CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG
MUA BÁN NHÀ Ở

Giữa:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ VIETHOUSE GROUP

Và:

[tên KH]

Căn hộ số [ ]

MỤC LỤC

Trang

Điều 1: Giải thích từ ngữ 2
Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán 4
Điều 3. Giá bán/giá bên mua căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán 5
Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở 6
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán 6
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua 9
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan 12
Điều 8. Giao nhận Căn hộ 12
Điều 9. Bảo hành nhà ở 13
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ 14
Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư 15
Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng 17
Điều 13. Cam kết của các bên 19
Điều 14. Sự kiện bất khả kháng 19
Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng 20
Điều 16. Thông báo 22
Điều 17. Các thỏa thuận khác 22
Điều 18. Giải quyết tranh chấp 23
Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng 23
PHỤ LỤC 01 25
PHỤ LỤC 02 26
PHỤ LỤC 03 27
PHỤ LỤC 04 28
PHỤ LỤC 05 30

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

Long An, ngày …… tháng …… năm ……

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số: ……../202…/HĐMB/DESTINO

- *Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;*
- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;*
- *Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023;*
- *Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở;*
- *Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;*
- *Căn cứ quyết định 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;*
- *Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: ……..*

Các bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ VIETHOUSE GROUP

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1101918655 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp đăng ký lần đầu ngày 27/05/2019
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Quang Tiến Chức vụ: Giám đốc
- Địa chỉ : Số 54 Quốc lộ 1A, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ : 028.38400009 Fax:
- Số tài khoản : Tại ngân hàng:
- Mã số thuế : 1101918655

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

- Ông (Bà) : Ngày sinh:
- CCCD/hộ chiếu số : cấp ngày: tại:
- Nơi đăng ký thường trú :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ : Fax (nếu có):
- Địa chỉ Email :
- Số tài khoản (nếu có) : Tại ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có) :

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

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. "**Căn hộ**" là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: "Căn hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Viethouse Group đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và "Phần diện tích khác" trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. "**Nhà chung cư**" là toàn bộ tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Viethouse Group làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại …….. thuộc dự án ……
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/giá cho Bên Mua Căn hộ**" là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. "**Bảo hành nhà ở**" là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
6. "**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
7. "**Diện tích sử dụng Căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt; diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.
8. "**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. "**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**" là phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho Bên Mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho Bên Mua Căn hộ; các

phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10. "**Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư**" là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn hộ trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.

11. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**" là khoản tiền 2% (hai phần trăm) giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán/tiền Bên Mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

12. "**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**" là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo Nhà chung cư hoạt động bình thường.

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

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

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

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

17. **"Phí quản lý"** là khoản phí Bên Mua phải thanh toán cho dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư.

18. "**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.

19. "**Ban quản trị Nhà chung cư**" là một ban gồm các thành viên do Hội nghị Nhà chung cư của Nhà chung cư bầu ra (bao gồm đại diện của các chủ sở hữu các Căn hộ, các phần diện tích khác trong Nhà chung cư, đại diện của chủ đầu tư (Bên Bán) và được công nhận theo quy định của pháp luật, nhằm quản lý, vận hành Nhà chung cư, thực hiện công việc khác theo quy định của pháp luật và theo sự thống nhất của cộng đồng dân cư trong Nhà chung cư.

20. "**Hội nghị nhà chung cư**" là hội nghị có sự tham gia của các chủ sở hữu và/hoặc đại diện chủ sở hữu Căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

21. "**Dự án**" là dự án khu nhà ở thương mại cao tầng điểm đến trung tâm (tên tiếng anh: Destino Centro) tại xã Mỹ Yên, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

22. "**Chủ đầu tư**" là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Viethouse Group với các thông tin như được nêu tại Hợp đồng này.

23. "**Ngày bàn giao**" là thời gian Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, được quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

   a) Căn hộ số: ..... tại tầng (tầng có Căn hộ): ....., tháp: ..... thuộc Nhà chung cư ....., tại:.....

   b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: .....m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

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

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

   c) Diện tích sàn xây dựng là: .....m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;

   d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở;

   đ) Năm hoàn thành xây dựng: .....;

   e) Các Bên thống nhất và hiểu rằng, mã căn hộ, số tầng nêu tại điểm a khoản 1 Điều này được ghi theo quy ước, quy định của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế đánh số và gắn biển số nhà. Số nhà thực tế của Căn hộ sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ.

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

   a) Thửa đất số: ..... ;

   b) Tờ bản đồ số: ..... do cơ quan ...../..... lập;

   c) Diện tích đất sử dụng chung: .....m^2.

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

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản.
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng.
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Đang đầu tư xây dựng.
5. Văn bản số ..... ngày .... tháng .... năm ..... về việc thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với Bên Mua;

   Văn bản số ..... ngày ....tháng .... năm ..... của Sở Xây dựng Tỉnh Long An về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo quy định pháp luật.

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

1. Giá bán/giá Bên Mua:

a) Giá bán/giá Bên Mua Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán; cụ thể là: ..... m^2 sử dụng (x) ..... đồng/1 m^2 sử dụng =..... đồng. (Bằng chữ: .....).

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

- Giá bán/giá Bên Mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ .....).
- Thuế giá trị gia tăng: ..... đồng (Bằng chữ .....); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% giá bán/giá Bên Mua Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng (Bằng chữ .....).

b) Giá bán/giá Bên Mua Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, phí trông giữ xe và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- Phí thanh toán cho Ngân hàng để phát hành chứng thư bảo lãnh về việc bàn giao Căn hộ (nếu có).

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, … cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. **Phương thức thanh toán tiền mua:** thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán đã ghi tại phần thông tin Bên Bán hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3. **Thời hạn thanh toán:**

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): Theo quy định chi tiết tại Phụ lục 02;

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

Bên Mua nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản do Bên Bán mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở, tài khoản này được Bên Bán thông báo cho Bên Mua vào thời điểm Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

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

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a) Giai đoạn 1: Từ Quý III/2024 đến Quý IV/2026 triển khai xây dựng Hạng mục Tháp T1b và Tháp T2b;

b) Giai đoạn 2: Từ Quý IV/2024 đến Quý II/2027 triển khai xây dựng Hạng mục Tháp T1a và Tháp T2a;

c) Giai đoạn 3: Từ Quý II/2025 đến Quý III/2027 triển khai xây dựng Hạng mục Tháp T3.

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 có Căn hộ của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ dự án đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: Nhà trẻ, phòng sinh hoạt cộng đồng.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. **Quyền của Bên Bán:**

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

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

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

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

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

g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

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

k) Yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí theo yêu cầu để cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật;

l) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp pháp luật Việt Nam;

m) Được treo miễn phí và vĩnh viễn biển tên trên Nhà chung cư (với tên: tên của dự án, Seaholdings, Viethouse Group,…), tên của Bên Bán tại Phần sở hữu chung, tầng thượng, mặt ngoài Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua;

n) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ;

o) Được quyền ký kết hợp đồng hợp tác, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp,.. với các tổ chức tín dụng để tài trợ xây dựng dự án, tài trợ cho Bên Mua vay để mua Căn hộ, bảo lãnh cho nghĩa vụ bàn giao nhà cho Bên Mua;

p) Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có);

q) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ các quy định của Bản nội quy Nhà chung cư do Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán giao quyền) ban hành tùy từng thời điểm;

r) Được phép tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng gây ảnh hưởng tới việc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của

bên thứ ba, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, với điều kiện Bên Bán thông báo cho Bên Mua biết trước một (01) ngày (trừ trường hợp phải xử lý khẩn cấp các sự cố ảnh hưởng đến các căn hộ khác hoặc Phần sở hữu chung như hỏa hoạn, tràn nước, thấm nước... thì Bên Bán có quyền tiếp cận, ra vào Căn hộ một cách hợp lý và phù hợp mà không cần thông báo trước cho Bên Mua).

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ (các bản vẽ và giấy tờ quy định tại điểm này sẽ được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua theo từng thời điểm và phù hợp với tiến độ thực hiện dự án);

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

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

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

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

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua .Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

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

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

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

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

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị Nhà chung

cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

n) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp 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;

o) Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận khi Căn hộ đủ điều kiện được cấp theo quy định, Bên Mua đã cung cấp đủ giấy tờ, tạm ứng cho Bên Bán các khoản thuế, phí, lệ phí xin cấp Giấy chứng nhận, hoàn thành các nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp đồng này, theo quy định pháp luật. Bên Mua: (i) đã đọc, hiểu, biết và đồng ý tình trạng pháp lý của dự án; (ii) được giải thích, hiểu rõ rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật tại từng thời điểm. Theo đó, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm trong trường hợp cơ quan chức năng chưa cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

p) Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

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

b) Được sử dụng … chỗ để xe máy (có thanh toán phí) trong bãi đỗ xe của khu nhà chung cư tại các khu vực đỗ xe ở tầng hầm, tầng 1, tầng 2 và khu vực ngoài trời, cụ thể do Bên Bán sắp xếp và chỉ định phù hợp với thiết kế của dự án đã được phê duyệt, phí giữ xe được thực hiện theo quy định của Ban quản trị. Trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị phí giữ xe được thực hiện theo quy định của Bên Bán với điều kiện là mức phí trông giữ xe không vượt quá mức trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định. Nếu Bên Mua có nhu cầu đối với chỗ để xe ô tô, Bên Mua ký hợp đồng mua bán hoặc thuê theo chính sách của Bên Bán;

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

d) Được toàn quyền sở hữu sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do đơn vị 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 đơn vị cung cấp dịch vụ;

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

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 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 lớn hơn $\pm$ 08% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;

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

l) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Có quyền chuyển nhượng Hợp đồng này khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng Hợp đồng phải được lập thành văn bản, công chứng theo quy định pháp luật và có xác nhận của Bên Bán vào văn bản chuyển nhượng;

n) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

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

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

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

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

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

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy 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;

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

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

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

n) Không tự ý sửa chữa, cơi nới, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dẫn các thông tin quảng cáo mặt trong và ngoài Căn hộ của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và/hoặc mỹ quan chung của Nhà chung cư, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý được Bên Bán ủy quyền;

o) Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp đồng này, thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và Hợp đồng để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này) và/hoặc thanh toán các chi phí thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp đồng này bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí...(nếu có) do Bên Mua không cung cấp các tài liệu đúng thời hạn theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này để Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;

   Bên Mua cũng sẽ hợp tác với Bên Bán để đích thân tham dự hoặc tham dự thông qua người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tại các cuộc họp với cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu, cũng như sẽ hợp tác với Bên Bán trong việc cung cấp các chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết và ký thêm các tài liệu và văn bản mà Bên Bán yêu cầu một cách hợp lý hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận;

p) Đồng ý không hủy ngang và vô điều kiện cho Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;

q) Bên Mua xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy chứng nhận nếu Bên Mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành;

r) Bên Mua cam kết bảo mật nội dung Hợp đồng này cùng các phụ lục, thỏa thuận có liên quan (nếu có) và chi tiết lộ cho cá nhân, tổ chức khác khi có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên bán hoặc có yêu cầu hợp pháp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, trong bất cứ trường hợp nào thì Bên Mua cũng sẽ gửi ngay thông báo bằng văn bản cho Bên bán về yêu cầu đó. Điều khoản này vẫn tiếp tục ràng buộc Bên Mua ngay cả khi Hợp đồng này đã chấm dứt hiệu lực;

t) Tôn trọng và không thực hiện bất kì hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán khi Bên Bán đã thực hiện theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp các quy định pháp luật có liên quan;

u) Cam kết số tiền dùng để mua Căn hộ là hợp pháp và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên Mua. Nếu số tiền dùng để mua Căn hộ bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và Bên Mua không bù đắp lại số tiền này cho Bên Bán trong thời hạn thanh toán quy định tại Hợp đồng hoặc trong thời hạn Bên Bán yêu cầu thì Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua phải bồi thường thiệt hại, chịu phạt theo quy định của Hợp đồng.

ư) Bên Mua cam kết không treo băng rôn, biểu ngữ, biểu tình hay có bất cứ hành vi chống đối nào đối với Bên Bán trong và ngoài Dự án ngay cả khi Hợp đồng chấm dứt.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Khi Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng này cho một bên khác. Bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

   Việc bàn giao Căn hộ giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ được tiến hành khi thỏa mãn các điều kiện sau:

   a) Bên Bán đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng Căn hộ theo Phụ lục 03 và Căn hộ đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng;

   b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền để mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có) và đã nộp khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung bằng 2% giá trị Căn hộ, Phí quản lý, giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp đồng này và các khoản tiền phạt do chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng và bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên Bán.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào ngày …./…./…...

   a. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

   b. Trường hợp quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ, mà Bên Bán chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ. Nếu quá 360 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

   Trước ngày bàn giao Căn hộ 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

   Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời gian 30 (ba mươi) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn

hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm Bên Mua nhận 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 này.

6. 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, thì Hai bên sẽ lập biên bản thống nhất các hạng mục cần chỉnh sửa và thời gian chỉnh sửa đính kèm biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Bán có trách nhiệm sửa chữa các khiếm khuyết này theo đúng thời hạn quy định tại Biên bản đã ký. Các bên thống nhất rằng, việc chỉnh sửa các khiếm khuyết theo khoản này không là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Căn hộ. Để tránh nhầm lẫn, Các bên thống nhất rằng việc sửa chữa các khiếm khuyết, sai sót (nếu có) đối với Căn hộ được xem thuộc phạm vi bảo hành Căn hộ của Bên Bán đối với Bên Mua.

7. Các bên đồng ý rằng, trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán (chậm thanh toán) bất cứ khoản tiền nào theo quy định của Hợp đồng vì bất kỳ lý do gì, thì thời hạn bàn giao Căn hộ sẽ được tự động điều chỉnh lùi tương ứng với thời gian chậm thanh toán của Bên Mua và việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp đồng và pháp luật, khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

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

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

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây

dựng. Cụ thể như sau: 60 tháng kể từ khi Nhà chung cư hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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

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

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

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

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

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

   e) Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều 9 này, hoặc không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Căn hộ, Nhà chung cư và/hoặc các thiết bị khác được Bên Bán, Ban quản trị ban hành theo quy định của pháp luật;

   g) Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua.

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.

8. Bên Mua và người sử dụng Căn hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.

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

   a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp 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 tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến Căn hộ 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;

e) Bên Bán chưa nộp hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng;

f) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết kế thừa các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này;

g) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thanh toán tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng 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 Nhà chung cư.

5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng.

6. Bên Mua có toàn quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận.

7. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.

8. Trách nhiệm duy nhất của Bên Bán liên quan đến việc chuyển nhượng là tiến hành xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng khi Bên Mua đã tuân thủ mọi điều kiện chuyển nhượng nêu tại Hợp đồng này và quy định pháp luật.

9. Bất kể có bất kỳ quy định nào khác trong Hợp đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có thể từ chối việc chuyển nhượng nếu:

- Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp đồng, tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc thời điểm chuyển nhượng;
- Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ cơ quan có thẩm quyền mà Bên Bán xét thấy có liên quan;
- Bên Bán đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua đối với Căn hộ;
- Hợp đồng đang bị cầm cố, thế chấp; hoặc
- Việc chuyển nhượng hợp đồng bị ngăn cấm bởi quy định của pháp luật.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm: (i) Phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; (ii) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này, được liệt kê trong Phụ lục 03 đính kèm theo Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán gồm: diện tích trong và ngoài Nhà chung cư, các tiện ích trong Nhà chung cư thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư không phân bổ vào Giá bán Căn hộ gồm: như các Căn hộ chưa/không bán, Căn hộ cho thuê, toàn bộ khu thương mại dịch vụ; khu vực để xe ô tô theo thiết kế được duyệt, khu vực khác được liệt kê trong Phụ lục 05 đính kèm theo Hợp đồng này, không bao gồm phần sở hữu riêng của Bên Mua, phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác và phần thuộc phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

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

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

   b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, 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 hỏa 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.

   Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung được liệt kê chi tiết tại Phụ lục 05 đính kèm Hợp đồng này.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư: Căn thương mại dịch vụ.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

   a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là:…….. đồng/m^2/tháng và dịch vụ cộng thêm (bể bơi) dự kiến là ……đồng/m^2/tháng, phí dịch vụ cộng thêm chính thức sẽ được Bên Bán/Bên do Bên Bán chỉ định thông báo cho Bên Mua vào từng thời điểm. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư và dịch vụ cộng thêm 12 tháng (01 năm) cho Bên Bán/Ban quản lý/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư ngay khi ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

      Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được thể hiện tại Phụ lục 01, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành.

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

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

6. Quy định về quyền sở hữu:

a) Đối với phần sở hữu riêng: Chủ sở hữu có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo các nguyên tắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư và không làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và mỹ quan chung của toàn bộ Nhà chung cư;

b) Đối với phần sở hữu chung: Các chủ sở hữu chỉ có thể sử dụng chung mà không ai có thể chiếm hữu hay định đoạt. Các chủ sở hữu có nghĩa vụ đóng góp mọi chi phí có liên quan đến Phần sở hữu chung, bao gồm, nhưng không giới hạn thuế, phí theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều này để đảm bảo Phần sở hữu chung được sử dụng, vận hành cho Bên được Bên Bán chỉ định. Phần sở hữu chung không được chia đều hay phân bổ theo số lượng nhân khẩu hay số mét vuông sở hữu của mỗi Căn hộ. Việc công nhận quyền sở hữu chung trong Nhà chung cư không loại trừ trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí trong việc quản lý, sử dụng và vận hành của Nhà chung cư (phí quản lý hàng tháng cùng các khoản phí khác được quy định tại Hợp đồng).

c) Để tránh hiểu nhầm, các bên hiểu rằng, đối với phần sở hữu chung, bao gồm bể bơi, sẽ được Chủ đầu tư bàn giao cho Ban quản trị Nhà chung cư khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập hoặc cơ quan có thẩm quyền để chuyển thành phần sở hữu chung, đồng nghĩa Chủ đầu tư chuyển giao và các chủ sở hữu chung tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến phần sở hữu chung, bể bơi để các chủ sở hữu chung sở hữu, sử dụng và toàn quyền định đoạt. Trường hợp Ban quản trị Nhà chung cư không nhận bàn giao phần sở hữu chung, bể bơi thì các bên đồng ý rằng, Chủ đầu tư được miễn trừ trách nhiệm liên quan đến phần sở hữu chung, bể bơi và có quyền chuyển giao/giao trả phần sở hữu chung, bể bơi cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định.

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

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

a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

Nếu quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn của đợt thanh toán hoặc quá 60 (sáu mươi) ngày cộng dồn của tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của các đợt phải thanh toán mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này;

b) Trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua về việc cung cấp hồ sơ cá nhân để xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của nhà nước, mà Bên Mua vẫn chưa cung cấp theo yêu cầu của Bên Bán phù hợp quy định của pháp luật, thì sau 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày gửi thông báo, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại của Hợp đồng bao gồm cả các khoản tiền phát sinh do chênh lệch diện tích, khoản phạt chậm thanh toán, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có),...; Bên Bán sẽ tính lãi phạt đối với số tiền phải thanh toán này theo lãi suất 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên ngày) tại thời điểm chậm thanh toán tính trên thời gian chậm thanh toán;

c) Bên Mua có trách nhiệm nộp số tiền phạt lãi suất chậm thanh toán của một và/hoặc nhiều đợt theo yêu cầu của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Mua thanh toán của bất kỳ đợt nào hoặc tại thời điểm Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng hoặc tại thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ hoặc tại thời điểm bàn giao Giấy chứng nhận tùy theo quyết định của Bên Bán.

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

a) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ thì bị phạt 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 181 kể từ ngày bàn giao Căn hộ đến ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 360 (ba trăm sáu mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ và Bên Mua đã tuân thủ đúng và đầy đủ các nghĩa vụ trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới và Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm như nêu trên với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 181 kể từ ngày bàn giao Căn hộ đến ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Số tiền phạt này (nếu có) sẽ được Bên Bán khấu trừ vào số tiền Bên Mua phải thanh toán cho đợt thanh toán tiền mua Căn hộ tiếp theo quy định tại Phụ lục 02 hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này;

b) Các quy định tại điểm a khoản 2 Điều này không được áp dụng nếu việc Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ do sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp, ngày bàn giao sẽ được dời lại tương ứng thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng.

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 hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ, trừ trường hợp thuộc điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này thì hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ nhận bàn giao Căn hộ như sau: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán các chi phí hợp lý để duy trì, quản lý Căn hộ trong khoảng thời gian kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế như chi phí bảo vệ, vệ sinh, phí quản lý... theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này, lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng. Thời gian chậm nhận bàn giao Căn hộ không được quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao, nếu quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao được xác định theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua vẫn chưa nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 15 Hợp đồng này.

4. Không phương hại đến các quyền và biện pháp chế tài khác trao cho Bên Bán theo Hợp đồng này và quy định pháp luật, Bên Mua phải bồi hoàn và vào mọi thời điểm sau khi ký Hợp đồng này phải giữ cho Bên Bán (cùng với các viên chức, nhân viên, người lao động và đại diện của Bên Bán) được bồi hoàn đối với bất kỳ và tất cả tổn thất, thiệt hại, vụ kiện, thủ tục tố tụng, khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm, phí tổn và chi phí (kể cả toàn bộ chi phí pháp lý) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc phát sinh cho Bên Bán hoặc được đặt ra đối với Bên Bán bởi bất kỳ người, công ty hoặc đơn vị nào liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ, trong quá trình có lý do bởi, hoặc đối với:

a) Bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp đồng này; hoặc

b) Bất kỳ hành vi vi phạm trách nhiệm nào theo Hợp đồng hoặc vi phạm pháp luật theo Hợp đồng của Bên Mua; hoặc

c) Bất kỳ hành vi cố ý hoặc bất kỳ sự bất cẩn hay sơ sót nào, hoặc bất kỳ hành động sai trái hoặc sơ suất nào khác của Bên Mua.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

   a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

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

2. Bên Mua cam kết:

   a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;

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

   c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không 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;

   đ) Có đầy đủ năng lực pháp lý, có toàn bộ thẩm quyền và khả năng tài chính để ký kết và thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật.

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

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị 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 trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có mâu thuẫn hoặc bất kì vấn đề vướng mắc nào phát sinh thì hai bên sẽ cùng thương lượng, tìm cách giải quyết trên tinh thần tôn trọng lẫn nhau và tuân thủ quy định của pháp luật. Bất kì bên nào cũng không được có hành vi hoặc xúi giục, kích động người khác có hành vi gây ảnh hưởng đến uy tín, danh dự, nhân phẩm, thương hiệu của bên kia. Bên vi phạm hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường cho bên bị thiệt hại hoặc trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

6. 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 không do lỗi của các bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

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

d) Do tình trạng khẩn cấp quốc gia, bạo loạn, sự kiện các bên không lường trước được hoặc các trường hợp khác theo quy định 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 hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, 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 d 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 Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 240 (hai trăm bốn mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Chấm dứt Hợp đồng theo điểm a khoản 1 Điều này: Hai bên sẽ cùng thỏa thuận và thống nhất bằng văn bản về các điều kiện và việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng;

b) Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điểm b khoản 1 Điều này: Bên Bán sẽ gửi thông báo qua email hoặc bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) sau khi đã khấu trừ tiền về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 12% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế giá trị gia tăng); lãi suất chậm thanh toán của Bên Mua theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này; các khoản phạt, các chi phí thiệt hại mà Bên Bán phải chịu do việc chấm dứt Hợp đồng này gây ra (nếu có). Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua được thực hiện trong thời gian 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán đã bán được Căn hộ cho bên khác và thu được tiền đủ để chi trả lại cho Bên Mua;

c) Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điểm c khoản 1 Điều này: Bên Mua phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Bán trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền vi phạm Hợp đồng tương đương 12% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế giá trị gia tăng). Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua được thực hiện trong thời gian 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký thỏa thuận thanh lý, chấm dứt Hợp đồng hoặc trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán đã bán được Căn hộ cho khách hàng khác, tùy thời điểm nào đến trước;

d) Chấm dứt hợp đồng theo điểm d khoản 1 Điều này: Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên còn lại trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Trong trường hợp này, các bên sẽ thỏa thuận với nhau về việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng.

3. Trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp đồng do diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn $\pm$ 8% (tám phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Bên Mua phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Bán trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền vi phạm hợp đồng tương đương 12% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế giá trị gia tăng); Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua được thực hiện trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Hai bên ký thỏa thuận thanh lý, chấm dứt Hợp đồng hoặc trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán đã bán được Căn hộ cho khách hàng khác, tùy thời điểm nào đến trước.

4. Trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) sau khi đã khấu trừ tiền về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 12% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế); lãi chậm thanh toán theo điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng, các chi phí phát sinh để phục hồi Căn hộ trở về tình trạng ban đầu tại thời điểm bàn giao Căn hộ (ngoại trừ hao mòn, khấu hao thông thường (nếu có)), phí quản lý, vệ sinh, các chi phí thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp đồng này gây ra (nếu có). Việc hoàn trả tiền cho Bên Mua được thực hiện sau khi Bên Bán đã bán được Căn hộ cho bên khác và thu được tiền đủ để hoàn trả lại cho Bên Mua.

5. Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn hộ nhưng Hợp đồng bị chấm dứt và Bên Mua phải bàn giao lại Căn hộ cho Bên Bán thì Bên Bán được quyền thu hồi Căn hộ và Bên Mua có trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo tình trạng như được mô tả trong biên bản bàn giao Căn hộ cho Bên Bán vào ngày chấm dứt Hợp đồng. Nếu Căn hộ không còn được như trong tình trạng mô tả trong biên bản bàn giao Căn hộ, xem như Bên Mua đã từ bỏ quyền sở hữu và Bên Bán có toàn quyền sở hữu, định đoạt mọi tài sản bên trong Căn hộ. Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí mà Bên Bán phải chịu để phục hồi Căn hộ về tình trạng như được mô tả trong biên bản bàn giao Căn hộ. Chi phí này sẽ được Bên Bán cấn trừ vào các khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua (nếu có).

6. Sau khi Hợp đồng chấm dứt, mỗi bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng với bên kia theo quy định tại Điều này và các quy định của pháp luật có liên quan.

7. Khi Hợp đồng chấm dứt bất kể vì lý do gì, Bên Bán được quyền thu hồi Căn hộ, tùy nghi quyết định tất cả vấn đề liên quan Căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn về giá bán cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
   a) Bên Bán: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Nhà Viethouse Group

      Số 27, Quốc lộ 13, phường 26, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

   b) Bên Mua (nếu Bên Mua có từ 02 người trở lên thì Bên Mua thỏa thuận 01 người đại diện theo đây để nhận thông báo):

      Ông/Bà: .....

      Địa chỉ: .....

      Điện thoại: .....

      Email: .....
2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông báo có thể được gửi bằng Fax hoặc thư chuyển phát nhanh hoặc email hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một vài hoặc tất cả các hình thức này.
3. Bên nhận thông báo của Bên Mua nếu có nhiều người, để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên theo khoản 1 Điều này là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
   a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
   b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
   c) Vào ngày 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
   d) Vào ngày bên gửi nhận được xác nhận bằng email của bên nhận về việc đã nhận được email trong trường hợp gửi bằng email.
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo, bên có thay đổi phải gửi thông báo trước 07 (bảy) ngày cho bên còn lại, nếu có thay đổi mà bên có thay đổi không thông báo cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các Điều, khoản trong Hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác và phải được lập thành văn bản đính kèm theo Hợp đồng này.
2. Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định Hợp đồng trùng vào ngày chủ nhật, ngày lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo, theo quy định của pháp luật.
3. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai bên trong Hợp đồng này

sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.

4. Việc một bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc bên đó yêu cầu bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.
5. Nếu có điều khoản hoặc quy định nào trong Hợp đồng này do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không có hiệu lực thì cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản và/hoặc nội dung còn lại của Hợp đồng này, các bên sẽ thỏa thuận để sửa đổi điều khoản hoặc quy định đó cho phù hợp với hoàn cảnh, ý chí các bên và quy định pháp luật trong thời gian sớm nhất. Các bên sẽ tiếp tục và không làm gián đoạn việc thực hiện các điều khoản, quy định khác vẫn đang có hiệu lực của Hợp đồng.
6. Trong Hợp đồng này, những dẫn chiếu đến quy định của pháp luật, nếu các quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì những dẫn chiếu tại Hợp đồng này được xem là dẫn chiếu đến các quy định pháp luật mới. trong trường hợp, nội dung điều khoản của quy định pháp luật mới được dẫn chiếu làm vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng thì Hợp đồng sẽ được xem xét tính hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
7. Những thỏa thuận chưa được đề cập trong Hợp đồng này, các bên sẽ tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

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 30 (ba mươi) 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 có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được nêu tại phần đầu của Hợp đồng này.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản tiếng Việt 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 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt và các Phụ lục:

   Phụ lục 01: Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

   Phụ lục 02: Thời hạn thanh toán.

   Phụ lục 03: Danh mục vật tư và trang thiết bị.

   Phụ lục 04: Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

   Phụ lục 05: Phần sở hữu riêng và sở hữu chung.

   Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội

dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

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

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 01

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

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:.....)

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư bao gồm:

- Lập và thực hiện kế hoạch quản lý vận hành Nhà chung cư;
- Kiểm soát quá trình quản lý vận hành Nhà chung cư theo định kỳ và thường xuyên;
- Thiết lập các quy trình quản lý, vận hành, biểu mẫu phù hợp với đặc điểm của Nhà chung cư và vận dụng vào quản lý thực tế tại Nhà chung cư;
- Kiểm soát, bảo đảm trật tự, an ninh công cộng, xử lý vệ sinh, môi trường, bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật (điện, nước, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống thang máy, thông tin liên lạc,...) và các dịch vụ khác của Nhà chung cư;
- Chủ động liên hệ, phối hợp làm việc với các nhà cung cấp dịch vụ và hỗ trợ cư dân đăng ký sử dụng các dịch vụ về nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, internet, điện thoại...;
- Giám sát công ty bảo trì cơ điện thực hiện việc bảo trì các thiết bị cơ điện hàng tháng, hàng quý, hàng năm theo kế hoạch đã lập;
- Quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bố trí lịch làm việc của nhân viên kỹ thuật làm việc tại nhà chung cư; giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kỹ thuật bao gồm các hạng mục phải kiểm tra cũng như những công việc sửa chữa khác;
- Đôn đốc, nhắc nhở cư dân thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; Nhắc nhở và hỗ trợ cư dân đăng ký tạm trú, thường trú khi vào sinh sống tại Nhà chung cư; tiếp thu ý kiến và giải quyết khiếu nại của cư dân liên quan đến công tác quản lý vận hành Nhà chung cư;
- Tổ chức thực tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ để các thành viên tham gia phối hợp với chủ đầu tư lập phương án phòng cháy, chữa cháy định kỳ theo quy định để hướng dẫn khách hàng/cư dân Nhà chung cư nắm được các bước cần thực hiện khi có tình huống khẩn cấp xảy ra;
- Lựa chọn, ký kết hợp đồng dịch vụ với các nhà thầu có năng lực, có uy tín để cung cấp dịch vụ bảo vệ, dịch vụ giữ xe, dịch vụ duy trì vệ sinh hàng ngày, chăm sóc cây cảnh, xử lý côn trùng…

Việc thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư nêu tại Phụ lục này được thực hiện thông qua đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có đầy đủ chức năng, do Bên Bán ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư này.

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 02

THỜI HẠN THANH TOÁN

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:.....)

Căn cứ tiến độ xây dựng Nhà chung cư, khả năng và nhu cầu của Bên Mua, Các bên thống nhất lịch thanh toán Giá Bán Căn hộ như sau[1]:

---

[1] *Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị Hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; khi Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị Hợp đồng; giá trị còn lại của Hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên Mua.*

Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá ± 02% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Điều 3 Hợp đồng này.

(i) Trong trường hợp Giá bán Căn hộ được điều chỉnh tăng, Bên Mua phải thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ;

(ii) Trong trường hợp Giá bán Căn hộ được điều chỉnh giảm, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán khấu trừ vào số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy chứng nhận. Nếu giá trị diện tích chênh lệch nhỏ hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy chứng nhận, Bên Mua phải nộp thêm cho đủ. Nếu giá trị diện tích chênh lệch lớn hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua phần dư ra này trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ.

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 03

DANH MỤC VẬT TƯ VÀ TRANG THIẾT BỊ

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:.....)

- Căn hộ số: …….. Tầng: …….. Tháp: ……..
- Diện tích sử dụng Căn hộ: …… m^2 Diện tích sàn xây dựng Căn hộ: …….m^2

Hạng mục	Mô tả

Trong trường hợp phải thay đổi, vật liệu xây dựng sẽ được thay thế cùng loại hoặc chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 04

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:……)

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho 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 với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, 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.
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 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 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. 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.

12. Quảng cáo, viết vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sẵn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức.

13. 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).

14. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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 phòng 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 nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành 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.

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 trị, đơn vị 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 trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên 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 đúng nơi quy định 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 đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng phí 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.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 05

PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ SỞ HỮU CHUNG

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:.....)

STT	VỊ TRÍ/LOẠI TÀI SẢN	PHẦN QUY ĐỊNH QUYỀN SỞ HỮU		
		Dân cư	**Chủ đầu tư**	**Sở hữu chung**
1	Tầng hầm		Khu vực đỗ xe ôtô theo thiết kế được duyệt.	Các khu vực kỹ thuật, thang thoát hiểm, kết cấu chịu lực của tòa nhà, khu vực để xe máy.
2	Tầng 1 (Trệt)	Căn hộ bán được quy định trong Hợp đồng.	Khu vực thương mại dịch vụ, nhà trẻ, khu vực để xe ô tô.	Sảnh, hành lang, Thang máy, thang thoát hiểm, phòng kỹ thuật, phòng rác, các kết cấu chịu lực của Tòa nhà, phòng sinh hoạt cộng đồng.
3	Tầng 2	Căn hộ bán được quy định trong Hợp đồng.	Khu vực thương mại dịch vụ.	Sảnh, hành lang, thang máy, phòng kỹ thuật, phòng rác, khu vực để xe máy, thang thoát hiểm, các kết cấu chịu lực của tòa nhà.
4	Tầng 3-20	Căn hộ bán được quy định trong Hợp đồng.		Sảnh, hành lang, thang máy, phòng kỹ thuật, phòng rác, thang thoát hiểm, các kết cấu chịu lực của tòa nhà.
5	Tầng tum			Kỹ thuật – Mái che thang
6	Hệ thống điện	Hệ thống điện chiếu sáng, công tắc, ổ cắm,... bên trong căn hộ.		Các thiết bị chiếu sáng công cộng của nhà chung cư, được sử dụng cho mục đích chiếu sáng, an ninh, mỹ quan cho nhà chung cư. Hệ thống cung cấp điện cho khu vực công cộng, khu vực hành lang.
7	Hệ thống cấp thoát nước	Hệ thống cấp thoát nước trong từng căn hộ.		Hệ thống cấp nước sinh hoạt hàng ngày cho tất cả các căn hộ, hệ thống xử lý nước thải cho toàn khu chung cư.
8	Hệ thống thu gom rác			Toàn bộ hệ thống thu hồi và lưu chuyển rác hàng ngày.
9	Hệ thống PCCC và chống sét			Bao gồm hệ thống thiết bị phòng cháy chữa cháy và chống sét của nhà chung cư.
10	Hệ thống kỹ thuật khác: hệ thống thang máy, hệ thống thông tin liên			Bao gồm các thiết bị hệ thống thang máy, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống thông gió của nhà chung cư.

	lạc, hệ thống thông gió.			
11	Khác			Đường nội bộ, sân bãi, cây xanh, công viên, sân chơi trẻ em, hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung cho chung cư như khu vệ sinh chung, nhà chứa rác.

BÊN MUA **BÊN BÁN**