Quản lý xe thông minh	Quản lý bằng thẻ từ thông minh	
10	Hệ thống quản lý ra vào thông minh	Quản lý bằng thẻ từ thông minh trong các cabin thang máy	

*** Ghi chú:**

- Chi phí làm thẻ từ thông minh cho hệ thống quản lý xe thông minh và hệ thống quản lý ra vào thông minh sẽ áp dụng theo quy định của Ban quản lý chung cư, Bên Mua sẽ thanh toán khoản chi phí này.

- Chủ đầu tư sẽ cung cấp những danh mục vật liệu hoàn thiện và thiết bị căn hộ tương đương hoặc cao hơn.

- Các Bên hiểu rằng: Căn hộ mẫu và/hoặc tài liệu tiếp thị, ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng, nội dung được đăng trên website của Bên Bán là tài liệu tham khảo. Quyền và nghĩa vụ của Các Bên được xác định theo quy định trong Hợp đồng này.

PHỤ LỤC 02

(Kèm theo Hợp đồng Số: 144/HĐMB-HH2DNII/XMCII ngày 06/02/2018)

GIÁ BÁN CĂN HỘ, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

1. Giá bán Căn hộ

a. Đơn giá : đồng/m² sử dụng Căn hộ

Kinh phí bảo trì (2%) : đồng

Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, được tính theo công thức lấy đơn giá/1m² sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể là: m² sử dụng (x)**đồng/1m²**sử dụng = **đồng.**

(Bằng chữ: Chín trăm hai mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi hai ngàn, tám trăm ba mươi đồng chẵn)

Tổng giá bán Căn hộ: **đồng** (được tính bằng Giá bán Căn hộ + Kinh phí bảo trì)

(Bằng chữ: Chín trăm bốn mươi triệu, tám trăm mười sáu ngàn, tám trăm chín mươi ba đồng chẵn)

Đơn giá trên là cơ sở để thực hiện và thanh lý Hợp đồng này.

b. Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản này đã bao gồm:

✓ Giá trị trước thuế (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) :..... **đồng**

✓ Thuế giá trị gia tăng : **đồng**

(Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật)

c. Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:

✓ Kinh phí bảo trì 2% tổng giá trị Căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

✓ Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

✓ Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ bu chính, viễn thông, truyền hình, chi phí lắp đặt đồng hồ điện, nước và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.

✓ Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này.

✓ Các khoản phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật mà Chủ sở hữu Căn hộ phải có nghĩa vụ thực hiện.

d. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán

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

2. Thanh toán tiền mua căn hộ và tiến độ xây dựng

a. **Tiến độ thanh toán:** Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ 05 Dợt thanh toán như sau:

Đợt 1: Trước khi hoặc tại thời điểm Hai Bên ký Hợp đồng này, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 20% (hai mươi phần trăm) giá bán Căn hộ (giá không gồm phí bảo trì), tương ứng với số tiền là: **đồng.**

Đợt 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 20% (hai mươi phần trăm) giá bán Căn hộ (giá không gồm phí bảo trì), tương ứng với số tiền là: **đồng.**

Đợt 3: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 15% (mười lăm phần trăm) giá bán Căn hộ (giá không gồm phí bảo trì), tương ứng với số tiền là: **đồng.**

Đợt 4: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 15% (mười lăm phần trăm) giá bán Căn hộ (giá không gồm phí bảo trì), tương ứng với số tiền là: **đồng.**

Đợt 5: Tại thời điểm 07 ngày làm việc trước khi bàn giao Căn hộ, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán tổng số tiền là: **đồng,** trong đó:

+25 % (hai mươi lăm phần trăm) giá bán Căn hộ (giá không gồm phí bảo trì): **đồng.**

+ 5% (năm phần trăm) giá bán Căn hộ (giá không gồm phí bảo trì): **đồng.** Số tiền này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa của Bên Bán theo thông báo của Bên Bán cho đến khi Bên Bán hoàn thành thủ tục theo đúng quy định của Pháp luật để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua. Số tiền này sẽ được giải tỏa sau khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ chứng minh việc hoàn thành thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua theo đúng quy định của Pháp luật. Trường hợp trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua về việc phối hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua không đến trụ sở giao dịch của Bên Bán (nêu rõ trong thông báo) để thực hiện việc phối hợp nêu trên, Ngân hàng sẽ tự động giải tỏa cho Bên Bán 5% Giá bán căn hộ này. Tài khoản phong tỏa của Bên Bán như sau:

- **Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai**
- **Số tài khoản: 4501 000 5510355**
- **Tại Ngân hàng: TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Hà Tây**

+ 2% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì tính trên giá bán trước thuế của Căn hộ: **đồng.**

+ Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư trong 12 tháng tại thời điểm bàn giao căn hộ là: **đồng.** Mức phí này do Chủ đầu tư tạm tính nhưng không vượt quá mức phí theo quy định của Nhà nước.

Đối với phần kinh phí bảo trì 2%, Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại ngân hàng thương mại trong thời hạn 07(bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở chung cư biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày

Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản trị Nhà chung cư để thực hiện quản lý, sử dụng và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của Nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích khác.

b. Phương thức thanh toán:

✓ Đồng tiền thanh toán: Đồng tiền Việt Nam.
 ✓ Hình thức thanh toán: Mọi khoản thanh toán theo Hợp đồng này sẽ được thực hiện bằng tiền mặt hoặc bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

- Số Tài khoản : 450 10 00 5617955

- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Hà Tây

- Nội dung thanh toán: Ông/Bà ... thanh toán tiền mua Căn hộ ... đợt ... dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội

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

Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán sẽ do Bên Mua chịu.

Trong trường hợp Bên Bán bổ sung hoặc thay đổi tài khoản nêu trên, Bên Bán sẽ ghi rõ thông tin mới trong Thông báo thanh toán tiền và gửi cho Bên Mua trước ngày đến hạn thanh toán.

c. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

- ✓ Giai đoạn 1: Thi công xong phần cọc, tường tầng hầm và hoàn thành sàn cốt 0.00
- ✓ Giai đoạn 2: Kết cấu đến sàn tầng 10
- ✓ Giai đoạn 3: Kết cấu đến sàn tầng 20
- ✓ Giai đoạn 4: Cất nóc tòa nhà
- ✓ Giai đoạn 5: Hoàn thiện tòa nhà
- ✓ Giai đoạn 6: Bàn giao Căn hộ-dự kiến quý III/2018

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 03

(Kèm theo Hợp đồng Số: .../HĐMB-HH2DNII/XMC ngày.....)

THÔNG BÁO THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ

Hà Nội, ngày tháng năm

Kính gửi: Ông/Bà

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán Căn Hộ số .../HĐMB-HH2DNII/XMC ngày..... giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai và Ông/Bà mua Căn hộ..... tại dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội;

Căn cứ vào tình hình thi công thực tế của dự án;

Công ty trân trọng đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán tiền mua căn hộđợt theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 02 của Hợp đồng mua bán Căn Hộ, cụ thể như sau:

1. Số tiền thanh toán:

Bằng chữ:

2. Thời hạn thanh toán: Từ ngày đến hết ngày

3. Hình thức và địa điểm thanh toán:

✓ Bằng tiền mặt: Nộp tại địa điểm:

- Phòng Tài chính kế toán- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- Tầng 4- Tòa tháp Xuân Mai- Đường Tô Hiệu- Phường Hà Cầu- Hà Đông- Hà Nội
- Điện thoại: ...

✓ Bằng chuyển khoản vào tài khoản dưới đây:

- **Chủ tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

- **Số tài khoản:**

- **Tại:**

- **Nội dung thanh toán: Ông/Bà ... thanh toán tiền mua Căn hộ ... đợt ...dự án**

HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền trên đúng thời hạn quy định nêu trên. Nếu Quý Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Ông/Bà trả tiền phạt chậm thanh toán và có các quyền khác theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn Hộ.

Trân trọng cảm ơn.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
XUÂN MAI**

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 04

(Kèm theo Hợp đồng Số: .../HĐMB-HH2DNII/XMC ngày.....)

THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

Hà Nội, ngày tháng năm

Kính gửi: Ông/Bà

Địa chỉ:

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán Căn Hộ số .../HĐMB-HH2DNII/XMC ngày..... giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai và Ông/Bà mua Căn hộ..... tại dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội(sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”);

- Tiến độ hoàn thiện dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội;

Chúng tôi vui mừng thông báo với Quý Ông/Bà rằng đến nay các Căn Hộ thuộc dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội đã hoàn thành xây dựng phù hợp với quy định của Hợp đồng mua bán, đảm bảo các điều kiện để tiến hành bàn giao theo quy định của Pháp luật.

Chúng tôi trân trọng đề nghị Quý Ông/Bà thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua Căn hộ và kính mời Quý Ông/Bà đến nhận bàn giao Căn hộ.

1. Tổng Số tiền thanh toán: (Bằng chữ:...)

Trong đó:

- ✓ Số tiền phải thanh toán đợt 5 : ... đồng
- ✓ Kinh phí bảo trì :... đồng
- ✓ Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư 12 tháng : ... đồng
- ✓ Khoản tiền đến hạn khác (nếu có) : ... đồng
- ✓ Khoản tiền phạt chậm thanh toán (nếu có) : ... đồng

2. Thời hạn thanh toán: Từ ngày đến hết ngày

3. Hình thức và địa điểm thanh toán:

✓ Bằng tiền mặt: Nộp tại địa điểm:

- Phòng Tài chính kế toán- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai
- Tầng 4- Tòa tháp Xuân Mai- Đường Tô Hiệu- Phường Hà Cầu- Hà Đông- Hà Nội
- Điện thoại: ...

✓ Bằng chuyển khoản vào tài khoản dưới đây:

- **Chủ tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**

- **Số tài khoản:**

- **Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Hà Tây**

- **Nội dung thanh toán: Ông/Bà ... thanh toán tiền mua Căn hộ ... đợt ... dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội.**

4. Thời gian nhận bàn giao Căn hộ: Từ ngày đến hết ngày

5. Công ty sẽ tiến hành thu hồ sơ để hoàn thiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các Căn hộ tại thời điểm bàn giao Căn hộ (chi tiết theo Thông báo đính kèm).

Đề nghị Quý Ông/Bà thực hiện đúng thời gian quy định nêu trên. Nếu Quý Ông/Bà không thanh toán tiền mua Căn hộ và đến nhận bàn giao Căn hộ thì Chúng tôi sẽ xử lý theo quy định tại Hợp đồng mua bán.

Mọi thông tin liên quan xin liên hệ:

Rất mong nhận được sự hợp tác của Quý Ông/Bà.

Trân trọng cảm ơn.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
XUÂN MAI**

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 05

(Kèm theo Hợp đồng Số: .../HDMB-HH2DNII/XMC ngày.....)

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán Căn Hộ số .../HDMB-HH2DNII/XMC ngày..... giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai và Ông/Bà mua Căn hộ..... tại dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội(sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”);
- Tiến độ hoàn thiện dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội;
- Các chứng từ thanh toán đã có giữa Hai Bên.

Hôm nay, ngày ... tại Căn hộ Thuộc dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội, chúng tôi gồm:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI.

Đăng ký kinh doanh : Số 0500443916 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 12 năm 2003, thay đổi lần thứ 22 ngày 10 tháng 05 năm 2017

Người đại diện : Ông Chức vụ:

Địa chỉ : Tầng 4, tòa tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội

Điện thoại : 02473038866 Fax: 02473078866

Mã số thuế : 0500443916

Tài khoản :

Tại :

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà :

CMTND/Hộ chiếu : .

Hộ khẩu thường trú : .

Địa chỉ liên hệ : .

Điện thoại : .

Email : .

Sau khi kiểm tra thực tế căn hộ, Bên Bán bàn giao, Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ chung cư với các nội dung chính sau đây:

1. Đặc điểm về Căn hộ

Kí hiệu Căn hộ: Tầng: Toà nhà:

Dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội.

Diện tích sử dụng căn hộ theo Hợp đồng mua bán: m²

Diện tích sử dụng Căn hộ theo đo đạc thực tế : ... m², chênh lệch: m², tương đương%

2. Hai Bên thống nhất

✓ Bên Mua đã kiểm tra thực tế chất lượng Căn hộ và xác nhận rằng Căn hộ được hoàn thành bảo đảm chất lượng theo yêu cầu của Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư, các thiết bị trong tình trạng tốt và hoạt động bình thường.

✓ Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua đã nhận Căn hộ, chìa khoá của Căn hộ cùng các thiết bị của Căn hộ theo đúng danh mục vật liệu và hồ sơ thiết kế được duyệt.

✓ Kể từ ngày bàn giao này, Bên Mua có trách nhiệm quản lý, sử dụng Căn hộ và có trách nhiệm thanh toán các loại phí như: phí dịch vụ quản lý chung cư hàng tháng kể từ ngày nhận bàn giao và phí sử dụng các dịch vụ khác (nếu có).

✓ Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn hộ sau thời điểm bàn giao Căn hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí dịch vụ quản lý chung cư hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Nội quy quản lý chung cư tính từ ngày ký Biên bản này.

✓ Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn hộ.

✓ Hai Bên không còn ý kiến phát sinh gì khác.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng Tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 02 (hai) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản.

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BẢN MẪU

PHỤ LỤC 06

(Kèm theo Hợp đồng Số: .../HĐMB-HH2DNII/XMC ngày.....)

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẢI TẠO VÀ HOÀN THIỆN NỘI THẤT CĂN HỘ

(V/v thực hiện cải tạo và hoàn thiện nội thất Căn hộ)

**Kính gửi: - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI
- BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN DƯƠNG NỘI KHU II**

BÊN MUA CĂN HỘ:

Tôi là:.....

Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....

Hộ khẩu thường trú:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn Hộ số .../HĐMB-HH2DNII/XMC tôi đã ký với Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai ngày mua Căn hộ..... tại dự án HH2 Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”);

Nay tôi làm đơn này, đề nghị được cải tạo và hoàn thiện nội thất Căn hộ số:.....Tầng (tầng có Căn hộ).....

Diện tích sử dụng Căn hộ: ... m²

Chúng tôi đề nghị triển khai kế hoạch hoàn thiện Căn hộ như sau:

Thiết kế Căn hộ:

Theo hồ sơ thiết kế của Chủ đầu tư Theo hồ sơ thiết kế của Bên Mua

Tiến độ thi công:

Biện pháp thi công, an toàn lao động và vệ sinh:

Chúng tôi cam kết cải tạo và hoàn thiện nội thất Căn hộ theo thiết kế được phê duyệt và tuân thủ mọi quy định sửa chữa trong Nội quy quản lý, vận hành nhà chung cư.

.....ngày...tháng...năm

BAN QUẢN LÝ

.....ngày...tháng...năm

BÊN MUA CĂN HỘ

BẢN MẪU**PHỤ LỤC 07**

(Kèm theo Hợp đồng Số:/HDMB-HH2DNII/XMC ngày.....)

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CHUNG CƯ**Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và Bản nội quy này.

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

3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

4. Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và Bản nội quy này.

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

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư.

2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà chung cư.

3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.

4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư (Nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật).

5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.

6. 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.

7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.

8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư.

9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm

khác tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.

10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.

11. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật, như:

- Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà chung cư;

- Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

- Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì Nhà chung cư (áp dụng đối với Chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành Nhà chung cư).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý Nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho

đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong Nhà chung cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016.

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

6. Trường hợp sửa đổi Căn hộ, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây:

a. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây:

- ✓ Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;
- ✓ Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ như: đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, dây cáp...;
- ✓ Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của Tòa nhà, Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ;
- ✓ Sơn lại mặt ngoài Căn hộ của mình khác với màu chung của Tòa nhà, hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài Căn hộ khác với thiết kế ban đầu.
- ✓ Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.

b. Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không nêu trên, các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý trước 05 ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ như...) hoặc phải được Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ). Trong vòng 07 ngày làm việc trước khi tiến hành thi công, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có trách nhiệm ký quỹ quản lý với Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng chẵn) đối với những sửa chữa, hoàn thiện. Số tiền này sẽ được hoàn lại trong 05 (năm) ngày sau khi việc thi công, sửa chữa đó hoàn tất và sau khi đã khấu trừ đi các khoản phạt do vi phạm Nội quy thi công (nếu có). Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải chịu toàn bộ trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa đối với thiệt hại hay mất mát xảy ra nếu vi phạm Nội quy thi công và quy định này.

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

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà chung cư để xử lý.

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

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

1. Ban Quản lý Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.

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

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

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

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

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 .

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán Căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.

Điều 8. Các hạn chế về việc sử dụng Căn hộ và các công trình tiện ích

1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng Căn hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng nếu được phép phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.

2. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/Ban Quản trị về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn hộ của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú như cho thuê, cho thuê lại, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.

3. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và Chủ đầu tư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ Căn hộ khỏi bất kỳ loài vật nào gây hư hỏng Căn hộ cũng như Tòa Nhà chung cư.

5. Tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản trị và/hoặc người được ủy

quyền vào Căn hộ vào những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng Căn hộ, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp Căn hộ trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng. Trường hợp những người được vào Căn hộ nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại đến Căn hộ thì Chủ đầu tư/ Công ty quản lý/ Ban quản trị chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người sở hữu Căn hộ.

6. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, hệ thống ống xả rác, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Tòa nhà;

7. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác. Việc sử dụng này như: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích ...

8. Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc,....

9. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ;

10. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Ban Quản trị Tòa nhà;

11. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào;

12. Cấm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ;

Điều 9. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong Nhà chung cư

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

2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành Nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng Nhà chung cư.

4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Nhà chung cư của đơn vị đang quản lý Nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử

dụng Nhà chung cư.

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Nếu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư vi phạm một trong các qui định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016, thì Ban Quản trị Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

a. Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác sau khi đã thông báo trước ít nhất 03 ngày làm việc cho Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó biết về hình thức phạt được áp dụng;

b. Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;

c. Phạt vi phạm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức phạt do Hội nghị chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú quy định;

d. Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra

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

Điều 11: Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong Tòa nhà do tòa án cấp có thẩm quyền nơi có Tòa nhà giải quyết.

2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Tòa nhà được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tự thương lượng hoặc Ban quản trị tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án có thẩm quyền giải quyết.

3. Các tranh chấp về hợp đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà chung cư được giải quyết theo quy định pháp luật về hợp đồng dân sự.

Điều 12: Điều khoản thi hành

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.

2. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị đầu tiên được triệu tập hoặc những chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Hội nghị Nhà chung cư được tổ chức những lần tiếp theo dựa trên bản đề xuất của Ban Quản trị Nhà chung cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm

các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các qui định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.

4. Nội quy này có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội nghị Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phù hợp quy định pháp luật.

5. Những vấn đề khác về quản lý Tòa nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm./.