



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
(ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI HÌNH THÀNH
TRONG TƯƠNG LAI)**

Số:/HĐMBNOXH-TPHMR/202..

GIỮA :

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NEWLAND

VÀ

ÔNG (BÀ): -

Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Địa điểm: Phường Hải Tân, phường Tân Hưng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (Nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hải Phòng).

Mã Căn hộ: CH... tầng ... tòa CT...

Ký hiệu Căn hộ: CT...-CH...

Hải Phòng, ngày tháng năm



Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/06/2023 của Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;'

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29 tháng 5 năm 2025 Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số Điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc Hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 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 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số Điều của Luật nhà ở;

Căn cứ văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm;

Căn cứ hồ sơ pháp lý của dự án, căn hộ chung cư gồm:

- Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương;
- Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 23 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500;
- Văn bản số 2503/CV-PCCC ngày 20 tháng 08 năm 2024 của Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN- Công an Tỉnh Hải Dương về việc tham gia ý kiến PCCC đối với đề xuất Dự án khu nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương của Công ty Cổ phần đầu tư Newland;
- Văn bản số 67/SXD-HĐXD ngày 05 tháng 03 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương;
- Quyết định số 151/QĐ-LD ngày 15 tháng 03 năm 2025 của Liên danh công ty cổ phần đầu tư Newland và công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở;
- Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 26 tháng 03 năm 2025 của Sở Xây Dựng tỉnh Hải Dương cấp cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Newland và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS, được phép xây dựng các công trình thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương;
- Thông báo số 196/TB-LD ngày 26 tháng 03 năm 2025 của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Newland và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương;
- Thông báo số 367/TB-SXD ngày 17 tháng 09 năm 2025 của Sở Xây dựng Thành Phố Hải Phòng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình: Phần móng tòa nhà CT1, CT2, CT3, CT4, CT5 thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng).
- Văn bản số 8716/SXD-QLN ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây Dựng Thành phố Hải Phòng về việc công khai giá bán căn hộ chung cư Nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hải Phòng);
- Văn bản số 8792/SXD-QLN ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây Dựng Thành phố Hải Phòng về việc thông báo 1.479 Căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ Điều kiện được bán tại dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hải Phòng);

- Quyết định mở bán.....

Căn cứ đơn đề nghị mua căn hộ chung cư Nhà ở xã hội của Ông(bà)..... tại dự án..... ngày..... tháng.....năm.....

Căn cứ vào khả năng và nhu cầu thực tế của Hai bên.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại.....

Hai bên chúng tôi gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NEWLAND

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 0105006111 do Phòng Đăng ký kinh

doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 17/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 01/12/2021.

- Người đại diện: Ông **Phạm Trung Kiên**;
- Chức vụ: Tổng giám đốc;
- Căn cước công dân số:..... cấp ngày..... tại.....;
- Địa chỉ trụ sở: Số 148 Trần Phú, phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội;
- Điện thoại liên hệ: 0966758889.
- Số tài khoản: 1506666689 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh

Long Biên Hà Nội;

- Mã số thuế: 0105006111

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

Ông/Bà:

Căn cước công dân số: Ngày cấp : Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Số tài khoản (nếu có): Tại ngân hàng:

Mã số thuế (nếu có):

Và (nếu có):

Ông/Bà:

Căn cước công dân số: Ngày cấp : Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Số tài khoản (nếu có): Tại ngân hàng:

Mã số thuế (nếu có):

Hai bên thống nhất ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư Nhà ở xã hội tại Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng) (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp đồng này (bao gồm tất cả các văn bản, tài liệu, phụ lục liên quan), các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Dự án**” là Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng) do Công ty cổ phần đầu tư Newland làm chủ đầu tư.

2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty cổ phần đầu tư Newland 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 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng);

3. “**Căn hộ**” là Căn hộ có 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 Newland 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;

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

5. “**Giá bán Căn hộ**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này và/hoặc các Phụ lục (nếu có). Giá bán Căn hộ tại Hợp đồng này được Bên Bán xây dựng phương án, phê duyệt sau khi được thẩm tra bởi đơn vị tư vấn có đủ Điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm dựa theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Giá bán Căn hộ sẽ được đối chiếu với kết quả kiểm toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng và được Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng kiểm tra. Việc xử lý chênh lệch (nếu có) giữa giá bán căn hộ đã ký tại Hợp đồng này và giá bán sau kiểm toán, quyết toán và kiểm tra của Sở Xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

6. “**Bảo hành Căn hộ**” là việc Bên Bán Căn hộ thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này 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 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;

7. “**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 (nếu có), được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;

8. “**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, diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ (nếu có) và không tính diện tích tường bao Căn hộ, tường phân chia các Căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn hộ.

Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng

thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)). Diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua và là cơ sở để xác định chính xác giá bán.

9. “**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 hệ thống 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.

10. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán giữ lại chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua tính từ thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng thì chủ đầu tư dự án phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của Nhà Chung cư tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng. Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

11. “**Phần sở hữu chung của nhà chung cư**” là phần diện tích còn lại của Nhà Chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng các chủ sở hữu Nhà Chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định 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.

12. “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư**” hay “**Kinh phí bảo trì**” 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 việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

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

14. “**Bảo trì nhà chung cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà chung cư 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;

15. “**Bản nội quy nhà chung cư**” hay “**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;

16. “**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;

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

18. “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần đầu tư Newland.

19. “**Bên**” là cách gọi riêng Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh;
20. “**Các bên**” hoặc “**Hai bên**” là cách gọi chung bao gồm cả Bên Bán và Bên Mua;
21. “**Hội nghị Nhà chung cư**” là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự, do chủ đầu tư chủ trì triệu tập, tổ chức lần đầu và Ban quản trị triệu tập, tổ chức các lần tiếp theo;
22. “**Ban quản trị**” là Ban quản trị nhà chung cư được Hội nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt cư dân giám sát các hoạt động quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư, đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân trong quá trình sử dụng nhà chung cư;
23. “**Quy chế nhà chung cư**” là bản Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
24. “**Hợp đồng dịch vụ Quản lý vận hành**” là hợp đồng cung cấp và sử dụng Dịch vụ Quản lý vận hành được ký kết giữa (i) Chủ đầu tư và Đơn vị quản lý vận hành trước khi Ban quản trị được thành lập; hoặc (ii) Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành;
25. “**Kinh phí quản lý vận hành**” là các khoản phí mà Bên Mua phải chi trả cho dịch vụ quản lý vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
26. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép;
27. “**Ngày**” là ngày dương lịch bao gồm cả Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật;
28. “**Ngày làm việc**” là ngày dương lịch từ Thứ Hai đến hết Thứ Sáu, không tính Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật;

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Loại nhà ở là Căn hộ chung cư số.....tại tầng.....tòa nhàthuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương (nay thuộc phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng).

Ký hiệu Căn hộ, tầng có Căn hộ, tòa Nhà Chung cư có thể được thay đổi trong quá trình cấp số nhà theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ.

b) Địa chỉ nhà ở: Thửa đất số 1, tờ TĐĐC số 07-2024 và thửa đất số 1, tờ TĐĐC số 01-2024 thuộc lô NXH- tờ bản đồ Điều chỉnh cục bộ lô đất Nhà ở xã hội và dự trữ phát triển thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt theo Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 15/01/2024.

c) Diện tích sử dụng Căn hộ:

- Diện tích sử dụng Căn hộ là m² (Bằng chữ:.....)

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy)

theo quy định tại khoản 8, Điều 1 của Hợp đồng này. Diện tích này là căn cứ để tính giá bán theo 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 diện tích thực tế khi 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 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải Điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán Căn hộ sẽ được Điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Đơn giá để tính phần diện tích chênh lệch được xác định theo đơn giá quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

- 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 sử dụng 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.

- Diện tích sàn xây dựng Căn hộ:..... m² (Bằng chữ:.....). Diện tích này được xác định theo quy định tại: khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này.

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: Để ở

e) Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến hoàn thành năm 2027

f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ: Không

g) Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn hộ: theo Phụ lục số 01 đính kèm Hợp đồng này.

h) Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế: 50 năm (theo Quyết định số 151/QĐ-LĐ ngày 21 tháng 03 năm 2025 của Liên danh công ty CPĐT Newland và Công ty CPĐT XD NHS về việc Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở).

i) Thời hạn quyền sở hữu nhà ở của Bên mua căn hộ: lâu dài.

j) Mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư: theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt

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

a) Thửa đất số 1, tờ TĐĐC số 07-2024 và thửa đất số 1, tờ TĐĐC số 01-2024 thuộc lô NXH- tờ bản đồ Điều chỉnh cục bộ lô đất Nhà ở xã hội và dự trữ phát triển thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng Điều chỉnh mở rộng Khu dân cư đô thị Tân Phú Hưng, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hải Dương phê duyệt theo Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 15/01/2024.

b) Diện tích ô đất: 31.828,5 m²

c) Mật độ xây dựng: 35%

d) Diện tích đất sử dụng chung:..... m² (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

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 số DP923308, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT15 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP923307, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT16 do Ủy ban nhân dân Tỉnh Hải Dương cấp cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Newland và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS ngày 26 tháng 09 năm 2024;

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 26 tháng 3 năm 2025 do Sở Xây Dựng tỉnh Hải Dương cấp cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư Newland và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS.

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Thực trạng hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Hệ thống đường giao thông; Hệ thống thoát nước mưa; Hệ thống nước thải; Hệ thống cấp nước; Hệ thống cấp điện; Hệ thống cây xanh hè đường; Viễn thông; Các công trình cảnh quan được xây dựng theo tiến độ dự án được phê duyệt.

5. Văn bản số 8792/SXD-QLN ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây Dựng Thành phố Hải Phòng về việc thông báo 1.479 Căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ Điều kiện được bán tại dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hải Phòng. Kèm theo hợp đồng này còn có bản sao chứng thực văn bản của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng 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: Không áp dụng.

7. Các thông tin khác về căn hộ (nếu có).....

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

1. Giá bán Căn hộ là đồng.

(*Bằng chữ*:.....).

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT), trong đó:

- Giá bán/ giá Bên mua căn hộ trước thuế GTGT là:.....đồng (*Bằng chữ*.....)

- Thuế giá trị gia tăng (5%):.....đồng (*Bằng chữ*.....)

** Giá bán căn hộ nêu trên được Bên bán xây dựng phương án, phê duyệt sau khi được thẩm tra bởi đơn vị tư vấn có đủ Điều kiện, năng lực trong hoạt động xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội. Giá bán căn hộ được quy định tại Hợp đồng này sẽ được đối chiếu với kết quả kiểm toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng. Bên bán có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng thành phố*

Hải Phòng để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội. Nếu giá bán căn hộ sau khi kiểm toán, quyết toán có sự chênh lệch so với giá bán căn hộ đã ký hợp đồng, hai bên thống nhất ký Phụ lục Điều chỉnh giá bán căn hộ. Trường hợp Giá bán căn hộ theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán đã ký Hợp đồng thì Bên bán không được thu thêm phần chênh lệch của Bên mua. Trường hợp giá bán căn hộ theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng thấp hơn giá bán đã ký Hợp đồng thì Bên bán phải Điều chỉnh bổ sung Phụ lục hợp đồng và trả lại phần chênh lệch cho Bên mua.

2. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% (hai phần trăm) giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế giá trị gia tăng) là

(Bằng chữ:).

3. Tổng giá trị hợp đồng đồng

(Bằng chữ:).

Tổng giá trị hợp đồng không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật, các khoản chi phí khác 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, chi phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

- Các khoản thuế, phí, lệ phí áp dụng đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

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: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe và các dịch vụ khác phát sinh theo nhu cầu sử dụng riêng của Bên Mua cho nhà cung cấp dịch vụ.

4. Phương thức thanh toán:

a) Thanh toán tiền mua căn hộ: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng theo tài khoản ngân hàng có thông tin như sau¹:

- Tên Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần đầu tư Newland

- Số tài khoản:

- Tại ngân hàng:

- Nội dung: (Họ Tên khách hàng) thanh toán đợt.... [Ký hiệu căn hộ số....], Dự án...

b) Thanh toán Kinh phí bảo trì: Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì qua hình thức chuyển khoản vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương

¹ Bên bán bổ sung khi ký Hợp đồng

mại theo quy định của pháp luật về Nhà ở (phí chuyển khoản do Bên Mua thanh toán) cụ thể như sau²:

- Tên Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần đầu tư Newland
- Số tài khoản :.....
- Tại Ngân hàng (ngân hàng là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại địa bàn nơi có nhà chung cư)
- Nội dung: (Họ Tên khách hàng) nộp tiền KPBT [Ký hiệu căn hộ số.....], Dự án
- Kỳ hạn gửi tiền: Không kỳ hạn.

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm)):

- Lần 1: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán, 30% giá trị hợp đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc nếu có, tiền đặt cọc không quá 5% giá bán), tương ứng số tiền là đồng ngay khi ký Hợp đồng này.

- Lần 2: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán, 20% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền làđồng ngay sau khi thi công sàn tầng 5, chậm nhất vào ngày.....

- Lần 3: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán, 20% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền làđồng ngay khi cất nóc, chậm nhất vào ngày.....

- Lần 4: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán, 25% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là đồng và phí trích đo Căn hộ khi nhận bàn giao Căn hộ (phí trích đo được tính theo Quyết định của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng về việc quy định giá cung cấp dịch vụ công không sử dụng ngân sách Nhà nước trong lĩnh vực đăng ký, Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thời điểm đo đạc).

- Lần 5: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán toàn bộ giá trị còn lại của hợp đồng và các khoản phí, lệ phí phát sinh trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) khi nhận bàn giao Giấy chứng nhận.

Trường hợp có chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và thuộc trường hợp Các Bên phải Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ như quy định tại khoản 1, Điều 2 của Hợp Đồng này, trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua thanh toán 95% giá trị phần diện tích tăng thêm cho Bên Bán nếu diện tích thực tế lớn hơn diện tích dự kiến ghi trong Hợp đồng, hoặc Bên Bán phải hoàn trả 100% giá trị tương ứng với phần diện tích bị thiếu cho Bên Mua nếu diện tích thực tế nhỏ hơn diện tích dự kiến ghi trong Hợp đồng. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian này.

** Ghi chú: Tiến độ thanh toán được diễn cụ thể chi tiết khi ký kết Hợp đồng mua bán nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật áp dụng đối với nhà hình thành trong tương lai, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt. Trong đó, đợt thanh toán đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không vượt quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua, trường hợp Bên Bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không vượt quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền*

² Bên bán bổ sung khi ký Hợp đồng

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên Mua.

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên Bán sẽ gửi thông báo thanh toán (thông qua hình thức như chuyển bưu điện, zalo, tin nhắn- Bên Mua có quyền từ chối nhận thông báo qua hình thức zalo, tin nhắn) cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%

- Bên mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí bảo trì vào tài khoản Kinh phí bảo trì trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ (theo thông báo bàn giao) và gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì cho Bên bán. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh phí bảo trì thì không được bàn giao Căn hộ; việc Bên Bán từ chối bàn giao trong trường hợp này không bị xem là vi phạm Hợp đồng.

- Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì: Theo quy định của Pháp luật tại Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán (thông qua hình thức gửi thông báo trực tiếp, chuyển bưu điện) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.

- Hai Bên thống nhất rằng: Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị Nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì Bên bán có trách nhiệm sử dụng kinh phí của Bên Bán để thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị Nhà chung cư, Bên bán được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi kinh phí bảo trì này.

- Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 153 Luật Nhà ở năm 2023.

Điều 4. Chất lượng công trình

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

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

(Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận và phù hợp với tiến độ thanh toán Giá Bán)

- Giai đoạn 1: Hoàn thành móng dự kiến hoàn thành vào tháng

- Giai đoạn 2: Thi công sàn tầng dự kiến hoàn thành vào tháng
- Giai đoạn 3: Cốt nóc dự kiến vào tháng
- Giai đoạn 4: Hoàn thiện, nghiệm thu dự kiến vào tháng
- Giai đoạn 5: Bàn giao căn hộ dự kiến vào tháng

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

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế được phê duyệt và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có Nhà Chung Cư được đầu tư xây dựng theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: cây xanh, vườn hoa (nếu có). Trường hợp Bên Bán phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo nội dung, tiến độ của Dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao Căn hộ chung cư..

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) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;

d) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bán chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

e) 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;

f) 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;

g) 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 các Quy định về việc quản lý và vận hành Nhà chung cư thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư, đô thị Tân Phú

Hưng mở rộng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng); 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 và tiếp nhận xong công tác quản lý vận hành từ Chủ đầu tư;

h) Được chỉ định và Ủy quyền cho đơn vị quản lý vận hành khu nhà các công việc có liên quan tới cung cấp dịch vụ quản lý vận hành và làm việc với các bên có liên quan. Bao gồm, nhưng không giới hạn cả thu phí dịch vụ, phí khác và thực hiện các Nội quy, chế tài xử phạt tại khu nhà do Bên Bán đã ban hành.

i) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này;

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

k) Được phép tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích phù hợp quy định pháp luật khác theo quy định tại Bản Nội quy Nhà Chung cư, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên mua, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 02 (hai) ngày, trừ trường hợp bất khả kháng để xử lý vấn đề hỏa hoạn hoặc ngập nước

l) Các quyền khác được quy định tại hợp đồng này, các phụ lục kèm theo và do pháp luật quy định.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

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

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

d) Thực hiện bảo hành Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

e) Bảo quản Căn hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên Mua;

f) 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;

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

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

i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên mua thì Bên bán phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

j) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên mua và các bên thống nhất thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn còn lại liên quan đến căn hộ tại thời điểm các bên bàn giao hồ sơ để Bên mua tự đi làm thủ tục;

k) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên Mua đi làm thủ tục. 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;

l) 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;

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

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

o) 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 5 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;

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

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

r) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua theo hợp đồng mua bán đã ký kết hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ Điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định. Tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu.

s) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng, các phụ lục kèm theo và quy định của 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 tại Phụ lục đính 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/xe đạp có trả phí theo quy định của đơn vị quản lý vận hành tòa nhà. Được ưu tiên đăng ký sử dụng bãi để các loại phương tiện khác của Nhà chung cư nhưng phải trả phí và theo sự bố trí của đơn vị quản lý vận hành tòa nhà theo nguyên tắc thứ tự đăng ký bằng phiếu;

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 k 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 (Việc mua bán, cho thuê căn hộ phải tuân thủ các hạn chế theo quy định về nhà ở xã hội nêu tại Điều 10 hợp đồng này) đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

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

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

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các Điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

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

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

j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 5 Điều 3 của hợp đồng này;

k) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, các phụ lục kèm theo và 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% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

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

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

d) 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;

e) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng hoặc không 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;

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, internet, dịch vụ khác ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho đơn vị cung ứng dịch vụ theo quy định và Nội Quy Nhà chung cư;

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

h) Chấp hành các nội quy, quy định tại 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; tạo Điều kiện cho Căn hộ liền kề sửa chữa khi có sự cố hoặc lỗi phát sinh trong quá trình sử dụng. Chịu trách nhiệm sửa chữa khi gây ra hỏng hóc cho các Căn hộ liền kề mà xác định đúng trách nhiệm do mình gây ra.

j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này; Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn hộ (nhưng không thay đổi kiến trúc bên ngoài, kết cấu chính của Căn hộ) thì Bên Mua phải thực hiện theo 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.

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

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

m) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần diện tích sở hữu chung;

n) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết theo quy định của Pháp luật để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận và các bên thống nhất thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn còn lại liên quan đến căn hộ tại thời điểm các bên bàn giao hồ sơ để Bên Mua tự đi làm thủ tục;

o) Không được tự ý coi nói, sửa chữa Căn hộ không đúng với thiết kế được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không được làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc chung của Căn hộ, công trình hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch cảnh quan tổng thể của Dự án khi chưa được Bên Bán chấp thuận. Tuân thủ các quy định về quản lý, xây dựng, hoàn thiện Căn hộ do Bên Bán ban hành phù hợp với quy định của Pháp luật;

p) Bên Mua cam kết các thông tin mà Bên Mua cung cấp cho Bên bán theo hợp đồng này là đầy đủ, chính xác và trung thực. Trường hợp Bên Mua vi phạm cam kết này, Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và áp dụng biện pháp xử lý hậu quả chấm dứt Hợp đồng sẽ như quy định tại Điều 14 và yêu cầu Bên Mua thực hiện các biện pháp khắc phục và bồi thường khác phù hợp với quy định pháp luật;

q) Thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Đơn vị quản lý vận hành hoặc Ban Quản trị ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn hộ và các phòng trong Căn hộ). Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành hoặc Ban quản trị yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế theo thông báo của Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành hoặc Ban Quản trị, tùy từng trường hợp được áp dụng.

r) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng, các phụ lục kèm theo và quy định của pháp luật;

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

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

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 hoặc chuyển nhượng Căn hộ cho người khác.

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

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a) Bên Bán đã đáp ứng các Điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị.

b) Căn hộ đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng hiện hành; không vượt quá giới hạn chênh lệch diện tích quy định tại khoản 1, Điều 2 của Hợp đồng, phải theo đúng thiết kế đã được duyệt, phải sử dụng đúng các vật liệu thiết bị nêu tại danh mục vật liệu, thiết bị theo Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.

c) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo

đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

d) Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các khoản phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thời hạn quy định tại thông báo bàn giao Căn hộ.

e) Bên Mua không vi phạm quy định nào tại Hợp đồng này và /hoặc quy định của pháp luật có liên quan dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu hoặc Bên Mua đã hoàn tất việc khắc phục các vi phạm (nếu có).

f) Bên bán có trách nhiệm công khai cho bên mua các hồ sơ theo quy định gồm có: Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình nhà chung cư và nghiệm thu công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng; Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung) và khu vực để xe công cộng.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày (+/-90 ngày)

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ (Trường hợp không thể bàn giao Căn hộ đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).

Trước ngày bàn giao Căn hộ tối thiểu 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi 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 phê 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 f khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng

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 Căn hộ thực tế và ký biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g, khoản 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.

Trong trường hợp Bên mua cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng Căn hộ thực tế mà Bên mua không đồng ý với diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được xác định tại thời điểm bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể thuê một đơn vị đo đạc độc lập, có đầy đủ chức

năng theo quy định của pháp luật để đo đạc lại diện tích sử dụng Căn hộ thực tế trong vòng 15 ngày (mười lăm ngày) kể từ ngày bàn giao Căn hộ bằng chi phí do Bên mua chịu. Hết thời hạn để Bên mua thuê đơn vị đo đạc lại theo khoản này, nếu Bên bán không nhận được thông báo của Bên mua về kết quả đo đạc của đơn vị độc lập do Bên mua thuê thì việc bàn giao được xem là đã hoàn tất vào ngày bàn giao Căn hộ, và Bên mua đồng ý với diện tích sử dụng thực tế theo kết quả đo đạc đã thực hiện vào thời điểm bàn giao căn hộ.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, 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 có phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều này của Hợp đồng.

7. Kể từ thời điểm Bên mua nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại khoản 4 Điều này của Hợp đồng, Bên mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích liên quan đến Căn hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn hộ, trừ các trường hợp sau thuộc trách nhiệm của Bên bán: (i) trách nhiệm bảo hành căn hộ, (ii) trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn hộ, (iii) trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ hoặc trách nhiệm cung cấp hồ sơ liên quan đến Dự án khi Bên mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận như quy định tại Hợp đồng và pháp luật có liên quan.

Điều 9. Bảo hành Căn hộ

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 Căn hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị gắn với Căn hộ 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 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa

thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo Điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 tháng đối với Căn hộ trong Nhà Chung cư đối với các hạng mục nêu tại khoản 3 và theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất/nhà phân phối đối với thiết bị.

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 khoản 5 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

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

8. Hai Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Căn hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.

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 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. Bên Mua Căn hộ xã hội không được bán lại Căn hộ trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua Căn hộ, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua Căn hộ xã hội đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ mà có nhu cầu bán Căn hộ này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Căn hộ xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua Căn hộ xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán Căn hộ xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Căn hộ xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

5. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ, Bên Mua Căn hộ xã hội được bán lại Căn hộ này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên Bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán Căn hộ xã hội là Căn hộ riêng lẻ thì Bên Bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

6. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua Căn hộ đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp đồng này.

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 (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm các hạng mục như quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm của Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung cư quy định tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Các căn hộ không bán/chưa bán, phần diện tích thương mại, dịch vụ, (nếu có). Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng này, Bên Bán được quyền kinh doanh theo quy định pháp luật.

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: các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Phụ Lục 02 “Phần sở hữu và sử dụng riêng, phần sở hữu và sử dụng chung” của Hợp đồng này.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...): không có.

5. Mức phí và nguyên tắc Điều chỉnh mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư:

a) Kinh phí quản lý vận hành: Hai bên thống nhất mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau: Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Mức kinh phí này có thể được Điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán 1 lần/mỗi tháng từ ngày mùng 05 đến ngày 10 hàng tháng theo thông báo của Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành phù hợp với quy định của Pháp luật cho đến khi thành lập Ban quản trị tòa Nhà chung cư và tiếp nhận bàn giao quản lý vận hành từ Chủ đầu tư hoàn tất.

b) Kinh phí quản lý và vận hành được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý, vận hành Chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước và sau khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung cư (nhưng chưa tiếp nhận xong công tác quản lý vận hành khu nhà từ Chủ đầu tư) bao gồm: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, chăm sóc cây xanh, vệ sinh khu công cộng, vệ sinh mặt ngoài, bãi giữ xe, thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện, nước cho hệ thống Điều hoà của khu công cộng và chi phí khác cho phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung

trong Chung cư. Chưa bao gồm thù lao cho Ban quản trị (sau khi được thành lập sẽ thu bổ sung theo kinh phí được Hội nghị Nhà chung cư lần thứ nhất thông qua vào giá dịch vụ tại thời điểm phát sinh).

c) Chi tiết 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:

- Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường.;

- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng, và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung cư hoạt động bình thường;

- Các công việc khác có liên quan do hội nghị nhà chung cư quyết định.

d) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng kinh phí quản lý vận hành 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.

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

Điều 12. Trách nhiệm của các bên do 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 và/hoặc các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp đồng, chậm trễ nhận bàn giao căn hộ:

a) Nếu quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày). Thời điểm tính lãi suất phạt quá hạn được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán cho Bên bán.

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày, Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 13 của hợp đồng bằng cách gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua. Ngày chấm dứt Hợp đồng là ngày được ghi trong thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán và khi đó Bên Bán được thực hiện các quyền sau:

- Chào bán Căn hộ cho một Bên Mua mới mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày;

- Áp dụng mức phạt vi phạm hợp đồng với số tiền tương ứng 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế); đồng thời Bên Mua sẽ phải bồi thường cho Bên Bán các thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng mà Bên Bán đã thực chi. Trường hợp Các bên không thống nhất được thì mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 10% (mười phần trăm) Giá bán căn hộ.

- Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) trong vòng tối đa 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua hoặc 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một Bên Mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, sau khi đã khấu trừ tiền phạt chậm thanh toán như quy định tại điểm a khoản 1 Điều này tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng và các khoản tiền phạt vi phạm, và tiền bồi thường cho các thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu theo quy định tại Hợp đồng này.

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

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục hoàn toàn vi phạm chậm thanh toán nhưng quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa thể bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,05 %/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Thời điểm tính lãi suất phạt chậm bàn giao được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ vượt quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ hoàn lại số tiền Bên Mua đã thanh toán (toàn bộ số tiền không tính lãi suất) cộng với tiền phạt vi phạm Hợp đồng tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày chấm dứt hợp đồng, tương đương 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) cùng với tiền bồi thường cho bên Mua cho các thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng và các khoản tiền phạt do Bên Bán chậm bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này tính đến ngày chấm dứt hợp đồng. Trường hợp Các bên không thống nhất được thì mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 10% (mười phần trăm) Giá bán căn hộ.

Kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký hợp đồng mua bán nhà ở với người mua mới. Bên bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) trong vòng tối đa 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên bán hoặc 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một Bên Mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, và cộng thêm tiền phạt do chậm bàn giao như quy định tại điểm a khoản 2 Điều này tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng và các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường cho các thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Mua phải gánh chịu theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ Điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ dẫn đến chậm thanh toán hoặc không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán giá bán Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định, thì Bên Bán có quyền thực hiện xử lý vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này.

4. Tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, Bên mua cam kết thuộc đối tượng và đáp ứng đủ Điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở. Bất kỳ thời điểm nào,

khi có thông báo của Sở Xây Dựng (hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác) về việc Bên mua không đủ Điều kiện để được mua nhà ở xã hội theo quy định của Pháp luật, Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua để tiến hành các thủ tục thanh lý và chấm dứt Hợp đồng, đồng thời Bên mua bị áp dụng các chế tài xử lý vi phạm theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này.

Điều 13. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

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

2. Bên Bán cam kết:

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, 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 tại phụ lục số 01 kèm Hợp đồng này.

3. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin liên quan đến Căn hộ mua và dự án;

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

c) 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;

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

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

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

6. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì 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 có thể đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức hòa giải. Trong trường hợp không đề nghị hòa giải hoặc hòa giải không thành, một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

7. Sự kiện bất khả kháng:

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

- Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà Nước;
- Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế được cấp phép hoạt động hợp pháp;
- Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;
- Các trường hợp khác phù hợp quy định pháp luật.

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

c) Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng 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 07 (bảy) 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.

d) 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 khoản f Điều 14 của Hợp đồng.

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

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

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận các Điều kiện và thời hạn chấm dứt.
- b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
- c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
- e) Bên mua vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên bán;

f) Trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn/thấp hơn vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ dự kiến ghi trong Hợp đồng này mà bên mua lựa chọn chấm dứt hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng áp dụng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này.

g) Bên mua không đủ Điều kiện để được mua nhà ở xã hội theo pháp luật hiện hành và có văn bản thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 12 Hợp đồng này.

h) Hợp đồng tự động chấm dứt hiệu lực sau khi hai bên hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ theo quy định của 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) Trường hợp Bên bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Áp dụng đối với những trường hợp quy định tại điểm b, e, g khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng này)

- Trường hợp Bên bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định nêu trên, Bên bán được quyền tự do chào bán Căn hộ mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày;

- Trong trường hợp Bên bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên bán phải gửi thông báo theo hình thức gửi thông báo phù hợp với quy định tại Điều 15 của Hợp đồng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên mua hoặc 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một Bên Mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, Bên bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản tiền sau:

(i) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa bao gồm thuế GTGT)

(ii) Các khoản tiền lãi chậm trả mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này tính từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày chấm dứt Hợp đồng.

(iii) Bên mua sẽ phải bồi thường cho Bên bán các thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng mà Bên bán đã thực chi. Trường hợp Các Bên không thống nhất được thì mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 10% (mười phần trăm) Giá bán Căn hộ.

b) Trường hợp Bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Áp dụng đối với những trường hợp quy định tại điểm c, f khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng này)

- Trong trường hợp Bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định nêu trên, Bên mua gửi thông báo theo hình thức thông báo phù hợp với quy định tại Điều 15 của Hợp đồng; Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên mua gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên bán hoặc 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một Bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, Bên bán có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ các khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (không tính lãi) và bồi thường cho Bên mua các khoản tiền sau đây:

(i) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa bao gồm thuế GTGT),

(ii) Các khoản tiền lãi do chậm bàn giao theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng,

(iii) Cùng với khoản tiền bồi thường cho bên Mua cho các thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng Trường hợp Các Bên không thống nhất được thì mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Căn hộ.

c) Sau khi Hợp đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng đối với bên kia theo quy định tại Hợp đồng này và các quy định pháp luật có liên quan. Riêng đối với trường hợp chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn quy định tại Điểm f Khoản 1 Điều này (thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được), không bên nào bị xem là vi phạm Hợp đồng và Các Bên sẽ: (i) không phải đền bù thiệt hại cho nhau; (ii) phải có trách nhiệm tất toán, xác định mức độ hoàn thành của Hợp đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý Hợp đồng này. Trong trường hợp pháp luật có quy định khác thì thực hiện theo quy định pháp luật.

3. Trường hợp Hợp đồng chấm dứt khi Bên mua đã nhận bàn giao Căn hộ thì được xử lý như sau:

a) Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả và thanh toán các khoản tiền cho Bên Mua theo quy định tại hợp đồng này và quy định của pháp luật (sau khi đã khấu trừ các nghĩa vụ tài chính của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua/ Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên còn lại.

b) Bên mua khôi phục Căn hộ theo đúng tình trạng đã nhận vào Ngày Bàn Giao Căn hộ để bàn giao lại Căn hộ cho Bên bán với các đồ đạc cố định, vật dụng lắp đặt và trang thiết bị đã được bàn giao theo Phụ lục 01 như tình trạng ban đầu (trừ các hao mòn tự nhiên), cùng với toàn bộ các khóa, chìa khóa và chốt cửa Căn hộ được Bên bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khóa, chìa khóa và chốt của Căn hộ do Bên mua tự trang bị, trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.

Trong trường hợp Bên mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào Căn hộ, dù có hay không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên bán, mà không di dời khỏi Căn hộ khi hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi hoàn nào cho Bên mua hoặc yêu cầu Bên mua thanh toán cho Bên bán chi phí thực tế từ việc khắc phục bất kỳ thiệt hại thực tế nào đối với Căn hộ và/hoặc đối với Nhà Chung cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên bán phát sinh do việc thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung không phù hợp với quy định tại Hợp đồng của Bên Mua. Bên cạnh đó, bất kỳ tài sản nào còn sót lại trong Căn hộ sau khi hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng nêu trên sẽ được xem như bị Bên mua từ bỏ và Bên bán có thể sở hữu những tài sản đó hoặc xử lý chúng bằng cách thức phù hợp theo quy định của pháp luật và thụ hưởng giá trị từ việc xử lý tài sản đó.

Điều 15. Thông báo và thư từ giao dịch

1. Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp đồng và hình thức gửi thông báo như quy định tại khoản 2 Điều này. Nếu Bên nào có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà không thông báo lại cho bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

2. Hình thức thông báo giữa các bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo là Ông/Bà:.....

Địa chỉ nhận thông báo:

Số điện thoại:

Email: (nếu Bên Mua đồng ý cung cấp).....

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng 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 (nếu ngày là ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì được tính là ngày liền kề sau đó):

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

b) Vào ngày làm việc thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

Điều 16. Các thỏa thuận khác

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 các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết.

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

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ và các giấy tờ khác quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng này.

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 có thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng và các phụ lục đính kèm hợp đồng này thì phải lập thành văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC SỐ 01

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ VÀ DANH MỤC CÁC TRANG THIẾT BỊ CHỦ YẾU GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số:/HĐMBNOXH-TPHMR/202..

ký ngày .././...)

I. Sơ đồ căn hộ

Có 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt)

Để làm rõ, các Bên thống nhất, bản vẽ thiết kế mặt bằng đính kèm là mặt bằng dự kiến. Theo đó, Bên Bán có thể thay đổi, Điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thi công và phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua và/ hoặc theo phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ bàn giao và Bên Mua sẽ nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế.

II. Danh mục trang bị nội thất Căn hộ:

Phòng khách	Sàn	Sàn gỗ nhựa
	Tường	Tường sơn hoàn thiện trắng
	Trần	Trần thạch cao khung xương chìm, sơn bả.
	Cửa chính ra vào	Cửa chống cháy vân gỗ, 01 cánh, mở một chiều, EI30
	Cửa sổ	Cửa khung nhôm kính hệ 55, kính dán an toàn dày 8,38 mm.
	Điện thoại, viễn thông	Chờ cáp quang internet (có đế, có mặt)
	Điều hòa nhiệt độ	Dây điện, ống đồng, ống bảo ôn và ống nước ngưng
	Thiết bị điện	- Đèn chiếu sáng. - Dây điện, công tắc, ổ cắm, aptomat đầy đủ
Phòng ngủ	Sàn	Sàn gỗ nhựa
	Tường	Tường sơn hoàn thiện trắng
	Trần	Trần thạch cao khung xương chìm, sơn bả.
	Cửa phòng ngủ	Cửa đi nhựa giả gỗ 01 cánh, mở 1 chiều
	Cửa sổ	Cửa khung nhôm kính hệ 55, kính dán an toàn dày 8,38 mm.
	Điện thoại, viễn thông	
	Điều hòa nhiệt độ	Dây điện, ống đồng, ống bảo ôn và ống nước ngưng

	Thiết bị điện	- Đèn chiếu sáng. - Dây điện, công tắc, ổ cắm
Phòng bếp	Sàn	Gạch Ceramic 600x600mm vân giả gỗ
	Tường	Tường sơn hoàn thiện trắng
	Trần	Trần thạch cao khung xương chìm, sơn bả.
	Thiết bị điện	- Đèn chiếu sáng. - Dây điện, công tắc, ổ cắm
Vệ sinh	Sàn	Gạch Ceramic chống trơn 300x300mm
	Tường	Tường ốp gạch Ceramic 300x600mm
	Trần	Trần thạch cao chống ẩm khung xương chìm, sơn nước.
	Cửa phòng VS	Cửa nhựa giả gỗ
	Thiết bị vệ sinh	Xí bột, chậu rửa + vòi , gương, sen vòi phụ kiện đồng bộ
	Thiết bị điện	- Đèn chiếu sáng. - Quạt hút mùi nhà vệ sinh, thoát sàn. - Có đầu chờ điện - nước để lắp đặt bình nóng lạnh.
Logia	Sàn	Gạch Ceramic chống trơn 300x300mm
	Tường	Tường sơn hoàn thiện trắng
	Cửa logia	Cửa khung nhôm kính 01 cánh, hệ 55, kính dán an toàn dày 8,38mm.
	Thiết bị điện	Đèn chiếu sáng.

Việc hoàn thiện các vật liệu và các trang thiết bị gắn liền với Căn hộ được thực hiện theo thiết kế của chủ đầu tư và có thể được thay đổi trên cơ sở vật liệu, thiết bị đảm bảo tương đương về tiêu chuẩn kỹ thuật và chất lượng theo chỉ định của chủ đầu tư và khi thay đổi phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

PHỤ LỤC 02

PHẦN SỞ HỮU VÀ SỬ DỤNG RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU VÀ SỬ DỤNG CHUNG

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số:/HĐMBNOXH-TPHMR/202.....ký
ngày .././...)

1. Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên mua:

Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm các hạng mục như quy định tại Phụ Lục 01 đính kèm của Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung cư quy định tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này.

2. Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên bán:

Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Các căn hộ không bán/chưa bán, Phần diện tích thương mại, dịch vụ, nhà trẻ (nếu có). Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng này, Bên Bán được quyền kinh doanh theo quy định pháp luật.

3. Phần sở hữu chung và sử dụng chung:

Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung cư có quyền sử dụng chung, sở hữu chung đối với Phần sở hữu chung của Nhà Chung cư, bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung cư; hành lang các tầng có căn hộ; sảnh đón khách khu căn hộ; chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng 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, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), phòng rác, lồng xả rác, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi/chống sét, hệ thống phòng cháy, chữa cháy 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 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 không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

PHỤ LỤC 03
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số:/HĐMBNOXH-TPHMR/202..

số:/HĐMB/2025 ký ngày/..)

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

1. Chủ sở hữu Nhà Chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 và/hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có) 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 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 (nếu có) thì không cần đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân hoặc bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ và 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 theo Thông tư 05/2024/TT-BXD (và các sửa đổi, bổ sung, thay thế) và Bản nội quy của tòa nhà.
5. Thực hiện nghiêm túc quy định về thu gom, xử lý rác thải, duy trì vệ sinh chung, không gây ô nhiễm môi trường
6. Thể hiện sự tôn trọng, lịch sự, đoàn kết, giao tiếp văn minh, không gây rối, không gây mất trật tự
7. Phải tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự, không tự ý sửa chữa, cải tạo phần sở hữu chung, giữ gìn an ninh, bảo vệ tài sản

ĐIỀU 1. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Luật Nhà ở hiện hành, bao gồm:

1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng Kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ,

- nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc, chần thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
 4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
 5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
 6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các Điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 2. 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 dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
 - a) Phòng sinh hoạt cộng đồng là nơi để Cư dân sinh hoạt, tổ chức các cuộc họp, tổ chức các sự kiện Lễ, Tết liên quan đến đời sống Cư dân trong Tòa nhà;
 - b) Khi tổ chức các cuộc họp, các sự kiện chung..., Cư dân đăng ký với Ban Quản lý ba (03) ngày trước khi tổ chức, hoặc ưu tiên theo thứ tự đăng ký sử dụng;

- c) Cư dân có ý thức trong việc giữ gìn vệ sinh chung, không vứt rác bừa bãi trong phòng, phải vứt rác vào thùng rác quy định;
 - d) Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định và hướng dẫn của đơn vị Quản lý vận hành trong các hoạt động nhằm bảo quản tốt cơ sở vật chất;
 - e) Phải có ý thức giữ gìn tài sản chung, nghiêm cấm các hành động phá hoại tài sản, đồ đạc được trang bị trong Phòng sinh hoạt cộng đồng;
 - f) Nếu phát hiện các hành vi gây tổn hại đến cơ sở vật chất chung, Cư dân có trách nhiệm phải khắc phục các thiệt hại đồng thời chịu phạt theo mức do Hội nghị nhà chung cư quy định.
 - g) Cư dân nghiêm chỉnh chấp hành các Nội Quy, quy định về sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng.
 - h) Cư dân sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng thường xuyên sẽ phải đóng góp chi phí vệ sinh, chi phí điện sử dụng và bồi thường các thiệt hại trong quá trình sử dụng gây ra.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY THẾ 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 thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có) nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong Nhà chung cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có).
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 Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và trước khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư chỉ được thực hiện trong thời gian vận chuyển do Đơn

vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định (Từ 08 giờ 00 phút đến 17 giờ 00 phút các ngày từ Thứ Hai đến Thứ Bảy; không thực hiện vào ngày Chủ Nhật và các ngày nghỉ Lễ, Tết theo quy định) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.

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

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

Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trước 05 (năm) ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ) và phải được Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt bởi Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ).

Việc sửa chữa phải tuân theo các quy trình, quy định do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ban hành và áp dụng đối với Nhà chung cư.

ĐIỀU 4. CÁC HẠN CHẾ VỀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ VÀ CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH

1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng Căn hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng nếu được phép phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.
2. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống Điều hoà, thang máy, hệ thống phòng rác, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Toà nhà;
3. Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân chơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc,...;
4. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ;
5. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Ban quản trị toà nhà;
6. Không Điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào;
7. Không để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà cư dân nuôi (i) phóng uế bừa bãi bên trong và ngoài khuôn viên Nhà chung cư, (ii) thả rông trong khuôn viên Nhà Chung Cư. Chó, mèo khi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng

các biện pháp đảm bảo an toàn khi tiếp xúc với người khác. Cư dân phải chịu toàn bộ trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà chung cư hoặc khu vực chung và công trình tiện ích chung và mọi tổn thất do chúng gây ra.

ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG, CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung theo quy định pháp luật. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Nhà chung cư được thực hiện theo quy định pháp luật.
3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành Nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng Nhà chung cư.
4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Nhà chung cư của đơn vị đang quản lý Nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư.
5. Cung cấp một bản sao y bản chính Hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ sở hữu Căn hộ/hoặc người cư trú khác khi có văn bản yêu cầu của Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.
6. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây về phòng cháy chữa cháy:
 - a) Quản lý chặt chẽ và sử dụng an toàn các chất cháy, chất nổ, nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị và dụng cụ sinh lửa, sinh nhiệt, chất sinh lửa, sinh nhiệt; đảm bảo các điều kiện an toàn về phòng cháy.
 - b) Thường xuyên, định kỳ kiểm tra phát hiện các sơ hở, thiếu sót về phòng cháy và có biện pháp khắc phục kịp thời.
 - c) Phải bố trí hệ thống điện, bếp đun nấu, nơi thờ cúng bảo đảm an toàn; các chất dễ cháy, nổ phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt; chuẩn bị các điều kiện, phương tiện để sẵn sàng chữa cháy.
 - d) Không được kinh doanh hay tàng trữ vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

ĐIỀU 7. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

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

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

1. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư
 - a) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng nhà chung cư:
 - b) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
 - c) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế này; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này;
 - d) Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - e) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

- g) Trường hợp chủ sở hữu không đóng Kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế này thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;
- h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- i) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo Điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;
- j) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;
- k) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư;
- l) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- m) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu được quyền sử dụng nhà chung cư, được thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm b, c, d, e và k khoản 1 Điều này.

2. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư

- a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.
- b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.
- c) Tham dự Hội nghị nhà chung cư (đối với trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu); thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự (đối với trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu); trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.
- d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều 8 của Quy chế này.

ĐIỀU 9. KHU VỰC ĐỂ XE

1. Khu vực để xe do Chủ đầu tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ sở hữu/Người sử dụng và khách của Chủ sở hữu/Người sử dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Nhà chung cư và **trả phí gửi xe theo quy định** của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ sở hữu/Người sử dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe Chủ sở hữu/Người sử dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.
3. Cư dân hoặc Chủ sở hữu phương tiện phải đảm bảo rằng phương tiện của họ nếu dùng đỗ tạm thời ở lề đường sẽ không cản trở giao thông;
4. Tất cả phương tiện di chuyển trong khu vực nhà chung cư phải tuân thủ việc hạn chế tốc độ;
5. Cư dân/ khách hàng không tuân thủ hướng dẫn của bộ phận bảo vệ, ban quản lý, dùng, đỗ xe vi phạm, gây ảnh hưởng đến cư dân khác tại khu vực đỗ xe sẽ bị khóa bánh xe, lập biên bản, nếu vi phạm lần hai sẽ bị từ chối phục vụ.
6. Phải bồi hoàn mọi chi phí thực tế phát sinh do lỗi của mình liên quan đến việc Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản lý phải di dời khỏi hoặc giữ lại khu vực để xe bất cứ tài sản hoặc xe nào; và/hoặc bất cứ khiếu nại nào mà chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản lý có thể phải gánh chịu theo khiếu nại hay kiện cáo của bất kỳ người nào đòi quyền lợi liên quan đến xe hoặc tài sản để trong khu vực để xe.
7. Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản lý tại từng thời điểm có quyền sửa đổi, bổ sung các quy định về việc quản lý khu vực để xe này, và trong trường hợp này sẽ thông báo cho cư dân bằng văn bản về sự thay đổi đó trước khi áp dụng. Các thay đổi về mức phí sẽ phải thực hiện phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

ĐIỀU 10. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

Nếu thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú, và khách ra vào Nhà chung cư vi phạm một trong các quy định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có), thì Ban quản trị, Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

1. Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó dừng và khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho bên khác ngay lập tức hoặc trong vòng không quá 24 giờ kể từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm hoặc bị khiếu nại bằng văn bản hoặc thời gian khác nhằm đảm bảo lợi ích của cư dân. Đối với các hành vi vi phạm chưa được nêu trong Nội Quy này, nếu xảy ra trên thực tế sẽ bị lập biên

- bản và tùy mức độ của hành vi vi phạm, Ban Quản lý Tòa nhà sẽ áp dụng hình thức xử lý phù hợp;
2. Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;
 3. Phạt vi phạm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức do Hội nghị Nhà chung cư quy định.
 4. Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
 5. Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: vệ sinh, trông xe hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này cho căn hộ trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này).
 6. Người vi phạm có thể bị thông báo hành vi vi phạm đó tại nơi công cộng hoặc gửi thông báo tới từng Căn hộ.

ĐIỀU 11. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong Tòa nhà do toà án cấp có thẩm quyền giải quyết.
2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Tòa nhà được giải quyết trên cơ sở hoà giải (các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tự thương lượng hoặc Ban quản trị tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.
3. Các tranh chấp về Hợp đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà chung cư được giải quyết theo quy định pháp luật về Hợp đồng dân sự.

ĐIỀU 12. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.
2. Bản Nội quy này vẫn có giá trị pháp lý khi Hợp đồng mua bán chưa được thanh lý để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị Nhà chung cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.
3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người

sử dụng, người tạm trú hiệu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.

4. Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, Chủ đầu tư có thể đề xuất Điều chỉnh, sửa đổi Nội quy trên cơ sở thống nhất với Chủ sở hữu (cộng đồng dân cư) phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà chung cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
5. Những vấn đề khác về quản lý Toà nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024, các văn bản sửa đổi, bổ sung và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

**Tôi đã đọc và cam kết tuân thủ quy định
tại Bản Nội quy này**

Ghi chú: Ngoài các nội dung quy định nêu trên, Chủ đầu tư, hội nghị nhà chung cư có thể thống nhất quy định thêm các nội dung khác cho phù hợp với từng Nhà chung cư nhưng các quy định thêm này không được trái pháp luật và đạo đức xã hội



