



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PACIFIC

Và

ÔNG/BÀ/TỔ CHỨC:

Mã số Căn Hộ:.....

Số Hợp Đồng:.....

Hải Phòng, ngày....tháng....năm.....

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	3
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN	6
ĐIỀU 3. TỔNG GIÁ BÁN, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	7
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	10
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	11
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	14
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN	17
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ	17
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ	20
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	22
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ	22
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	24
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	26
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	27
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	28
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO	28
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC	29
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	30
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	30
PHỤ LỤC 1	31
PHỤ LỤC 2	32
PHỤ LỤC 3	33
PHỤ LỤC 4	40
PHỤ LỤC 5	42

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

Hải Phòng, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số:

1. Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
2. Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
3. Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
4. Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/06/2023;
5. Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
6. Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
7. Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
8. Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
9. Căn cứ Thông tư 42/2025/TT-BCT ngày 22/06/2025 của Bộ Công thương ban hành danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
10. Các văn bản pháp luật khác có liên quan;
11. Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:
 - Giấy phép xây dựng số do cấp ngày ;²
 - Hồ sơ, giấy tờ về đất đai³:
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng⁴:
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án⁵:
12. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: [*], số vào sổ cấp GCN: [*] do [*] cấp ngày [*], đăng ký biến động ngày [*], liên quan đến Căn Hộ (có các đặc điểm như quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này) cấp cho Bên Bán ("**Giấy Chứng Nhận Cấp Cho Bên Bán**")⁶;

¹ Hợp đồng áp dụng cho căn hộ chung cư nhà ở có sẵn.

² Điền đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.

³ Bổ sung cụ thể nội dung tại thời điểm ký kết hợp đồng.

⁴ Bổ sung cụ thể nội dung tại thời điểm ký kết hợp đồng.

⁵ Bổ sung cụ thể nội dung tại thời điểm ký kết hợp đồng.

⁶ Bổ sung cụ thể nội dung tại thời điểm ký kết hợp đồng.

13. Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của Các Bên.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**") này được lập và ký kết bởi các bên sau đây:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là "Bên Bán"):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PACIFIC

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0200664128 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 27/02/2006, được thay đổi tại từng thời điểm
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- [Người đại diện theo ủy quyền: Chức vụ:
Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số: ngày của.....
Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày: ../../..... tại:]
(Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này)
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ:..... Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế: 0200664128
- Thư điện tử:

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

[Nếu Bên Mua là cá nhân]

- Ông (Bà):
- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số:..... cấp ngày:..... tại:
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ:..... Fax (nếu có):
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế (nếu có):
- Thư điện tử (nếu có)⁷:.....

[Nếu Bên Mua là tổ chức]⁸

- [TÊN TỔ CHỨC]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/thành lập số: do

⁷ Nếu Bên Mua đồng ý cung cấp.

⁸ Áp dụng đối với đối tượng tổ chức là người tiêu dùng theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

- cấp đăng ký lần đầu ngày, được thay đổi tại từng thời điểm
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
 - [Người đại diện theo ủy quyền: Chức vụ:
Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số: ngày của.....]
(Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này)
 - Địa chỉ trụ sở chính:
 - Địa chỉ liên hệ:.....
 - Điện thoại liên hệ:..... Fax:
 - Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
 - Mã số thuế:
 - Thư điện tử⁹:.....

Bên Bán và Bên Mua sau đây sẽ được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”.

Sau khi thảo luận và thỏa thuận, Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở, được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt, cùng các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ (nếu có) thuộc Nhà Chung Cư do Công ty Cổ Phần Đầu Tư Pacific đầu tư xây dựng, với các thông tin, đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
2. “**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 (nếu có) theo thỏa thuận tại Phụ Lục của Hợp Đồng này hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Các Bên.
3. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ Phần Đầu Tư Pacific 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) thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng để bán và cho thuê, tòa nhà văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới 2A, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (nay là Khu đô thị mới 2A, phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng).
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.

⁹ Nếu Bên Mua đồng ý cung cấp.

5. **“Tổng Giá Bán”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
6. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
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 đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
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 và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. 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; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Căn Hộ.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác (nếu có); 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 không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua, và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán; 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 của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các trang thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

12. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền tương đương 2% Giá Bán; khoản tiền này được tính vào Tổng Giá Bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho 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 ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
15. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo tại Phụ Lục 3 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
18. **“Giấy Chứng Nhận Cấp Cho Bên Bán”** là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Căn Hộ, được cấp cho Bên Bán, với các thông tin như được cung cấp tại phần Căn Cứ của Hợp Đồng này.
19. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14.
20. **“Ban Quản Trị”** là một tập thể bao gồm đại diện các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư nếu chủ sở hữu Nhà Chung Cư không tham dự, Bên Bán còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư (trừ trường hợp Bên Bán không cử đại diện tham gia), được thành lập theo quy định của pháp luật về nhà ở.
21. **“Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là khoản kinh phí mà Bên Mua phải đóng góp hàng tháng nhằm phục vụ cho việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư theo thông báo của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

22. **“Phụ Lục”** là văn bản được đính kèm với Hợp Đồng, thể hiện chi tiết một số điều khoản của Hợp Đồng này và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.
23. **“Điều”** được hiểu là một điều, khoản của Hợp Đồng.
24. **“Ngày Bàn Giao”** là ngày Căn Hộ được xem là được bàn giao cho Bên Mua trên thực tế.
25. **“Thông Báo Bàn Giao”** có nghĩa như được nêu tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
26. **“Bên Nhận Chuyển Nhượng”** có nghĩa như được nêu tại Điều 10 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư có các đặc điểm sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ:
 - (a) Căn Hộ mã số:, tầng lầu:, thuộc Nhà chung cư khối: thuộc Phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng.
 - (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: m^2 . Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (**“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế”**). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế cao hơn hoặc thấp hơn đến 0,5% (không phẩy năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá 0,5% (không phẩy năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng Giá Bán sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có) và Tổng Giá Bán và tiến độ thanh toán được điều chỉnh (nếu có). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền đến hạn theo Tổng Giá Bán và tiến độ thanh toán đã được điều chỉnh. Biên bản bàn giao Căn Hộ và (các) Phụ Lục của Hợp Đồng 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 Căn Hộ Thực Tế.

- (c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: m^2 . Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
 - (d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.

- (e) Năm hoàn thành xây dựng:¹⁰
- (f) Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, dịch vụ,) (nếu có): theo thỏa thuận tại Phụ Lục của Hợp Đồng này hoặc thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Bên Bán và Bên Mua.
- (g) Thời hạn sử dụng Nhà Chung Cư theo hồ sơ thiết kế¹¹:
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này¹²:
- a) Thửa đất số :
- b) Tờ bản đồ số :
- c) Diện tích đất sử dụng chung : m²
3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây¹³:
- (a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai¹⁴:
- (b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng¹⁵:
- (c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án¹⁶:
- (d) Các thông tin, giấy tờ khác¹⁷:
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ¹⁸:
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có)¹⁹:
6. Các thông tin khác về Căn Hộ (nếu có)²⁰ :

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

1. Tổng Giá Bán:

¹⁰ Ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư.

¹¹ Điền đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan khi Các Bên ký hợp đồng.

¹² Ghi thông tin về đất xây dựng Nhà Chung Cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án

¹³ Ghi thông tin giấy tờ pháp lý của Căn Hộ theo dự án được phê duyệt.

¹⁴ Ghi quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án.

¹⁵ Điền đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan khi Các Bên ký hợp đồng.

¹⁶ Điền đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan khi Các Bên ký hợp đồng.

¹⁷ Điền đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan khi Các Bên ký hợp đồng.

¹⁸ Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt.

¹⁹ Bổ sung nội dung cụ thể tại thời điểm ký kết hợp đồng.

²⁰ Bổ sung nội dung cụ thể tại thời điểm ký kết hợp đồng.

- (a) Tổng Giá Bán được tính theo công thức lấy đơn giá 1 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = VNĐ (Bằng chữ:).

Tổng Giá Bán quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: VNĐ (Bằng chữ);
- Thuế giá trị gia tăng: VNĐ (Bằng chữ), khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (khoản thuế này có thể được điều chỉnh căn cứ quy định pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nội dung có liên quan, nếu có);
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán là: VNĐ (Bằng chữ).

- (b) Tổng Giá Bán quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp, trừ trường hợp Bên Mua có đề nghị và được Bên Bán đồng ý để Bên Mua chuyển cho Bên Bán để Bên Bán thanh toán hộ hoặc chi hộ hoặc Bên Bán có thể tạm ứng trước để thanh toán và Bên Mua hoàn trả lại cho Bên Bán khi được Bên Bán yêu cầu;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- Phí giữ xe hai bánh, ba bánh, xe ô tô. Bên Mua sẽ thanh toán phí giữ xe hàng tháng cho đơn vị cung cấp dịch vụ;
- Phí sử dụng dịch vụ gia tăng cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng theo khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng) được Bên Mua thanh toán căn cứ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

- (c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy

định hiện hành, thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, cho nhà cung cấp dịch vụ.

(d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):²¹

2. Phương thức thanh toán:

- (a) Thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng thông qua chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của Bên Bán nêu tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- (b) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và phí tương tự khác phải trả liên quan đến mua căn hộ được thực hiện bằng chuyển khoản ngân hàng sẽ do Bên Mua chịu.
- (c) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền cho Bên Bán là thời điểm Ngân Hàng xác nhận Bên Mua đã chuyển khoản thành công.

3. Thời hạn thanh toán:

- (a) Thời hạn thanh toán Tổng Giá Bán (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%): theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này. Trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán chỉ được thu tiền của Bên Mua không vượt quá 95% Tổng Giá Bán (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%).
- (b) Việc thanh toán phần chênh lệch như được nêu tại điểm b khoản 1 Điều 2 (nếu có) sẽ được Các Bên thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao. Trường hợp Bên Mua phải thanh toán phần chênh lệch (do diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ tăng lên so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp Đồng này) thì Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán 95% số tiền tương ứng với giá bán của phần diện tích chênh lệch, phần còn lại thanh toán vào thời điểm Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên Bán phải thanh toán phần chênh lệch (do diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ giảm đi so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp Đồng này) thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền tương ứng với giá bán của phần diện tích chênh lệch mà Bên Mua đã thực tế thanh toán.
- (c) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%:
Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 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. Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm nộp toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại ("**Tài Khoản KPBT**") có thông tin như sau:

²¹ Điền đầy đủ theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký hợp đồng.

Tên Tài Khoản	:	Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư
Chủ Tài Khoản	:	...
Ngân Hàng	:	...
Địa Chỉ Ngân Hàng ²²	:	...
Số Tài Khoản	:	...
Mã số SWIFT	:	...
Kỳ hạn gửi tiền	:	...
Nội dung	:	[Ten khách hàng] nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư [ma can hộ] Dự án GemPark

Bên Mua có trách nhiệm gửi cho Bên Bán bản sao giấy tờ chứng minh đã đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào Tài Khoản KPBT thì Bên Bán có quyền trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ, đồng thời gửi thông báo lần hai yêu cầu Bên Mua nộp khoản kinh phí này.

Trường hợp Bên Bán đã đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đối với Căn Hộ vào Tài Khoản KPBT trước khi Các Bên ký Hợp Đồng này thì Bên Mua không phải thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Nhà Chung Cư vào Tài Khoản KPBT như nêu trên mà sẽ thanh toán trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán nêu tại phần đầu của Hợp Đồng cùng với khoản tiền Đợt thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng trước khi bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

- Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 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 các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- Tiến độ xây dựng: Căn Hộ đã hoàn thành xây dựng
- 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. Trường hợp chủ đầu tư dự án phải xây dựng

²² Đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư

công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế được phê duyệt và nghiệm thu 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 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 cung cấp chất đốt; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:²³

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 này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- (c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tại Phụ Lục 3 Hợp Đồng này;
- (e) 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;
- (f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư kể từ ngày đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập ;
- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

²³ Điền đầy đủ theo thiết kế được phê duyệt tại thời điểm ký hợp đồng.

- (h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (i) Được đặt biển quảng cáo/logo tên Dự Án (*tên theo hồ sơ pháp lý dự án và/hoặc tên thương mại*) tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Nhà Chung Cư mà không ảnh hưởng việc sở hữu, sử dụng căn hộ của Bên Mua, việc sở hữu, sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong phạm vi thiết kế được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật;
- (j) Bên Bán được quyền đề xuất doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư có đủ năng lực và tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật để Ban Quản Trị xem xét ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Ban Quản Trị được thành lập;
- (k) Cử đại diện tham gia vào thành phần Ban Quản Trị; chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu;
- (l) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện, cung cấp tài liệu, thông tin liên quan cho mục đích tiến hành việc mua bán Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này, và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận của Các Bên và phù hợp với quy định của pháp luật;
- (m) Có quyền từ chối thực hiện bảo hành Căn Hộ, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua hoàn thiện, sửa chữa Căn Hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của Căn Hộ mà không được Bên Bán phê duyệt trước bằng văn bản;
- (n) Có quyền bán hoặc cho thuê các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều 11 và Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật.
- (o) 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 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, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- (b) Xây dựng Nhà Chung Cư, Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo từ Ngày Bàn Giao thì Bên Mua có thể sử dụng Căn Hộ và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

- (d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- (g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- (h) Nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận; Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua;
- (i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị nhà chung cư khi chưa được thành lập được Ban Quản Trị;
- (j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (l) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 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 tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (m) 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;

- (n) Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có đủ năng lực và chức năng theo quy định của pháp luật để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, đảm bảo an ninh trật tự và điều phối các hoạt động của toàn bộ hệ thống các căn hộ thuộc Nhà Chung Cư kể từ thời điểm đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư có đủ năng lực và chức năng theo quy định của pháp luật để Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu thảo luận thống nhất lựa chọn;
- (o) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- (p) Trường hợp Căn Hộ được bàn giao xây dựng thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ và bàn giao Căn Hộ với các hạng mục theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (q) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng Việc Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng nêu tại điểm (j) khoản 2 Điều 5 trên đây không được hiểu là Bên Bán là bên phải đi thực hiện toàn bộ thủ tục và bất kỳ công việc nào cho việc thế chấp Căn Hộ cho Bên Mua mỗi khi Bên Mua yêu cầu mà chỉ trong phạm vi có thể thực hiện được và/hoặc phù hợp/theo yêu cầu của quy định pháp luật hỗ trợ Bên Mua các công việc như cung cấp thông tin, tài liệu, giải chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng (nếu đã thế chấp)... trong quá trình Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp Đồng này
- (r) Nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật, thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (s) Các nghĩa vụ khác theo quy định 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 kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- (b) Được bố trí chỗ để xe hai bánh, ba bánh, xe dành cho người khuyết tật, xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo công năng và thiết kế của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt và theo quy định pháp luật và phải trả chi phí trông giữ xe cho bên cung cấp dịch vụ theo quy định của bên cung cấp dịch vụ. Việc bố trí chỗ để xe ô tô phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng này;
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Bán và các nghĩa vụ tài chính, thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 3, 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 02% (hai 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 nơi có Căn Hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- (j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và thực hiện việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 3 của Hợp Đồng này cho Ban Quản trị;
- (k) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (l) 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 Tổng Giá Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này mà không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đó;
- (e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe và các khoản thuế và phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- (g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư 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 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (m) Thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán khi có bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin chi tiết liên quan đến nhân thân của Bên Mua được nêu tại phần giới thiệu của Hợp Đồng này;
- (n) Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ công việc gì được cho là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật để tiến hành ký kết Hợp Đồng này và xin cấp Giấy Chứng Nhận khi Bên Bán yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật;

- (o) Không thực hiện hoặc cho phép thực hiện bất kỳ việc thay đổi cấu trúc hoặc coi nói dối với Căn Hộ;
- (p) Khi tiến hành việc sửa chữa và cải tạo Căn Hộ, phải tuân thủ toàn bộ các quy định của pháp luật hiện hành, yêu cầu, thiết kế được phê duyệt và quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- (q) Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ ba để nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy Chứng Nhận cho bên được ủy quyền đó nếu:
 - (i) Bên Mua đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Bán và các nghĩa vụ tài chính, thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật; và
 - (ii) Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp pháp, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận bản chính Giấy Chứng Nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào đối với Bên Bán liên quan đến việc giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho người được ủy quyền (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác).
- (r) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (s) Các nghĩa vụ khác theo quy định 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, các loại thuế, lệ phí và phí khác có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao.
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 đã mua cho người khác hoặc cho người khác thuê Căn Hộ.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm (nếu có) theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Bên Bán sẽ chỉ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi các điều kiện sau đã được hoàn thành:

- (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, thỏa thuận tại Hợp Đồng này, và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại danh mục vật liệu, thiết bị kèm theo tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu Căn Hộ, Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy định tại khoản 3, 4 Điều 4 của Hợp Đồng này theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

Trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải chuẩn bị 01 (một) bộ hồ sơ theo quy định pháp luật như sau²⁴:

- (i) 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Bên Bán lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế xây dựng đã được cơ quan 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 và khu vực để xe công cộng.

Bên Bán có trách nhiệm công khai hồ sơ quy định tại điểm a khoản này cho Bên Mua trước khi bàn giao Căn Hộ. Việc bàn giao Căn Hộ phải được lập thành biên bản kèm theo các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ.

- (b) Bên Mua không vi phạm quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu và sau khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Tổng Giá Bán đến hạn theo khoản 1 Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có) và Bên Mua đã nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các nghĩa vụ tài chính đến hạn khác theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Bán có sự đồng ý khác đi bằng văn bản.

2. Ngày bàn giao Căn Hộ:

²⁴ Bổ sung đầy đủ theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt và đảm bảo đúng quy định pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng.

- (a) Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào: ngày tháng..... năm²⁵
- (b) Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại điểm a khoản này, nhưng không được chậm quá 10 (mười) 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. Sau thời hạn này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì việc chậm bàn giao sẽ được xử lý theo khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
- (c) Trước ngày bàn giao tối thiểu 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao**").
3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt và 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 tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.
- Trường hợp Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến 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 Bàn Giao, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Theo đó, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán các khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng và các nghĩa vụ tài chính đến hạn khác theo quy định tại Hợp Đồng này từ ngày bàn giao Căn Hộ được ghi trong Thông Báo Bàn Giao. 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 khoản 3 Điều 12.
5. Kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hoặc chưa sử dụng Căn Hộ này.
6. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, 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

²⁵ Điền đầy đủ theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký hợp đồng.

Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc 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 8 của Hợp Đồng này.

7. Bên Mua được xác lập quyền sở hữu Căn Hộ kể từ thời điểm Bên Mua đã thanh toán đủ Tổng Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán và đã nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua với cơ quan nhà nước có thẩm quyền như đã nêu tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này.

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 (một) bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành Nhà Chung Cư (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát, khung, sân thượng, cầu thang bộ), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt, hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế 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 trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát hiện ra những hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong Căn Hộ. 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 Căn Hộ

là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng này;
 - (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 9 của Hợp Đồng này;
 - (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 9, 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;
 - (f) Trường hợp hư hỏng do trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc bất cẩn của Bên Mua hoặc do Bên Mua hay nhà thầu của Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.
7. Sau thời hạn bảo hành Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và phải thực hiện theo đúng quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Khi phát sinh các trường hợp hư hỏng cần bảo hành, Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ cần nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do:
- (a) Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng không thực hiện đúng quy định, hướng dẫn sử dụng của Bên Bán, sử dụng Căn Hộ, thiết bị gắn liền với Căn Hộ sai quy trình vận hành, sai mục đích quy định tại Hợp Đồng này, sai mục đích quy định của nhà sản xuất;
 - (b) Bên Mua tự ý sửa chữa hoặc cải tạo Căn Hộ hoặc các thiết bị gắn liền với Căn Hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán;
 - (c) Nếu Bên Mua không thông báo bằng văn bản những hư hỏng thuộc diện được bảo hành Căn Hộ trong thời hạn quy định tại khoản 4 Điều này, hoặc Bên Mua và/hoặc người sử dụng Căn Hộ ngăn cản việc thực hiện bảo hành Căn Hộ dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác;
- Thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục những hư hỏng phát sinh này tương ứng với phần lỗi của mình gây ra trong các trường hợp nêu trên. Nếu Bên Mua có tác động làm cho tình trạng hư hỏng trở nên nghiêm trọng hơn tình trạng thực tế thì Bên Mua có

trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với phần lỗi Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ gây ra trong các trường hợp nêu trên.

Trường hợp Bên Mua đã thông báo cho Bên Bán các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong thời hạn quy định tại Hợp Đồng này mà Bên Bán chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác thì Bên Bán có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Bên Mua chỉ được thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam sau khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trong trường hợp này, Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán phối hợp thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật (nếu có).
2. Bên Mua không được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba bất kỳ.

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 phần diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm các trang thiết bị tại Phụ Lục 1 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 này.
2. Các phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Các phần diện tích được công nhận là thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế đã được phê duyệt của dự án và các quy định pháp luật có liên quan, các căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán/cho thuê, phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng, và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm:
 - (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
 - (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;

- (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- (d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên, hồ bơi và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- (e) Phần diện tích, chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh;

4. Chỗ để xe ô tô:

Đối với chỗ để xe ô tô cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào Tổng Giá Bán chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Trường hợp Bên mua mua, thuê chỗ để xe ô tô thì Bên Bán phải tính riêng giá mua, thuê chỗ để xe với giá mua căn hộ. Việc bố trí chỗ để xe của khu Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Danh sách các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung, sở hữu riêng được lập thành Phụ Lục 4 đính kèm Hợp Đồng này.

5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành như sau:

- (a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Bên Mua có trách nhiệm đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành là đồng/m²/tháng (đã bao gồm thuế GTGT)²⁶. Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh tăng hoặc giảm tùy thuộc tình hình thực tế của việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Các Bên đồng ý rằng, Bên Mua sẽ thanh toán trước Kinh Phí Quản Lý Vận Hành của 03 (ba) tháng đầu tiên theo thông báo của Bên Bán tại Ngày Bàn Giao. Kể từ tháng thứ tư, Bên Mua có trách nhiệm đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành từ ngày thứ nhất đến ngày thứ năm dương lịch hàng tháng.

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua được quy định tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này.

²⁶ Bên Bán bổ sung thông tin theo sự thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm ký kết Hợp Đồng nhằm đảm bảo chất lượng công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

- (b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý.
- (c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

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

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán bất kỳ phần nào của Tổng Giá Bán, Kinh Phí Quản Lý Vận Hành và bất kỳ khoản tiền phải trả đến hạn nào khác theo Hợp Đồng như sau:
 - (a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên Mua chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của Hợp Đồng này, thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.
 - (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 của Tổng Giá Bán, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán được thực hiện các quyền sau:

- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng một thông báo bằng văn bản gửi cho Bên Mua. Ngày chấm dứt Hợp Đồng là ngày Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua và Bên Mua coi như đã nhận được thông báo theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Hợp Đồng này;
- (ii) 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;
- (iii) Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán;
- (iv) Yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Mua (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua gây ra (nếu có) trong vòng tối đa 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng theo điểm (i) Khoản này hoặc kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với một bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Tổng Giá Bán, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, như sau:
- (a) Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày phải bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0.03%/ngày (không phải không ba phần trăm trên ngày) trên toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm lãi chậm trả, phạt vi phạm trước đó, nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này và được tính từ ngày phải bàn giao quy định tại khoản 2 Điều 8 Hợp Đồng này đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
 - (b) Quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
- Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Hợp Đồng sẽ chấm dứt kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán và Bên Bán coi như đã nhận được thông báo theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Hợp Đồng này. Theo đó, trong vòng tối đa 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả, phạt vi phạm trước đó, và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật. Kể từ ngày chấm dứt, Bên Bán có quyền chào bán Căn Hộ cho bất cứ bên mua mới nào khác.
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 trong vòng 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
4. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đề cập tại Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền:
- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ với thỏa thuận điều chỉnh lại Giá Bán và Kinh Phí Bảo Trì theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế; hoặc
 - (b) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên Mua ký văn bản từ chối nhận bàn giao Căn Hộ. Theo đó, trong vòng tối đa 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả, phạt vi phạm trước đó, và trả

cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật. Kể từ ngày chấm dứt, Bên Bán có quyền chào bán Căn Hộ cho bất cứ bên mua mới nào khác.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - (a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
 - (b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
 - (b) Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu nhà ở theo pháp luật Việt Nam;
 - (c) Không thuộc trường hợp không được phép nhập cảnh vào Việt Nam; không thuộc trường hợp không được mua, sở hữu nhà ở tại Việt Nam (*điều khoản áp dụng đối với cá nhân nước ngoài*);
 - (d) Không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam (*điều khoản áp dụng đối với cá nhân nước ngoài*);
 - (e) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - (f) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
 - (g) 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;
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp

Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành do theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

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

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**"):
 - (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - (b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định nhưng không phải do vi phạm pháp luật của bất kỳ Bên nào;
 - (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - (d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định (nếu có).
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn tối đa 7 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện 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 Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ của một Bên sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng này nếu có nguyên nhân phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng với các điều kiện sau:
 - (a) Sự Kiện Bất Khả Kháng là nguyên nhân trực tiếp cản trở hoặc gây chậm trễ việc thực hiện nghĩa vụ đó;
 - (b) Bên bị tác động đã cố gắng áp dụng mọi khả năng có thể để khắc phục tác hại của Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (c) Bên bị tác động đã thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Khoản 3 Điều này và gửi cho Bên kia một văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục tình hình đã được áp dụng;
 - (d) Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ khác không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Hợp Đồng này.
5. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình

sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Theo đó, Các Bên sẽ lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - (b) Bên Mua vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 hoặc khoản 3 Điều 12. Theo đó, việc xử lý sẽ được thực hiện theo điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - (c) Bên Bán vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 hoặc khoản 4 Điều 12. Theo đó, việc xử lý sẽ được thực hiện tương ứng theo điểm b khoản 2 Điều 12 hoặc điểm b khoản 4 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - (d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các 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. Trong trường hợp này, Các Bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận trừ các khoản phạt, bồi thường do vi phạm Hợp Đồng trước thời điểm xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có).
2. Nếu một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà trái với quy định của Hợp Đồng này, Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng phải bồi thường cho Bên còn lại một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán; Ngoài ra, Bên còn lại được quyền yêu cầu Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật. Hợp Đồng chấm dứt kể từ ngày Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên còn lại và Bên còn lại được xem là đã nhận được thông báo theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Hợp Đồng này. Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên còn lại trong vòng tối đa 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là địa chỉ được Các Bên cung cấp và thể hiện ở phần đầu - phần thông tin của Bên Bán và Bên Mua.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua Fax, thư chuyển phát nhanh, thư điện tử²⁷, thư giao tận tay.

²⁷ Trong trường hợp Bên Mua đã đồng ý cung cấp thông tin tại phần giới thiệu của Hợp Đồng này.

3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 (một) người đại diện để nhận thông báo) là:
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các 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 16 Hợp Đồng và trong thời gian như sau:
 - (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - (c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
 - (d) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo gửi thành công trong trường hợp gửi bằng thư điện tử²⁸.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Vì mục đích cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua sẽ thực hiện toàn bộ các nội dung công việc (kể cả việc công chứng và chứng thực Hợp Đồng này) theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc của các cơ quan có thẩm quyền (việc yêu cầu đó phải phù hợp theo quy định của pháp luật), bao gồm:
 - (a) Đích thân đến các cơ quan có thẩm quyền;
 - (b) Cung cấp toàn bộ các chứng nhận, tài liệu, thông tin và giấy tờ cần thiết; và
 - (c) Ký toàn bộ các tài liệu và hợp đồng.
2. Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Mua có nghĩa vụ chuyển số tiền có giá trị tương đương Đợt thanh toán cuối cùng theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán tùy theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp với quy định pháp luật. Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nêu trên, Bên Bán sẽ bàn giao cho Bên Mua hồ sơ pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên Mua thực hiện thủ tục đăng ký biến động.

²⁸ Trong trường hợp Bên Mua đã đồng ý cung cấp thông tin tại phần giới thiệu của Hợp Đồng này.

3. Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này thì Các Bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác nhưng các nội dung do Hai Bên tự thỏa thuận thêm tại điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ Hợp Đồng này không trái với các nội dung đã được quy định tại Hợp Đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

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

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 19 (mười chín) Điều, trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Trường hợp Hợp Đồng được lập bằng song ngữ Tiếng Việt và Tiếng Anh, nếu có sự mâu thuẫn giữa nội dung Tiếng Việt và nội dung Tiếng Anh thì nội dung có lợi cho Bên Mua sẽ được ưu tiên áp dụng.
4. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
5. Các Phụ Lục và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không thể tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
6. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 1
BẢN VẼ MẶT BẰNG VÀ DANH MỤC BÀN GIAO

- I.** Phụ đính A: Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ
- II.** Phụ đính B: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ
- III.** Phụ đính C: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ
- IV.** Phụ đính D: Danh mục vật liệu và thiết bị bàn giao căn hộ²⁹

²⁹ Điền đầy đủ, cụ thể theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ (bao gồm cả trang thiết bị, vật liệu tương đương) thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

PHỤ LỤC 2
TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

Đợt	Tỷ lệ thanh toán (dự kiến) (% Tổng Giá Bán, đã bao gồm Thuế GTGT, chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)	Số tiền thanh toán	Thời gian thanh toán
Đợt 1			.../.../.....
Đợt 2			.../.../.....
Đợt 3			.../.../.....
Đợt 4			.../.../.....
Đợt cuối			.../.../.....

PHỤ LỤC 3

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ngày)

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết theo yêu cầu của pháp luật cư trú về khai báo tạm trú hiện hành và/hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm đảm bảo trật tự, an toàn, an ninh xã hội, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được mượn/giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do Bên Bán; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.

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

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan, bao gồm:
 - (a) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
 - (b) 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; chặn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
 - (c) 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;

- (d) 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;
 - (e) 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;
 - (f) 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;
 - (g) Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và cư dân;
 - (h) Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;
 - (i) Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư;
 - (j) Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư;
 - (k) Để vật nuôi trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng, hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư gây ảnh hưởng/làm phiền đến các cư dân khác;
 - (l) Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư;
 - (m) Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư;
 - (n) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan; và
 - (o) Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng.
2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.

3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư (nếu có).

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

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu hoặc người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư.
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, hệ thống kỹ thuật chung hoặc ảnh hưởng đến mỹ quan, an toàn và việc sử dụng hợp pháp của các chủ sở hữu, người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư..
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thông báo cho Đơn Vị 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 Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Việc vận chuyển các thiết bị, đồ dùng, vật tư, vật liệu, phế thải xây dựng phục vụ việc sửa chữa, cải tạo Căn Hộ chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày hoặc theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư áp dụng tại từng thời điểm nhằm hạn chế ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của cư dân.
6. Trước khi tiến hành cải tạo, sửa chữa trong phạm vi Căn Hộ hoặc phần sở hữu riêng, Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng hợp pháp (sau đây gọi chung là Chủ căn hộ) phải nộp đầy đủ hồ sơ, bản vẽ thiết kế và phải được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (hoặc Ban Quản Trị) phê duyệt bằng văn bản về nội dung cải tạo, sửa chữa. Nhằm bảo đảm việc tuân thủ nội quy tòa nhà, an toàn kỹ thuật, phòng chống cháy nổ và khắc phục các hư hỏng (nếu có) đối với phần sở hữu chung, Chủ căn hộ hoặc đơn vị thi công có trách nhiệm nộp một khoản tiền ký quỹ thi công..

7. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị đại diện duy nhất đứng ra thu, quản lý và thực hiện các thủ tục liên quan đến khoản tiền ký quỹ thi công nói trên. Tại thời điểm ban hành Nội quy lần đầu, mức tiền ký quỹ được ấn định cụ thể là: **10.000.000 VNĐ** đối với hạng mục sửa chữa lớn và **5.000.000 VNĐ** đối với hạng mục sửa chữa nhỏ, theo quyết định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Kể từ kỳ Hội nghị nhà chung cư đầu tiên trở đi, mức tiền ký quỹ cụ thể này sẽ do Hội nghị nhà chung cư xem xét, thông qua và điều chỉnh tại từng thời điểm để phù hợp với tình hình thực tế của tòa nhà.
8. Khoản tiền ký quỹ này (không bao gồm tiền lãi) sẽ được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoàn trả lại đầy đủ cho bên nộp ký quỹ trong vòng **05 (năm) ngày làm việc** kể từ ngày quá trình thi công hoàn tất và căn hộ đã được nghiệm thu thực tế đảm bảo không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không gây thấm dột, không làm hư hỏng phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung của tòa nhà, đồng thời Chủ căn hộ đáp ứng đầy đủ các quy định về vệ sinh môi trường, tiếng ồn và an toàn phòng chống cháy nổ trong suốt thời gian thi công. Trường hợp phát sinh hư hỏng phần sở hữu chung hoặc tiện ích công cộng, Đơn vị Quản lý Vận hành có quyền khấu trừ từ tiền ký quỹ để khắc phục hậu quả theo biên bản hiện trạng được các bên xác nhận.
9. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.

Điều 5. Quy định về 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 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 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 Quản Lý Vận Hành 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 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư 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. Bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử và an ninh trật tự trong Nhà Chung Cư

- 1. Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư có trách nhiệm giữ gìn môi trường sống văn minh, sạch đẹp; tôn trọng không gian sinh hoạt chung và quyền, lợi ích hợp pháp của các cư dân khác trong Nhà Chung Cư.
- 2. Việc sinh hoạt, sử dụng căn hộ và các khu vực thuộc phần sở hữu chung phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật, Nội quy này và các quy định quản lý vận hành Nhà Chung Cư được ban hành hợp pháp tại từng thời kỳ.
- 3. Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ có trách nhiệm phối hợp với Ban quản trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong công tác vệ sinh môi trường, phòng chống dịch bệnh, bảo đảm mỹ quan, an toàn và chất lượng môi trường sống tại Nhà Chung Cư.
- 4. Các cá nhân sinh sống, làm việc hoặc ra vào Nhà Chung Cư phải có thái độ ứng xử văn minh, lịch sự, tôn trọng cộng đồng cư dân; không có hành vi quấy rối, đe dọa, xúc phạm danh dự, nhân phẩm hoặc gây mâu thuẫn, mất đoàn kết trong cộng đồng cư dân.
- 5. Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư có trách nhiệm chấp hành các quy định về bảo đảm an ninh, trật tự; phối hợp với Ban quản trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và cơ quan có thẩm quyền trong việc phòng ngừa, phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật hoặc hành vi có nguy cơ ảnh hưởng đến an toàn của Nhà Chung Cư.
- 6. Mọi hành vi vi phạm quy định về vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử hoặc an ninh trật tự trong Nhà Chung Cư sẽ bị xử lý theo Nội quy này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.

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

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

1. Ban quản trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà Chung Cư

1. 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. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác (nếu có);
2. 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 pháp luật và 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.
3. 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;
4. 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;
5. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
6. 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 theo quy định thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua;
7. 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;
8. 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;

9. 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;
10. 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;
11. Yêu cầu Ban quản trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
12. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
13. Có quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng Nhà Chung Cư

1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.
2. 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.
3. 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.
4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 12 Điều 9 của Nội quy này.
5. Có quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 11. Xử lý các hành vi vi phạm

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

PHỤ LỤC 4

DANH MỤC TÀI SẢN SỞ HỮU CHUNG, SỞ HỮU RIÊNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ

A. PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ	
1	Tầng hầm
2	Hành lang, cầu thang bộ, lối đi chung
3	Nhà sinh hoạt cộng đồng
4	Phần diện tích chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh
5	Hồ bơi
6	Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư
7	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt
8	Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt
B. PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ	
1	Phần diện tích bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, logia gắn liền với Căn Hộ (nếu có))
2	Phần Diện Tích Khác (nếu có)
3	Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, hoặc gắn liền với Phần Diện Tích Khác (nếu có)
C. PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN	
1	Các căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán/cho thuê
2	Phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ, văn phòng

3	Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán
---	--

PHỤ LỤC 5

DANH MỤC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ TRƯỚC KHI THÀNH LẬP BAN QUẢN TRỊ

Hoạt động quản lý và vận hành Nhà Chung Cư trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm các công việc, dịch vụ sau đây:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan theo quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở.