

Số: 03.2023/CNĐKHĐT-M-SCT

Quảng Ninh, ngày 10 tháng 4 năm 2023

THÔNG BÁO

V/v chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu.

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng và các văn bản pháp luật có liên quan,

Sau khi xem xét hồ sơ mã số **000.00.09.H49-230328-0075**, tiếp nhận ngày 28/3/2023 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu (Công ty), Sở Công Thương tỉnh Quảng Ninh thông báo:

1. Chấp nhận đăng ký Hợp đồng theo mẫu điều kiện giao dịch chung của Công ty theo pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Công ty chịu trách nhiệm về tính phù hợp của các mẫu theo hồ sơ đăng ký nêu trên với các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã được chấp nhận đăng ký; tuân thủ quy định pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung đề trống.

3. Công ty được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm được chấp nhận đăng ký. Trong trường hợp thay đổi nội dung của hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Công ty chỉ được áp dụng Hợp đồng theo mẫu điều kiện giao dịch chung trên khi đã đáp ứng đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.

5. Thông báo này không có nghĩa là chứng nhận hay đảm bảo Hợp đồng theo mẫu của đơn vị tuân thủ toàn bộ quy định của pháp luật. Bất cứ khi nào phát hiện thấy nội dung của Hợp đồng theo mẫu vi phạm pháp luật về Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Sở Công Thương Quảng Ninh có quyền và trách nhiệm yêu cầu Công ty phải sửa đổi hoặc hủy bỏ nội dung vi phạm đó.

Sở Công Thương thông báo để Công ty biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên (t/h);
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- UBND các huyện, TX, TP (p/hợp);
- Lưu: Trung tâm PVHCC, QLTM4.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hoài Thương

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ¹

Số:/...../HDMBNO

- ✓ Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- ✓ Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- ✓ Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- ✓ Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- ✓ Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- ✓ Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- ✓ Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
- ✓ Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- ✓ Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- ✓ Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- ✓ Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của ông (bà) ngày tháng năm
- ✓ Căn cứ khác ²

Các Bên dưới đây gồm:

¹ Chỉ áp dụng cho Nhà ở xã hội là Nhà Chung cư, Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội chỉ được ký khi đã có Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Nhà Chung Cư đó và có văn bản thông báo của Sở Xây Dựng (cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh) về việc nhà ở đủ điều kiện được bán.

² Ghi các căn cứ liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội của từng Dự án cụ thể (Hồ sơ pháp lý của Dự án, các giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà...) Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế Văn bản pháp luật ghi nhận tại phần căn cứ của Hợp Đồng này thì Bên Bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH TOÀN CẦU

- Mã số doanh nghiệp 0102029216 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà nội cấp lần đầu ngày 21/12/2007.
- Đại diện bởi:.....Chức vụ:.....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu
- Theo giấy ủy quyền của.....ngày.....
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo:
- Điện thoại:.....Fax:.....
- Số tài khoản:tại Ngân hàng:.....
- Swift Code:

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

- Tên tổ chức, cá nhân⁴:
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu⁵ số: cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

(Bên Bán và Bên Mua gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Các Bên” hoặc “Hai Bên” tùy trường hợp)

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội này (“**Hợp Đồng**”) 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:

³ Bên Bán có thể bổ sung thêm một số thông tin khác của Bên Bán (nếu cần). Trường hợp Dự án được phê duyệt cho liên danh thì ghi đầy đủ thông tin của các bên trong liên danh.

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

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

- 1.1 **“Căn Hộ”** hoặc **“Nhà Ở”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các Phần Diện Tích Khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
- 1.2 **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư (số ⁶.....) có Căn Hộ mua bán do Công ty làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại...và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch/ô đất số.....thuộc Dự Án, có địa chỉ tại số ⁷..... đường/phố (nếu có), quận/huyện/thị xã....., tỉnh/thành phố
- 1.3 **“Hợp Đồng”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ 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.
- 1.4 **“Tổng giá trị hợp đồng”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.5 **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 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.
- 1.6 **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ 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.
- 1.7 **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt ⁸; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua.
- 1.8 **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.

⁶ Điền tên pháp lý của Nhà Chung Cư.

⁷ Điền địa chỉ của Nhà Chung Cư.

⁸ Kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....

- 1.9 “**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 và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Tổng Giá Trị Hợp Đồng; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.10 “**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 các căn hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của Luật 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 tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.11 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 1.12 “**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.
- 1.13 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư.
- 1.14 “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
- 1.15 “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.16 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17 ⁹“**Dự Án**” có nghĩa là Dự án (.....hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại số ¹⁰..... đường/phố (nếu có), quận/huyện/thị xã....., tỉnh/thành phố do Công ty..... làm Chủ Đầu Tư.
- 1.18 “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Bên Bán với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- 1.19 “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.20 “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc là ngày được xác định là bàn giao thực tế như quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.

⁹ Tại thời điểm ký hợp đồng điền đầy đủ của Dự án;

¹⁰ Điền địa chỉ của Dự Án; tên Chủ đầu tư

- 1.21 “**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**” là thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.
- 1.22 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là biên bản bàn giao ký giữa Bên Bán và Bên Mua ghi nhận việc giao nhận Căn Hộ giữa Các Bên, trừ trường hợp bàn giao vắng mặt như quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.

Điều 2. Các thông tin về nhà ở mua bán:

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý Mua nhà ở xã hội (sau đây được gọi là “**Nhà Ở**” hoặc “**Căn Hộ**”) với thông tin như sau:

- 2.1. Loại Nhà ở: Căn hộ chung cư.
- 2.2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán¹¹: theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.
- 2.3. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.2 của Hợp Đồng¹²: theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.
- 2.4. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này;
- 2.5. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ¹³:
- 2.6. Hồ sơ, giấy tờ đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao có chứng thực hợp đồng bảo lãnh về nhà ở và văn bản của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh, cụ thể theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.
- 2.7. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn Hộ: được mô tả cụ thể tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.

Điều 3. Tổng Giá Trị Hợp Đồng, Kinh Phí Bảo Trì, Phương thức và thời hạn thanh toán:

- 3.1. Tổng Giá Trị Hợp Đồng:
- a) Tổng Giá Trị Hợp Đồng được xác định cụ thể theo phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.
- b) Tổng Giá Trị Hợp Đồng quy định tại Điều 3.1(a) trên không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình 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;

¹¹ Bao gồm các thông tin về: ký hiệu và địa chỉ căn hộ, diện tích sử dụng căn hộ, diện tích sàn xây dựng căn hộ, mục đích sử dụng căn hộ, năm hoàn thành xây dựng, phân diện tích khác được mua cùng với căn hộ, đặc điểm căn hộ.

¹² Bao gồm các thông tin: số thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích đất sử dụng chung.

¹³ 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.

- Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ 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.
- 3.2. Phương thức thanh toán tiền mua: Thanh toán bằng đồng Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc theo thông báo của Bên Bán tùy từng thời điểm với chi phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.
- 3.3. Thời hạn thanh toán:
- a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%): theo phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.
 - b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: Trước thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
 - Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư trong thời hạn theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán bằng cách chuyển khoản vào tài khoản Kinh Phí Bảo Trì:
 - Số tài khoản:
 - Tên tài khoản:
 - Tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản:
 - Kỳ hạn gửi tiền:
 - Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn Hộ số, Dự Án
 - Trường hợp Bên Bán đã nộp kinh phí bảo trì đối với Căn Hộ vào tài khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư trước khi ký Hợp Đồng này thì Bên Mua không phải nộp Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư nêu trên, tuy nhiên Bên Mua sẽ thanh toán lại cho Bên Bán khoản Kinh Phí Bảo Trì này cùng Đợt thanh toán trước bàn giao Căn Hộ vào tài khoản của Bên Bán theo quy định tại khoản 2 Điều này.
 - Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung của nhà nước (nếu có) tại từng thời điểm.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: ¹⁴Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
- a) Giai đoạn 1:.....
 - b) Giai đoạn 2:
 - c) Giai đoạn 3:
 - d)
- 4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình xã hội bao gồm:.....¹⁵.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- 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;

¹⁴ Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Trường hợp Căn Hộ đã có Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc được cấp Giấy chứng nhận thì nội dung này được thay bằng “Đã hoàn thành năm”.

¹⁵ Điền theo thiết kế được phê duyệt;



- 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 với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng theo quy định của pháp luật và phù hợp với thiết kế được phê duyệt;
- j) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa 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) Làm thủ tục để 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 cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận thực tế cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ sẽ theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau 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 cho Bên Mua;

- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3. (b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- l) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện việc thế chấp này được pháp luật cho phép và công nhận.
- n) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng¹⁶ chỗ để xe đạp/xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư/Dự Án theo thiết kế của Dự Án;
- 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 Điều 5.2 (h) của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

¹⁶ Điền theo thiết kế được phê duyệt;

- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ 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 Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá ¹⁷% (.... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng và việc thế chấp đó phải đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng;
- k) Các quyền khác theo Hợp Đồng và pháp luật.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận 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 nhận 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;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

¹⁷ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Sở Công Thương khuyến cáo là 5%;

- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc.....và các khoản thuế, phí khác phát sinh 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 Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng 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) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy tờ chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí... theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho nhà ở bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối với lãi suất là ¹⁸.....%/ngày (.....phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;
- n) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 5.2 (h) của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Tổng Giá Trị Hợp Đồng tại thời điểm (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) vào ngày thứ¹⁹. (.....) kể từ ngày hết thời hạn theo thông báo của Bên Bán về việc hoàn thiện hoặc nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 12.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng;
- o) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì trừ trường hợp giữa Các Bên còn tranh chấp chưa giải quyết được. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

¹⁸ Hai bên thỏa thuận tại thời điểm ký Hợp Đồng, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật.

¹⁹ Điền theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm ký hợp đồng;

- p) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp với quy định pháp luật;
- q) Các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng và pháp luật.

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận 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 thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ cho người khác.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội như quy định tại Điều 4.4 Hợp Đồng; hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 5.2.(b) của Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

8.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày dự kiến là ngày (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại khoản này, nhưng không được sớm hơn hoặc chậm hơn quá²⁰ngày (.....) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất thời điểm bàn giao mới.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi cho Bên Mua Thông Báo Bàn Giao.

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1. (e) của Hợp Đồng.

8.4 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, 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, 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 Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của

²⁰ Điền theo thỏa thuận của các Bên ;

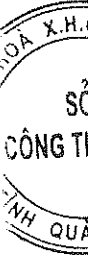
Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi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

- 8.5 Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
- 8.6 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. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu trang thiết bị như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 01 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại 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 Điều 8.4 của Hợp Đồng này.
- 8.7 Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng với tỷ lệ vượt quá như quy định tại Điều 6.1 (g) thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng.
- 8.8 Quyền sở hữu Căn Hộ sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Thông Báo Bàn Giao và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích liên quan đến Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn Hộ, trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ; trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ hoặc trách nhiệm cung cấp hồ sơ liên quan đến Dự Án khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.



- 9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản 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.
- 9.3. Nội dung bảo hành Căn Hộ (kể cả Căn Hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương 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.

- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong vòng ²¹.... (.....) ngày kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này và việc không thực hiện nghĩa vụ thông báo của Bên Mua gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đối với mọi thiệt hại, chi phí thực tế phát sinh. 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.
- 9.5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 tháng kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu.
- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - 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;
 - Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng;
 - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

²¹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên.

9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng, 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.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

10.1 Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác đối với căn hộ mua theo quy định của pháp luật đối với nhà ở xã hội.

10.2 Bên Mua không được phép thế chấp Căn Hộ mua (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua chính Căn Hộ đó) và không được phép chuyển nhượng Căn Hộ mua dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua căn hộ theo hợp đồng đã ký với Bên Bán;

Trong trường hợp chưa đủ 05 năm kể từ ngày Bên Mua thanh toán hết tiền mua Căn Hộ nếu Bên Mua có nhu cầu bán lại Căn Hộ đã mua thì chỉ được bán lại cho Bên Bán²² hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định tại Luật nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán;

10.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và 10.2 trên, người mua lại Căn Hộ đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm các hạng mục như quy định tại Phụ Lục 01 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 Điều 11.3 của Hợp Đồng này.

11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích từ tầng đến tầng²³ của Nhà Chung Cư; (ii) diện tích khu vực để xe (ngoại trừ các phần diện tích được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh, nếu có); (iii) các diện tích khác thuộc Dự Án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng.

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm: các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.

11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác.....): theo thỏa thuận của Bên Bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.

11.5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý,

²² Áp dụng trong trường hợp Bên Bán là chủ đầu tư Dự án xây dựng nhà ở xã hội đó (đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách).

²³ Điền theo thiết kế được phê duyệt.



vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là:
²⁴..... Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào thời điểm do Các Bên thỏa thuận hoặc do đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo.

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp Đồng này.

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

12.1 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

- a) Nếu quá²⁵ ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán của Bên Bán (nếu có) tùy thời điểm nào đến sau thì số tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi chậm thanh toán là²⁶%/ngày (.....phần trăm một ngày) tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;
- b) Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá (.....)²⁷ ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng theo Thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Bán được quyền bán, ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là ²⁸...% (... phần trăm) Tổng Giá Trị Hợp Đồng;
- c) Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều 12.1 (a), (b) của Hợp Đồng này, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”) nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Theo đó, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi tương ứng với Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao. Trong trường hợp này, Bên Mua được

²⁴ Điền theo thỏa thuận của Các Bên.

²⁵ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Sở Công Thương dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 ngày).

²⁶ Điền theo thỏa thuận của Các Bên; tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 12.2a.

²⁷ Tối thiểu là 90 ngày

²⁸ Điền theo thỏa thuận của Các Bên. tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 12.2b

hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này		

12.2 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ đến hạn theo thỏa thuận của Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8.2 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 ²⁹.....% ngày (.....phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến (tại Điều 8.2 của Hợp đồng này) đến ngày bàn giao thực tế;
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Điều 12.2 (a) của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua đơn phương 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) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với ³⁰....% (... phần trăm) Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày theo Thông báo chấm dứt của Bên Mua;
- c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 12.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là ³¹....%/ngày (.....phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.

12.3 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua vi phạm các quy định về đối tượng được mua nhà ở xã hội:

²⁹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên; tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 12.1a.

³⁰ Điền theo thỏa thuận của Các Bên; tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 12.1b

³¹ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 12.1a

Tại bất kỳ thời điểm nào trong thời gian hiệu lực của Hợp Đồng này, trường hợp Bên Bán phát hiện, có căn cứ chứng minh về việc Bên Mua vi phạm các quy định về đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định pháp luật và/hoặc Bên Mua thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua Căn Hộ không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đảm bảo các điều kiện mà pháp luật quy định từng thời điểm, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản gửi Bên Mua. Trong trường hợp này, kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng theo Thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Bán được quyền bán, ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là ³²...% (...phần trăm) Tổng Giá Trị Hợp Đồng.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

13.1 Bên Bán cam kết:

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thoả thuận trong Hợp Đồng này;

13.2 Bên Mua cam kết:

- a) Là đối tượng và đáp ứng đầy đủ các điều kiện về đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định pháp luật;
- b) Đảm bảo và chịu toàn bộ trách nhiệm đối với tính hợp pháp, chính xác, toàn vẹn của các giấy tờ, tài liệu và thông tin liên quan đến việc mua và/hoặc sở hữu Căn Hộ theo quy định pháp luật cung cấp cho Bên Bán và/hoặc bên thứ ba;
- c) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- d) 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;
- e) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- f) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

³² Điền theo thoả thuận của các Bên; tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại điều 12.1b.

g) Nộp đầy đủ phí, lệ phí và cung cấp bằng chứng thể hiện việc đã nộp đầy đủ phí, lệ phí khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

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

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

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

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

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;

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

14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1 (d) của Hợp Đồng.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

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

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

- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2 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 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- e) Bên Mua không thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội hoặc không đáp ứng đầy đủ các quy định về đối tượng được mua nhà ở xã hội hoặc Bên Mua thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua Căn Hộ không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đảm bảo các điều kiện mà pháp luật quy định từng thời điểm theo quy định pháp luật.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 được thực hiện như sau:

- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(b), (c), (e) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng;
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(d) thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Tổng Giá Trị Hợp Đồng đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

15.3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

Điều 16. Thông báo

- 16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 16.3 Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Mua: (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là:.....với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
- Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.

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

- 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 (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo 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

- 17.1 Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.2 Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp về Hợp Đồng này thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 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

- 19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký



19.2 Hợp Đồng có.....Điều, với.....trang, được lập thành ³³03 (ba) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản..

19.3 Kèm theo Hợp Đồng là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ và các giấy tờ khác (nếu có).

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

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

BÊN MUA

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
mua thì đóng dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ
và đóng dấu của doanh nghiệp)*

³³ Điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên.

PHỤ LỤC 01

THÔNG TIN, VỊ TRÍ CĂN HỘ VÀ BẢNG VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ

(Đính kèm Hợp đồng mua nhà ở xã hội số:/...../HDMBNO)

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a) Căn Hộ số: tại tầng (tầng có Căn Hộ):(mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ) thuộc Nhà Chung Cư tại Dự Án.
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính 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. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến ... % (cộng/trừ ... phần trăm)³⁴ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá \pm ... % (cộng/trừ ... phần trăm)³⁵ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là:.....m². Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này.
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.
- e) Năm hoàn thành xây dựng³⁶:
- f) Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,.....) ³⁷:.....

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại Điều 1 Phụ lục này:

³⁴ Điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng, tối đa 2%.

³⁵ Điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng, tối đa 2%.

³⁶ Ghi năm hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư.

³⁷ Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Trường hợp Các Bên có thỏa thuận mua bán các Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư gắn với việc bán Căn Hộ tại Hợp Đồng này thì Các Bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu ... tại phụ lục của Hợp Đồng.

- a) Thừa đất số: ...³⁸
- b) Tờ bản đồ số: ... do cơ quan: ... lập;
- c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ...
- d) Diện tích đất sử dụng chung³⁹: ... m2.

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin và bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:.....
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:.....
- Các thông tin , giấy tờ khác:.....

4. ⁴⁰Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ký giữa Bên Bán và Ngân hàng..... ngày

5. ⁴¹Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố số ngày về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

6. Sơ đồ vị trí Căn Hộ: theo bản vẽ đính kèm Hợp Đồng.

7. Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:

Khoản mục	Nội dung ⁴²
Sàn	
	Bao gồm: phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, phòng tắm, bếp ban công/lôgia
Tường	
	Bao gồm: phòng ngủ, phòng ăn, phòng tắm phòng khách,
Cửa đi và cửa sổ	
	Bao gồm: Cửa sổ, cửa đi chính, cửa ngăn phòng, cửa phòng vệ sinh, phụ kiện cửa
Bếp	
	Bao gồm: tủ bếp, mặt bàn bếp, chậu rửa, máy hút mùi,
Thiết bị vệ sinh	

³⁸ Nếu không có thông tin thì đánh dấu X.

³⁹ Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó.

⁴⁰ Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này.

⁴¹ Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này, bổ sung thông tin: Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của

⁴² Nội dung chi tiết của danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ được điền cụ thể theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp Đồng.

Bao gồm: chậu rửa, mặt bàn lavabo, vòi chậu rửa, bồn cầu, vách tắm đứng...

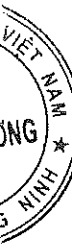
Hệ thống nước

Thiết bị điện

Bao gồm: ổ cắm điện, dây điện...

Thiết bị khác theo thỏa thuận

Khoản mục khác (theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, nếu có)



PHỤ LỤC 02
TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số:/...../HDMBNO)

1. Tổng Giá Trị Hợp Đồng:

Tổng Giá Trị Hợp Đồng là VNĐ (Bằng chữ:), đã bao gồm Giá Bán Căn Hộ, Thuế Giá Trị Gia Tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

a) **Giá Bán Căn Hộ** = Đơn giá 1m² x Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ = VNĐ (Bằng chữ:).

Trong đó, Đơn giá bán của mỗi mét vuông Căn Hộ là VNĐ (Bằng chữ:). Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm Thuế Giá Trị Gia Tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung.

b) **Thuế Giá Trị Gia Tăng:**

= (Giá Bán Căn Hộ) x ...% (mức thuế giá trị gia tăng) = VNĐ (Bằng chữ:).

Thuế Giá Trị Gia Tăng có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

c) **Kinh Phí Bảo Trì** = Giá Bán Căn Hộ x 2% = VNĐ (Bằng chữ:).

2. Thời hạn thanh toán: ⁴³Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư):

- Lần thứ 1:
- Lần thứ 2:
- Lần thứ 3:
- Lần thứ...:

⁴⁴Trường hợp có chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và thuộc trường hợp Các Bên phải điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng như quy định tại Điều 2.2 (b) của Hợp Đồng này, Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian này.

⁴³ Theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng nhưng đảm bảo phù hợp với Khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở: Việc thanh toán tiền mua nhà phải phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% (50% trong trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) giá trị Hợp Đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn Hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng (trừ trường hợp Bên Mua tự xin cấp Giấy Chứng Nhận Căn Hộ). Với các Căn Hộ có Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Bán hoặc Căn hộ có sẵn thì điền theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm.

⁴⁴ Việc thanh toán đảm bảo phù hợp với Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản.

PHỤ LỤC 03

**⁴⁵DANH MỤC PHÂN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG,
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số:/...../HDMBNO)

⁴⁵ Các hạng mục chi tiết sẽ được liệt kê tại thời điểm ký Hợp Đồng phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt.

PHỤ LỤC 04
BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ
VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số:/...../HDMBNO)

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

- Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, xử lý nước thải, 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 Của Nhà Chung Cư.
- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
- Các công việc khác thuộc phạm vi dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành giữa Chủ đầu tư/Ban quản trị với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.

PHỤ LỤC 05

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số:/...../HDMBNO)

1. Quy định ra vào Nhà Chung Cư.

- 1.1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư/Căn Hộ ("**Chủ Sở Hữu**"), người sử dụng Căn Hộ/Nhà Chung Cư ("**Người Sử Dụng**") phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành từng thời điểm (Sau đây gọi chung là "**Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư**") và Bản Nội quy này.
- 1.2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy Lễ tân hoặc tại Bộ phận An ninh và phải tuân thủ sự hướng dẫn của Lễ tân hoặc Bộ phận An ninh Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, Lễ tân hoặc Bộ phận An ninh Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư.
- 1.3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân và đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp xã/phường sở tại.
- 1.4. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư khi ra vào Căn Hộ để thực hiện công việc sửa chữa, bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ và Nhà Chung Cư ("**Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**") sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện công việc sửa chữa, bảo trì của mình mà không làm hư hỏng, tổn thất đến Căn Hộ và có thông báo trước 24h (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).
- 1.5. Trường hợp nếu để xảy ra các tổn thất, hư hỏng gây thiệt hại đến Căn Hộ và các Diện tích thuộc sở hữu của các bên trong Nhà Chung Cư, Bên nào vi phạm gây ra các thiệt hại phải có trách nhiệm khắc phục và chịu mọi phí tổn cho các thiệt hại đã gây ra trong vòng 15 ngày làm việc.
- 1.6. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, 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.

2. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- 2.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật điều chỉnh, bổ sung và pháp luật có liên quan.
- 2.2. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; mở cửa ra vào Căn Hộ khi không cần thiết.
- 2.3. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng. Hút thuốc tại Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung của Nhà Chung

- Cư, ngoại trừ trong các khu vực được phép trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư. Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây/hoa nào hoặc cảnh quan khác trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;
- 2.4. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư. Ném bất cứ vật gì ra ngoài từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.
 - 2.5. Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận. Tổ chức ma chay, đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
 - 2.6. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư (nếu nuôi vật cảnh thì phải đăng ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền từ chối đối với các vật cảnh có nguồn gốc hoang dã, nguy hiểm và/hoặc có kích thước lớn). Chủ nuôi vật cảnh không được để vật cảnh đi lại, phóng uế tại các khu vực công cộng của Nhà Chung Cư, trường hợp muốn di chuyển, chủ vật nuôi phải cho vào lồng chuyên biệt hoặc bế trên tay và có biện pháp đảm bảo an toàn theo quy định pháp luật.
 - 2.7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
 - 2.8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
 - 2.9. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng.
 - 2.10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
 - 2.11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.
 - 2.12. Các hành vi bị nghiêm cấm khác như:
 - a. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư;
 - b. Phân chia, chuyển đổi Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung trái quy định;
 - c. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư (áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) và doanh nghiệp vận hành Nhà Chung Cư).
 - 2.13. Các hành vi xâm phạm quyền sở hữu đối với phần Diện tích riêng của các tổ chức, cá nhân khác trừ trường hợp phải tiến hành công tác kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa các trang thiết bị liên quan đến Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung, ảnh hưởng mất an toàn đường điện, cấp thoát nước và cháy nổ công trình.
- 3. Quy định về việc sử dụng Diện Tích, Thiết Bị Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung**

Cư:

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 3.1. Sử dụng sảnh, lối ra vào, thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế và phương án vận hành Nhà Chung Cư. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
 - 3.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung của Nhà Chung cư.
 - 3.3. Không được chiếm dụng, sử dụng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung.
 - 3.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Đối với xe vô chủ để tại Phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư hoặc tại khu vực không dành cho để xe, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ có quyền: (i) Khóa chiếc xe đó; (ii) Di chuyển xe đó vào khu vực đỗ xe. Mọi chi phí thực tế phát sinh cho việc di chuyển đó sẽ thuộc trách nhiệm chi trả của chủ sở hữu xe đó.
 - 3.5. Sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
 - 3.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
 - 3.7. Không sử dụng các Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Nhà Chung Cư.
 - 3.8. Không sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Khu Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.
 - 3.9. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu 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 và Bản Nội quy này nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ Sở Hữu 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.
 - 3.10. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung hoặc Căn Hộ khác mà Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Bên thi công do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chỉ định phải vào Căn Hộ của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Bên thi công do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chỉ định vào Căn Hộ của mình và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).
- 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:**

- 4.1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng hoặc cần thay thế, lắp đặt thêm thiết bị thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế, lắp đặt nhưng không được làm hư hỏng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến phần diện tích sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác, đồng thời phải thực hiện:
- Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc tự thuê các công ty chuyên nghiệp đủ năng lực hành nghề được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận để thực hiện. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm đăng ký, trình phê duyệt phương án thiết kế, kế hoạch, tiến độ, phương án thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) trước khi thi công,
 - Trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn Hộ, sửa chữa các đồ rời trong Căn Hộ,... thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trước 03 (ba) ngày.
 - Đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu Căn Hộ thì phải được Chủ đầu tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và các chỉ dẫn kỹ thuật Nhà Chung Cư đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải chịu toàn bộ trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa đối với thiệt hại hay mất mát xảy ra nếu vi phạm các quy định của Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
 - Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ thực hiện trong khung giờ được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quy định trên nguyên tắc để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.
- 4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng hệ thống trục hộp kỹ thuật, kết cấu và kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư và phải đăng ký và trình phê duyệt phương án thiết kế, kế hoạch, tiến độ thi công theo quy định của Chủ Đầu tư, Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 4.3. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu tư có trách nhiệm xem xét, phê duyệt các trường hợp đăng ký theo quy định tại Khoản 4.1 và Khoản 4.2 Điều này đảm bảo phù hợp thiết kế, công năng tòa nhà, không làm ảnh hưởng kết cấu, hệ thống kỹ thuật và kiến trúc bên ngoài tòa nhà. Thời gian xem xét phê duyệt trong vòng 05 ngày làm việc. Trường hợp nếu không phê duyệt thì phải có văn bản trả lời ghi rõ lý do.
- 4.4. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và đề nghị Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã thông báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả.
- 4.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà

Chung Cư và chỉ được thực hiện trong khung giờ được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quy định.

4.6. Các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây:

- Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường gây ảnh hưởng đến hệ thống kỹ thuật chung, xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với Căn Hộ hoặc Phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;
- Xây dựng hoặc thay đổi công trình, tiện ích, thiết bị làm ảnh hưởng đến hệ thống phần ngầm thuộc Phần sở hữu chung Nhà Chung Cư như: lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, dây cáp, hệ thống điều hòa, thông gió trung tâm...;
- Sơn lại mặt ngoài Căn Hộ của mình khác với màu chung của Nhà Chung Cư, hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài Căn Hộ khác với thiết kế ban đầu (bao gồm việc tự ý khoan, đục lắp đặt điều hòa, thông gió và các trang thiết bị gắn tường mặt ngoài căn hộ);
- Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.

5. Quy định sử dụng khu vực để xe, nhà sinh hoạt cộng đồng:

5.1. Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Mỗi Căn Hộ chỉ được bố trí tối đa 02 chỗ để xe máy/xe đạp/xe điện 2 bánh. Đối với xe máy/xe đạp/xe điện 2 bánh phát sinh thêm từ chỗ thứ 3 trở lên và chỗ để ô tô, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ xem xét số lượng chỗ để xe để bố trí theo nguyên tắc ưu tiên Chủ Sở Hữu Căn Hộ và thứ tự người đăng ký trước, trường hợp nếu không còn chỗ thì có quyền từ chối và các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm đi dời theo thông báo của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

5.2. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Nhà Chung Cư và phải trả phí. Mức phí trông giữ xe theo bảng giá dịch vụ do cấp có thẩm quyền ban hành hoặc do Chủ đầu tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quy định phù hợp quy định pháp luật và tình hình thực tế.

5.3. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền) và Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong khu vực để xe trừ trường hợp theo quy định tại Điều 8.4 Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15/2/2016 về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

5.4. Trong mọi trường hợp, Chủ đầu tư được tự mình hoặc chỉ định một bên để quản lý vận hành bãi đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng nằm trong khu vực sở hữu chung; Được quyền bố trí, vận hành các thiết bị kiểm soát xe ô tô ra/vào phù hợp thiết kế, công năng được duyệt và việc đó không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của Nhà Chung Cư.

5.5. Quy định về sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng:

- a. Thời gian sử dụng phòng Sinh hoạt cộng đồng: Từ 9:00 - 21:00 giờ hàng ngày.
- b. Nguyên tắc chung:



- Phòng sinh hoạt cộng đồng do Chủ đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/hoặc Đơn vị quản lý vận hành quản lý Nhà Chung Cư theo quy định.
 - Phòng sinh hoạt cộng đồng chỉ được sử dụng cho các hoạt động chung của cộng đồng các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng như: hội họp, học tập, sinh hoạt văn hóa, thể thao, giải trí. Việc sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng vào các mục đích khác phải được sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
 - Mọi hoạt động, sự kiện như: các sự kiện của cư dân trong tòa nhà (ăn hỏi, gặp mặt...) phải đăng ký trước qua Chủ đầu tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) và chỉ được phép sử dụng khi có sự chấp thuận của Chủ đầu tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) và phải đăng ký trước 24 giờ.
 - Các hoạt động thường xuyên của cư dân Nhà Chung Cư như: thể dục, thể thao, sinh hoạt văn hóa, giải trí,... người đứng ra tổ chức phải đăng ký trước với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để bố trí lịch và phải nộp tiền chi phí năng lượng theo sử dụng thực tế.
 - Người đứng ra tổ chức phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư kế hoạch tổ chức sự kiện để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhà sắp xếp lịch, cung cấp điện, nước, điều hòa và phải trả phí tiêu hao điện, nước, khấu hao tài sản theo quy định tại bản Nội Quy này.
 - Không tự ý đem ra ngoài và/hoặc vào trong các tài sản, thiết bị khi chưa được phép của Chủ đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, không hút thuốc, không tổ chức nấu nướng trong phòng sinh hoạt cộng đồng.
 - Có ý thức tiết kiệm trong việc sử dụng điện, nước.
 - Không đưa các vật liệu, hóa chất độc hại, dễ cháy, chất nổ, vũ khí vào phòng sinh hoạt cộng đồng.
 - Có thái độ hòa nhã, lịch sự khi tham gia các hoạt động tại phòng sinh hoạt cộng đồng.
 - Trang phục phù hợp với nội dung của sự kiện được tổ chức tại phòng sinh hoạt cộng đồng.
 - Khi kết thúc sự kiện phải thu dọn đồ đạc, vệ sinh sạch sẽ, sắp xếp bàn ghế gọn gàng đúng nơi quy định, khóa cửa, bàn giao lại cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
 - Bồi thường thiệt hại cho Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nếu xảy ra mất mát, hư hỏng tài sản, thiết bị.
- c. Mức thu phí tiêu hao điện, nước, khấu hao tài sản:
- Phí sử dụng Phòng sinh hoạt cộng đồng sẽ do Chủ Đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ban hành theo tình hình thực tế nhằm bù đắp tiêu hao điện, nước, khấu hao tài sản, hỗ trợ kỹ thuật và được hạch toán vào doanh thu của tòa nhà và tính toán chi phí quản lý vận hành. Mức phí này chỉ mang tính phục vụ không nhằm mục đích kinh doanh và được nộp cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trước khi nhận phòng.

- Các trường hợp không thu phí: Tổ chức Hội nghị nhà chung cư, Ban quản trị Nhà Chung cư họp, tổ chức các hoạt động vui chơi cho các cháu (Tết trung thu, Ngày 1-6, Ngày Lễ) và các trường hợp khác do Chủ Đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư quyết định.
- Mọi người đến tham dự sinh hoạt, hội họp đều phải tuân thủ nội quy này. Chủ Đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền nhắc nhở hoặc mời cá nhân vi phạm ra khỏi tòa nhà tùy vào mức độ vi phạm.

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

- 6.1. 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 Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý.
- 6.2. 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.

7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư:

- 7.1. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư 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 phù hợp với quy định của pháp luật.
- 7.2. Các nội quy phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư:

- 8.1. Yêu cầu Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) 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.
- 8.2. Các Chủ sở hữu tại Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật tại phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình.
- 8.3. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng mua bán Căn Hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.
- 8.4. Cung cấp một chìa khóa/thẻ từ dự phòng cửa chính căn hộ cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp khi có nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hiểm đến Nhà Chung Cư. Chìa khóa sẽ được niêm phong tại văn phòng Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng. Nếu có sự thay đổi khóa cửa chính, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Công ty quản lý để cập nhật phòng khi xảy ra sự cố cháy nổ, ngập nước.
- 8.5. Đăng ký với Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhà ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) và 01 địa chỉ email hoạt động thường xuyên để Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà

Chung Cư liên hệ, gửi thông tin trong trường hợp cần thiết. Trong mọi trường hợp, toàn bộ các thông báo qua điện thoại, email được Chủ đầu tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư lưu lại được coi là bằng chứng xác nhận Chủ đầu tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã hoàn thành việc gửi thông báo, thông tin trao đổi đến Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng mà không phụ thuộc người nhận đã đọc và nhận được thông báo, email hay chưa.

9. Các hạn chế về việc sử dụng căn hộ và các công trình tiện ích:

- 9.1. Căn Hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định hiện hành và trong Hợp Đồng mua bán giữa Chủ Sở Hữu và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng nếu được phép phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.
- 9.2. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn Hộ của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú như cho thuê, cho thuê lại, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn Hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác và luôn đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và Bản nội quy này.
- 9.3. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và Chủ đầu tư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ Căn Hộ khỏi bất kỳ sự việc hay hành động nào gây hư hỏng Căn Hộ cũng như Nhà Chung Cư.
- 9.4. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, hệ thống ống xả rác, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Nhà Chung Cư.
- 9.5. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác. Việc sử dụng này như: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích ...
- 9.6. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ.
- 9.7. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- 9.8. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ công trình tiện ích chung nào.
- 9.9. Cấm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ.

10. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư:

- 10.1. Các Chủ sở hữu tại 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 Của Nhà Chung Cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.

- 10.2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 10.3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành Nhà Chung Cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng Nhà Chung Cư.
- 10.4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Nhà Chung Cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Nhà Chung Cư của đơn vị đang quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc của các chủ sở hữu, Người Sử Dụng.

11. Quy định về thẻ gửi xe, thẻ an ninh, ra vào:

11.1. Thẻ Gửi Xe

- a. Chủ Sở Hữu/Người sử dụng sau khi nhận bàn giao Căn Hộ khi đăng ký gửi ô tô, xe máy phải đúng tên chính chủ Căn Hộ và chính chủ sở hữu phương tiện hoặc của người thân trong gia đình cùng giấy tờ chứng minh quan hệ thân nhân.
- b. Chủ Sở Hữu/Người sử dụng đủ các điều kiện trên sẽ được đăng ký gửi xe theo số lượng quy định tại Điều 5 Bản Nội quy này, khung giá dịch vụ trông giữ xe do đơn vị quản lý ban hành và phù hợp với quy định của pháp luật. Việc gửi thêm xe phải tùy thuộc vào tình hình thực tế, nếu Chủ sở hữu/Người sử dụng có nhu cầu gửi thêm số lượng xe so với quy định xin vui lòng liên hệ với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- c. Chủ Sở Hữu/Người sử dụng phải sinh sống trực tiếp tại Nhà Chung Cư. Các mẫu đơn đăng ký có tại Quầy Lễ Tân của Nhà Chung Cư. Chủ sở hữu/Người sử dụng sẽ được cung cấp Thẻ Gửi Xe khi đăng ký đỗ xe tại Nhà Chung Cư.
- d. Chủ sở hữu/Người sử dụng phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nếu có thay đổi xe và các thông tin đăng ký xe mới theo mẫu có sẵn tại Quầy Lễ Tân để thẻ mới được cấp thay thế cho thẻ cũ. Tất cả Thẻ Gửi Xe không được trao đổi hay chuyển nhượng cho người khác.
- e. Chủ sở hữu/Người sử dụng được yêu cầu hoàn trả lại Thẻ Gửi Xe trong khu đỗ xe cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư khi ngưng hoặc không lưu trú hoặc không có nhu cầu gửi xe trong khu Nhà Chung Cư.
- f. Khi Căn Hộ được bán cho người khác, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm bàn giao thẻ cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Với các Căn Hộ cho thuê, Chủ Sở Hữu phải chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các thẻ phải được khách thuê hoàn lại khi thời hạn thuê kết thúc. Trong trường hợp thẻ không được hoàn lại thì Chủ Sở Hữu sẽ phải chịu một khoản phí tương đương chi phí thay thẻ mới là VNĐ/thẻ.
- g. Khi bị mất thẻ, Chủ Sở Hữu phải báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo mẫu có sẵn tại Văn Phòng Đơn vị quản lý. Cư Dân sẽ phải trả phí đăng ký cấp lại thẻ mới là VNĐ/thẻ.
- h. Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền từ chối bất kỳ đơn đăng ký nào không phù hợp. Thẻ có thể bị hủy tùy vào quyết định của Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (khi cần thiết và thích hợp).

11.2. Thẻ an ninh, ra vào (“Thẻ An Ninh”):

- a. Để đảm bảo tốt công tác an ninh trật tự trong Nhà Chung Cư, kiểm soát người ra vào

Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ phát hành Thẻ An Ninh tích hợp Thẻ Gửi Xe, Thẻ Thang Máy, cho phép Chủ sở hữu/Người sử dụng ra vào tại Nhà Chung Cư.

- b. Thẻ An Ninh chỉ cấp cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ tại Nhà Chung Cư.
- c. Mỗi Căn Hộ sẽ được cấp phát miễn phí số lượng Thẻ tối đa không quá: 2 thẻ với căn hộ 1 phòng ngủ; 4 thẻ/căn hộ 2 phòng ngủ; 6 thẻ/căn hộ 3 phòng ngủ trở lên.
- d. Thẻ An Ninh đã được lập trình đúng vị trí tầng của Chủ Sở Hữu sinh sống và các tầng thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ muốn tích hợp thẻ an ninh để di chuyển đến các khu vực đăng ký, xin vui lòng liên hệ với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để được hướng dẫn.
- e. Chủ Sở Hữu Căn Hộ điền vào mẫu đăng ký cấp thẻ có sẵn tại Quầy Lễ Tân để tiến hành các thủ tục cấp phát thẻ.
- f. Thẻ sẽ được gửi cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đơn đăng ký được chấp nhận.
- g. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Chủ Sở Hữu Căn Hộ nhận thẻ, nếu thẻ bị lỗi, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ đổi trả thẻ mới trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu đổi thẻ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ không phải nộp phí cấp đổi trong thời hạn này. Khi Căn Hộ được bán cho người khác, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm bàn giao thẻ cho Chủ Sở Hữu mới. Với các Căn Hộ cho thuê, Chủ Sở Hữu phải chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các thẻ phải được Khách Thuê hoàn lại khi thời hạn thuê kết thúc. Trong trường hợp thẻ không được hoàn lại thì Chủ Sở Hữu sẽ phải chịu một khoản phí theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- h. Khi bị mất thẻ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ phải trả phí theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

12. Đăng ký, khai báo nhân khẩu:

- a. Cư Dân khi đến sinh sống, làm việc tại Nhà Chung Cư phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công dân theo quy định của Pháp Luật. Đăng ký thường trú, tạm trú, lưu trú, tạm vắng theo quy định của Cơ Quan Công An có thẩm quyền;
- b. Để đảm bảo an ninh của trong Nhà Chung Cư, Cư Dân khi có sự thay đổi, bổ sung nhân khẩu có trách nhiệm khai báo với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo mẫu đăng ký tại Quầy Lễ Tân;

13. Các Khoản phí:

13.1. Phí Quản Lý vận hành:

- a. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (“Phí Quản Lý”) được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo theo quy định tại Hợp Đồng.
- b. Phí Quản Lý áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định tại Phụ Trương A của Bản Nội Quy này.
- c. Phí Quản Lý sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký và theo quy định tại Bản Nội Quy này là đồng/m²/tháng⁴⁶ (đã bao gồm VAT).
- d. Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản

⁴⁶ Điền theo thỏa thuận của Các Bên.

Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

13.2. Phí dịch vụ trông giữ xe, phương tiện tại Nhà Chung Cư:

- a. Phí trông giữ xe hàng tháng áp dụng như sau: do Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có) quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.
- b. Phí trông giữ xe theo lượt áp dụng như sau: do Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có) quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

13.3. Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý

Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí thuộc Phần Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ gia tăng nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhà theo mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định pháp luật.

- 13.4. Xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán các Phí Quản Lý Vận Hành, Phí Dịch Vụ trông giữ xe, phương tiện tại Nhà Chung Cư và các khoản phí thuộc thẩm quyền thu của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư: Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Bảo Việt áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội Quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

14. Xử lý các hành vi vi phạm:

- 14.1. Nếu Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư vi phạm một trong các qui định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư thì Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có), Chủ Đầu tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

- a. Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, an ninh, và các dịch vụ công cộng khác sau khi đã Thông báo lần đầu và Thông báo lần 2 (trước ít nhất 03 ngày làm việc) cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú đó biết về hình thức xử phạt vi phạm được áp dụng. Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm nội quy đó phải tự chi trả phí dịch vụ để sửa chữa, khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại, bất tiện phát sinh cho Tòa nhà và các chủ sở hữu khác (biểu phí dịch vụ sửa chữa, khắc phục quy định tại Sổ tay cư dân hoặc theo báo giá của đơn vị cung cấp dịch vụ quy định). Nếu không thực hiện, Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) hoặc Chủ đầu tư, Ban quản lý hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu, đồng thời được quyền từ chối cung cấp các tiện ích, dịch vụ cho người vi phạm theo quy định tại khoản a cho đến khi người vi phạm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán, chi trả.
- b. Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

14.2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm, thực hiện nghĩa vụ thanh toán phí dịch vụ để sửa chữa khắc phục các lỗi vi phạm theo yêu cầu của Chủ đầu tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhà hoặc cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

15. Giải quyết tranh chấp:

- 15.1 Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ trong Nhà Chung Cư do tòa án cấp có thẩm quyền nơi có Nhà Chung Cư giải quyết.
- 15.2 Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thương lượng hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư (nếu có) tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án có thẩm quyền giải quyết.
- 15.3 Các tranh chấp về Hợp Đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà Chung Cư được giải quyết theo quy định pháp luật về Hợp Đồng dân sự.

16. Điều khoản thi hành:

- 16.1 Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng tuân thủ đúng Bản Nội quy này và các quy định, biểu mẫu, tài liệu được ban hành tại Sổ tay Cư dân/Khách hàng khi bàn giao căn hộ.
- 16.2 Bản Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định theo quy định pháp luật (trong trường hợp đã tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu) hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo quy định pháp luật (trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu). Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Bản Nội Quy này trên cơ sở thống nhất với Chủ Sở Hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 16.3 Phù hợp với quy định của pháp luật, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn Hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp Đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các qui định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội quy này.
- 16.4 Những vấn đề khác về quản lý Nhà Chung Cư mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo Quy Chế Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm./.

**XÁC NHẬN CHẤP THUẬN VÀ CAM KẾT
TUÂN THỦ NỘI QUY CỦA BÊN MUA**

CHỦ ĐẦU TƯ

[Ký và ghi rõ họ tên]

PHỤ TRƯỞNG A
PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG⁴⁷

(đính kèm Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư)

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với tiêu chuẩn dịch vụ theo quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a. Chi phí điện, nước tại Các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
 - b. Phí cho các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
 - c. Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng);
 - d. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
 - e. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác như đã đề cập ở trên;
 - f. Chi phí kiểm toán;
 - g. Chi phí tổ chức Hội nghị Nhà chung cư/cụm Nhà chung cư;
 - h. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và quy định của pháp luật.
-

⁴⁷ Các chi phí có thể điều chỉnh lại tùy từng dự án và tại từng thời điểm trên cơ sở thỏa thuận giữa Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật.

