

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ H1 THUỘC DỰ ÁN HOANG HUY COMMERCE

TÒA THÁP (KHỐI THÁP)¹:.....

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẠI LỘC

Và

[Bên mua]

¹ Điền cụ thể tên Tòa tháp khi ký Hợp đồng mua bán

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

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ²

Số:/...../HĐMBCH/.....³

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 03 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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;

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;

Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và 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;

Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;

² Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

³ Điền Số Căn hộ/Tên Khố tháp/HĐMBCH/Tên Dự án.

Căn cứ Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3445/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 của UBND thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định chủ trương đầu tư số 1861/QĐ-UBND ngày 13/08/2019 của UBND thành phố về phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 11/07/2022 về việc cho phép chuyển nhượng một phần Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 19/GPXD ngày 15/04/2021 và Giấy phép xây dựng số 42/GPXD ngày 20/07/2021 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Biên bản số 01/BBNT/HTHM/ECB.HH0CMC ngày 05/04/2022 nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công kết cấu dầm, sàn tầng 1 công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1;

Căn cứ Văn bản số 1560/SXD-QLN của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo về 2496 căn hộ chung cư (nhà ở thương mại) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh của Tòa nhà Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (Đợt 1);

Hợp đồng bảo lãnh số.....ngày.....tháng.....năm.....giữa Công ty.....và Ngân hàng.....;

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẠI LỘC

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0202085165 do phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 19/01/2021 và thay đổi lần thứ ...ngày.../.../.....

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày: .../.../....., tại)

- Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: 0918854126 Fax:

- Mã số thuế: 0202085165

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

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

[Nếu Bên Mua là cá nhân]

- Ông (Bà):
- CMND/CCCD/hộ chiếu số: do cấp ngày:
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Đăng ký số zalo:
- Đăng ký địa chỉ email:
- Số tài khoản: tại Ngân hàng
- Mã số thuế:

[Nếu Bên Mua là tổ chức]

- [TÊN TỔ CHỨC]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/thành lập số: cấp lần đầu ngày bởi, được thay đổi qua từng thời điểm.
- Địa chỉ trụ sở:
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng
- Mã số thuế:.....
- Đại diện bởi: CMND/CCCD: cấp ngày:, tại
- Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ngày của (nếu có)
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “Căn Hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty Cổ phần phát triển Nhà Đại Lộc 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 (nếu có).
2. “Nhà Chung Cư” là toàn bộ Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần phát triển Nhà Đại Lộc 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 số A32 thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 Hoang Huy Commerce, phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

3. “Hợp Đồng” là hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. “Giá Bán Căn Hộ” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. “Bảo hành nhà ở” là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo 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.
6. “Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
7. “Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường 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 (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/dổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn Hộ.
8. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
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 mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
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 đó 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.

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.
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.
13. “Bảo trì Nhà Chung Cư” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. “Bản nội quy Nhà Chung Cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. “Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. “Các công trình tiện ích” là các dịch vụ hoặc công trình nằm trong nhà chung cư thuộc quyền sở hữu và khai thác thương mại của Bên Bán (nếu có) như: bể bơi, phòng tập thể dục, nhà trẻ....Để tránh nhầm lẫn: (i) Cư dân không được quyền can thiệp vào việc định đoạt hoặc chuyển giao tiện ích mà Bên Bán có toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm; và (ii) Bên Bán có quyền ấn định mức phí mà Cư dân phải trả để được sử dụng một phần hay toàn bộ các tiện ích nêu trên.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:
 - a) Căn Hộ số: tại tầng (tầng có Căn Hộ):, thuộc Nhà Chung Cư tại Dự án H1, phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.
 - 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 khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

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

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

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng là: m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;
 - d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.
 - đ) Năm hoàn thành xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư*): dự kiến năm 2024.
 - e) Phần diện tích khác được mua bán/thuê mua cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,...) :.....
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: 01
 - b) Tờ bản đồ số: 01 - 2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 20/04/2021
 - c) Diện tích đất sử dụng chung: 16.671,82 m²
3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây (nếu Bên Mua yêu cầu):
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản.
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng.
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chủ trương đầu tư; Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: (i) Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ của Dự án; và (ii) Đã có biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình tại Dự Án các hạng mục: hệ thống cấp điện hạ thế và chiếu sáng – xây dựng hạ tầng kỹ thuật; hệ thống cấp nước ngoài nhà; (iii) Văn bản số 111/TTĐN-PCHP ngày 13/03/2019 về việc Thỏa thuận đấu nối công trình đường cáp ngầm 22kV và các TBA cấp điện cho khu đô thị Hoang Huy Commerce; Văn bản số 581/CTCN-CNNTT ngày 13/07/2020 về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce; Văn bản số 362/TN-PTKH ngày 10/08/2020 về việc thỏa thuận điểm đấu nối thoát nước thải Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce.
5. Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ký giữa Bên Bán và ngày
6. Căn cứ Văn bản số 1560/SXD-QLN của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo về 2496 căn hộ chung cư (nhà ở thương mại) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh của Tòa nhà Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân (Đợt 1).

7. Kèm theo Hợp Đồng này còn có bản sao có chứng thực của các giấy tờ liệt kê tại Khoản 5,6 Điều này.

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

1. Giá Bán:

- a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = ...đồng. (Bằng chữ:).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, trong đó:

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

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

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

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

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

Tài khoản của Bên Bán (Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc) theo những tài khoản sau:

- Số tài khoản:- Tại.....
- Số tài khoản:.....- Tại.....

3. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):
- Thời hạn thanh toán được quy định cụ thể tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này.
 - Trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày tới hạn thanh toán, Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán từng đợt theo lịch biểu nêu trên. Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán, thời hạn phải thanh toán cho Bên Mua (thông qua các hình thức như chuyển bưu điện hoặc thư điện tử nếu bên mua đăng ký) hoặc bao gồm tất cả các hình thức này.
- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Quy định cụ thể tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này. Bên Mua trước khi nhận bàn giao căn hộ phải đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định vào tài khoản số: tại Ngân hàng..... (*Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn Hộ số, Dự án.....*) và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán biết. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý. Việc bàn giao kinh phí bảo trì được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và thông báo cho Sở Xây dựng biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.
- c. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):
- + Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 02\%$ (cộng/trừ hai phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích sử dụng đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá $1m^2$ diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này (x) với phần diện tích sử dụng Căn Hộ chênh lệch ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ.
 - + Trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn vượt quá 2% so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh diện tích và Giá Bán Căn Hộ.
 - + Trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn vượt quá 2% so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh diện tích và Giá Bán Căn Hộ.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

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

- a) Giai đoạn 1: Thi công xong sàn tầng....., dự kiến ngày/...../.....
 - b) Giai đoạn 2: Thi công xong sàn tầng....., dự kiến ngày/...../.....
 - c) Giai đoạn 3: Thi công xong sàn tầng....., dự kiến ngày/...../.....
 - d) Giai đoạn 4: Thi công xong sàn tầng....., dự kiến ngày/...../.....
 - e) Giai đoạn 5: Thi công xong mái Tòa nhà: dự kiến ngày...../...../.....
 - f) Giai đoạn 6: Bàn giao nhà dự kiến ngày/...../.....
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
 4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng 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 công trình hạ tầng xã hội như: cây xanh, vườn hoa (nếu có).
 5. Tiến độ xây dựng có thể nhanh hoặc chậm hơn dự kiến 120 (một trăm hai mươi ngày). Do đó, tiến độ thanh toán có thể được sửa đổi theo tiến độ xây dựng và được điều chỉnh bởi Bên Bán.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:
 - a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
 - c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua 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 (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
 - đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
 - e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;

- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
 - h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - i) Khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và pháp luật có liên quan thì Bên Bán được toàn quyền quản lý, khai thác kinh doanh, quyết định và sử dụng nguồn thu từ các dịch vụ cùng các quyền định đoạt hợp pháp khác đối với diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và Bên Bán không cần sự đồng ý của Bên Mua.
 - j) Có quyền sử dụng cũng như lắp đặt, tháo dỡ các thiết bị, máy móc thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán tại các khu vực công cộng hoặc bên ngoài Căn Hộ với điều kiện là việc làm này của Bên Bán sẽ không gây ra những thiệt hại nghiêm trọng như gây ra sự cháy nổ và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư. Trong trường hợp gây thiệt hại cho khu vực công cộng hoặc Căn Hộ thì Bên Bán sẽ bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh.
 - k) Bên Bán được quyền đặt 10 (mười) logo tên của Dự án tại Nhà Chung Cư. Bên Bán không phải đóng phí quảng cáo hoặc các loại phí khác liên quan trong suốt thời gian treo biển, logo (kể cả trong trường hợp Ban Quản trị được thành lập).
 - l) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo.
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
 - b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
 - đ) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
 - g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
 - h) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục để nghị cấp Giấy chứng nhận;

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

- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- k) 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;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này; Khoản 23.1 Điều 23 Phụ lục 03 Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- n) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- o) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế việc xây dựng căn hộ tại công trình.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

- 1. Quyền của Bên Mua:
 - a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - b) Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư và trả phí trông giữ xe theo quy định. Vị trí chỗ để xe máy sẽ căn cứ vào tình hình thực tế tại bãi đỗ xe của nhà chung cư.
 - c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
 - d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
 - đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 5% so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên mua đối với Bên Bán;

Trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá giới hạn 05% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương án xử lý như sau:

- (i) Đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Đồng thời, Giá Bán Căn Hộ và diện tích sử dụng Căn Hộ sẽ được các Bên thống nhất điều chỉnh lại bằng việc ký Phụ lục sửa đổi Hợp Đồng. Giá Bán Căn Hộ sẽ được căn cứ theo diện tích sử dụng được đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ nhân với đơn giá như đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán thêm hoặc hoàn trả giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai Bên ký Phụ lục sửa đổi Hợp Đồng và Biên bản bàn giao Căn Hộ trên thực tế; hoặc
 - (ii) Từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và được thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Việc xử lý chế tài trong trường hợp này được áp dụng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 15 Hợp Đồng này; hoặc
 - (iii) Được quyền đổi sang mua một Căn Hộ khác theo thỏa thuận của hai Bên trong trường hợp Bên Bán còn sản phẩm để đổi trừ. Đơn giá bán Căn Hộ mới dựa theo giá do Bên Bán công bố tại thời điểm triển khai phương án đổi Căn Hộ.
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
 - i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
 - k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
 - l) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng mua bán và trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua chỉ có thể thế chấp Căn Hộ (là tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng mua bán) để vay tiền từ tổ chức tín dụng với mục đích thanh toán tiền mua Căn Hộ.
 - m) Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo công năng và thiết kế của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật. Việc bố trí chỗ để xe ô tô đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
 - n) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày 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 nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, 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;
- e) 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 khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- n) Bên Mua không được thay đổi kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm bàn giao Căn Hộ hoặc thiết kế ban đầu như việc xây tường ngăn trên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị...; Không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía ngoài của căn hộ; Không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà chung cư và kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, nếu Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ (nhưng không thay đổi kiến trúc bên ngoài, kết cấu chính của Căn Hộ) thì Bên Mua phải thực hiện theo quy định của phụ lục về sửa chữa Căn Hộ và Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này;
- o) Trước khi Căn Hộ được bàn giao, Bên Mua cũng sẽ không có quyền ra/vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;

- p) Khi Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và pháp luật có liên quan thì Bên Mua không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần sở hữu riêng của Bên Bán;
- q) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung;
- r) Trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính được quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán bao gồm: thanh toán đợt cuối cùng (5% giá bán Căn Hộ) và các khoản thanh toán còn nợ khác ngay tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn Hộ để Bên Mua có thể tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.
- s) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng hoặc 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.

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

- 1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

- 1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Việc bàn giao Căn Hộ được hai bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:

- a) Sau khi Bên Bán xây dựng xong Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Đồng thời, Bên Bán đã hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo tiến độ dự án đã được phê duyệt như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng và quy định tại Khoản 3 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản 2014; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không chênh lệch vượt quá $\pm 5\%$ (Cộng/Trừ năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.
- b) Bên Mua đã thanh toán đúng, đủ các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán và Kinh Phí Bảo Trì Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 3; Phụ lục 02 Hợp Đồng này.

Hai Bên thống nhất rằng, chỉ khi các điều kiện bàn giao Căn Hộ nêu tại điểm b Điều 8.1 Hợp Đồng này được đáp ứng đầy đủ thì Bên Bán mới phát sinh nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua với quy định về thời hạn bàn giao tại Điều 8.2 dưới đây và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ.

- 2. Bên bán bàn giao Căn Hộ cho Bên mua dự kiến vào ngày/...../.....

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

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

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.

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.
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 Căn Hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 8 nêu trên.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán 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.
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.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng 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 nhà ở. Đối với các thiết bị gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:
 - a) Đối với kết cấu của Nhà Chung Cư được bảo hành 60 tháng;
 - b) Đối với các thiết bị gắn với Căn Hộ bảo hành theo thời hạn tương ứng do nhà sản xuất cam kết.
6. Bên bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Hai Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông

báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với Căn Hộ mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể:
 - a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
5. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua cho Bên thứ ba trừ trường hợp lỗi của Bên Bán.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này được quy định tại Danh mục vật liệu đính kèm Căn Hộ được quy định tại Phụ đính D của Phụ lục 01; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) Các căn hộ, Phần diện tích thương mại, dịch vụ không bán/chưa bán; (ii) Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích tầng hầm được Bên Bán bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh thuộc sở hữu chung được quy định tại mục XIII phần A phụ lục 04 Hợp Đồng); (iii) các diện tích thương mại, dịch vụ, nhà trẻ (nếu có); (iv) hồ bơi (bể bơi), phòng tập thể thao ... và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán được quy định

chi tiết tại Phụ lục 04 của Hợp Đồng này. Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng này, Bên Bán được quyền kinh doanh theo quy định pháp luật.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư được xác định phù hợp với Điều 100 và Điều 101 của Luật Nhà ở; khoản 12, 13, 14 Điều 3 của Thông tư 02/2016/TT-BXD; đồng thời được quy định chi tiết tại Phụ lục 04 Hợp Đồng.
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 ...): là phần diện tích mà Bên Bán bán cho các chủ sở hữu khác (nếu có).
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, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: đồng/m²/tháng⁴. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh tăng 02 năm một lần 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 vào theo hàng tháng, vào 07 (bảy) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
(Các bên thỏa thuận đính kèm theo Hợp Đồng này tại Phụ đính A của Phụ lục 03 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)
 - 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.
 - d) Trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán kinh phí quản lý vận hành vượt quá 10 ngày đầu tiên của tháng tiếp theo, Bên Bán/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền lựa chọn một trong hai hoặc cùng lúc cả hai biện pháp để xử lý: (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán tính cho khoảng thời gian chậm thanh toán; (ii) Ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi Chủ sở hữu hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:
 - a. Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán của bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào hoặc bất cứ đợt thanh toán nào theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này vượt quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán thì Bên Mua bị tính lãi suất trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày). Khoản tiền lãi do chậm thanh toán được tính bằng số tiền chậm thanh toán nhân với lãi suất phạt

⁴ Điền cụ thể theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng.

quá hạn (0,05%) nhân với số ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên mua đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình.

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt sau 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo cho Bên Mua.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua (Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước 30 ngày). Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy vào thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không tính lãi suất) theo Hợp Đồng này sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là: 30 % (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế).

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:
- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 9 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 vi phạm với lãi suất bằng 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày muộn nhất Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp Đồng này cho đến Ngày bàn giao thực tế Căn Hộ.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao (trừ trường hợp việc chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua vi phạm Hợp Đồng) quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại điểm c khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng này. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt sau 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo cho Bên Bán.

Trong trường hợp này, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi suất) theo Hợp Đồng này và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến thời hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao, hai bên thống nhất giải quyết như sau:
- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua đã nhận bàn giao và Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ; mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp Đồng này.

- b) Khi Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 Hợp Đồng này thì được xem Bên Mua đã vi phạm Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này.
- 4. Nếu một Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định pháp luật và trái với thỏa thuận trong Hợp Đồng thì trong trường hợp này, chế tài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng sẽ áp dụng cho trường hợp bên chấm dứt Hợp Đồng là Bên Mua và chế tài quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng sẽ áp dụng cho trường hợp bên chấm dứt Hợp Đồng là Bên Bán.

Điều 13. Cam kết của các bên

- 1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không 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;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị 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.
- 5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

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

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước khiến một Bên hoặc các Bên không thể thực hiện được Hợp Đồng;
 - 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;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
 - e) Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.
 - b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.

- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng.
- d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Hai bên ký thanh lý Hợp đồng và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại thực tế nào. Thời điểm hoàn trả được xác định trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý Hợp Đồng.
- e) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
 - a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẠI LỘC

Địa chỉ : Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng

Tel : 091.885.4126

Email :
 - b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

Họ và tên Ông/bà :

CMND/CCCD số:

Địa chỉ (HKTT) :

Địa chỉ liên hệ :

Zalo :

Email :

Điện thoại :
2. Hình thức thông báo giữa các bên: Bằng văn bản gửi thông qua email hoặc zalo (theo số điện thoại đã đăng ký) hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp.
3. Bên nhận thông báo:
 - Đối với Bên Bán: Phòng Kinh doanh – Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc
 - Đối với Bên Mua: Ông/Bà.....;
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

- b) Vào ngày thứ 3, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - c) Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, 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 thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
2. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị chậm trễ.
3. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoài trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp Đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thể chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân).
4. Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục, biểu mẫu của nó (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa các bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Tất cả các Phụ lục của Hợp Đồng này, các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp Đồng là phần kèm theo và không tách rời của Hợp Đồng và:
 - Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ lục thì Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
 - Những nội dung liên quan đến vấn đề phí dịch vụ; quỹ bảo trì; quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư vẫn được áp dụng sau khi đã thanh lý Hợp Đồng cho đến thời điểm Ban Quản Trị thành lập và được công nhận theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

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

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
 2. Hợp Đồng này có 19 điều, với 25 trang, được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 02 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
 3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán (Phụ đính A - Phụ lục 1); 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán (Phụ đính B - Phụ lục 1), 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán (Phụ đính C - Phụ lục 1), 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ (Phụ đính D – Phụ lục 1); 01 bản tiến độ thanh toán tiền mua Căn Hộ (Phụ lục 02); 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư (Phụ lục 03); Phụ lục 04; Phụ lục 05 và 01 (một) bản sao hợp đồng bảo lãnh ký giữa Bên Bán với ngân hàng (nếu Bên Mua có nhu cầu nhận).
- Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA

BÊN BÁN

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và
xác nhận đồng ý nội dung của Hợp Đồng này*

PHỤ LỤC 1

BẢN VẼ MẶT BẰNG VÀ DANH MỤC BÀN GIAO

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ngày)

- I. Phụ đính A: Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ**
- II. Phụ đính B: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ**
- III. Phụ đính C: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ**
- IV. Phụ đính D: Danh mục vật liệu và thiết bị bàn giao căn hộ ⁵**

BÊN MUA

BÊN BÁN

⁵ Được điền chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán theo thỏa thuận của các bên

PHỤ LỤC 2

THỜI HẠN THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ⁶

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư chung cư số ngày)

STT	Ngày thanh toán	Tỷ lệ thanh toán
Đợt 1	Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán	...% giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT), tương đương với số tiền:.....đồng (Bằng chữ:.....)
Đợt 2	Dự kiến ngày...../...../..... (Đổ sàn tầng.....)	...% giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT), tương đương với số tiền: đồng (Bằng chữ:.....)
...	...	...
Đợt ...	Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên Bán (Dự kiến ngày...../...../.....)	% giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT) tương đương với số tiền:.....đồng và Phí bảo trì là:..... (Bằng chữ:.....)
Đợt ...	Theo thông báo nhận Giấy chứng nhận của Bên Bán hoặc thời điểm quy định tại điểm r khoản 2 Điều 6 Hợp đồng	05% giá bán căn hộ còn lại (đã bao gồm thuế GTGT), tương đương với số tiền: đồng. (Bằng chữ:.....)
	TỔNG CỘNG	100% giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế GTGT, Phí bảo trì), tương đương với số tiền:.....đồng. (Bằng chữ:.....)

BÊN MUA

BÊN BÁN

⁶ Tiến độ thanh toán được diễn cụ thể chi tiết khi ký kết Hợp đồng mua bán nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật áp dụng đối với nhà hình thành trong tương lai. Trong đó, đợt thanh toán đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua; trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên Bán không thu quá 95% giá trị hợp đồng.

PHỤ LỤC 3
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư chung cư số ngày)

Điều 1: Mục đích, yêu cầu của Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

- 1.1. Nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đảm bảo an ninh trật tự, tạo lập nếp sống văn minh đô thị, duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của Nhà Chung Cư.
- 1.2. Quy định quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan trong quản lý việc sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.3. Quy định các khoản phí, mức phí phải đóng góp dùng cho công tác quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.

Điều 2: Giải thích từ ngữ

Trong bản nội quy này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- 2.1. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ tòa nhà chung cư thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 Hoang Huy Commerce, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung được xây dựng tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.
- 2.2. “**Dự Án**” là Dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 Hoang Huy Commerce, tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.
- 2.3. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc có toàn quyền đầu tư xây dựng kinh doanh và khai thác Dự Án.
- 2.4. “**Chủ sở hữu nhà chung cư**” là chủ sở hữu căn hộ và chủ sở hữu diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư.
- 2.5. “**Chủ sở hữu căn hộ**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) Hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp căn hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.
- 2.6. “**Chủ sở hữu khác**” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với các phần diện tích khác không phải là căn hộ (bao gồm phần diện tích thương mại, dịch vụ, văn phòng) trong Nhà Chung Cư.
- 2.7. “**Người sử dụng nhà chung cư**” là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng Nhà Chung Cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- 2.8. “**Cư Dân**” có nghĩa là (i) Chủ Sở Hữu đang sở hữu hợp pháp các căn hộ hoặc các phần diện tích khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc theo Hợp đồng mua bán căn hộ hoặc theo các quy định khác của pháp luật Việt Nam, và (ii) Người sử dụng đang sử dụng hợp pháp các căn hộ, gian hàng thuộc Khu Thương Mại Dịch Vụ.

- 2.9. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành”** hoặc **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** có nghĩa là một công ty quản lý tòa nhà do Chủ Đầu Tư chỉ định có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (trong thời gian trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc được Ban Quản Trị ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.
- 2.10. **“Khu Căn Hộ”** là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như Thương Mại Dịch Vụ, khu vực dịch vụ khác....
- 2.11. **“Khu Thương Mại Dịch Vụ”** là khu vực bên trong Nhà Chung Cư được thiết kế/quy hoạch sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ phù hợp quy định pháp luật.
- 2.12. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** có nghĩa là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu của Nhà Chung Cư được mô tả cụ thể tại Phụ lục 04 của Hợp đồng mua bán (nhưng không bao gồm Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Của Khu Thương Mại Dịch Vụ nêu tại khoản 2.14 và 2.15 Điều này).
- 2.13. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư”** là phần diện tích và thiết bị trong Nhà Chung Cư thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư đã được xác định cụ thể theo Phụ lục 04 Hợp Đồng Mua Bán ký kết với chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác với Chủ Đầu Tư.
- 2.14. **“Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ”** được xác định phù hợp với khoản 12 Điều 3 của Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và được quy định chi tiết tại Phụ lục 04 Hợp Đồng Mua Bán.
- 2.15. **“Phần Sở Hữu Chung Của Khu Thương Mại Dịch Vụ”** được xác định phù hợp với khoản 14 Điều 3 của Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và được quy định chi tiết tại Phụ lục 04 Hợp Đồng Mua Bán.

Điều 3: Phạm vi áp dụng

- 3.1. Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành, sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Chủ sở hữu Nhà Chung Cư.
- 3.2. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 4: Quy định đối với chủ sở hữu căn hộ, người sử dụng căn hộ, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

- 4.1. Chủ sở hữu phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và bản nội quy này.
- 4.2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ 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.
- 4.3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại theo quy định.

- 4.4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và bản nội quy này.
- 4.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại Khu Thương Mại Dịch Vụ: do Chủ Đầu Tư quy định thêm tại Hợp Đồng Mua Bán với các chủ sở hữu phần diện tích khác hoặc quy định tại từng thời điểm để phù hợp với Nhà Chung Cư.

Điều 5. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư

- 5.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 Luật Nhà Ở 2014, 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 pháp luật có liên quan:
- a. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
 - b. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
 - c. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư.
 - d. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
 - e. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
 - f. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư.
 - Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 5.2. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.
- 5.3. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 6: Quy định về việc sử dụng các 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:

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

- 6.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung như: giày, dép, xe đạp... và các vật dụng khác ở hành lang chung.
- 6.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 6.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 6.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
- 6.7. Không được điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ phần nào trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vốn chỉ được những người có trách nhiệm thực hiện;
- 6.8. Gắn, đặt hoặc treo bất kỳ anten ti-vi hoặc radio nào lên tường bên ngoài của các căn hộ;
- 6.9. Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây nào hoặc cảnh quan nào khác trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
- 6.10. Không mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
- 6.11. Tổ chức tiệc hoặc họp mặt tại các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư khi chưa thông báo và thống nhất cách thức tổ chức buổi tiệc với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
- 6.12. Các quy định khác tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 7: 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

- 7.1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác;
- 7.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư. Để đảm bảo chất lượng cho toàn bộ tòa nhà, tất cả các công việc sửa chữa do chủ sở hữu căn hộ dự định thực hiện trong phạm vi căn hộ phải được gửi cho Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện bao gồm các thông tin chi tiết liên quan đến việc sửa chữa như: Nội dung công việc sửa chữa, kế hoạch thi công dự kiến, danh sách thợ thi công, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của tòa nhà, đặt cọc thi công (Đối với hạng mục có tính chất phức tạp)...Đối với những sửa chữa nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế căn hộ như sơn tường, lát sàn... thì không cần xin chấp thuận nhưng cần thông báo cho Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành 03 ngày trước ngày sửa chữa. Trong quá trình căn hộ sửa chữa thì Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền vào căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư.
- 7.3. Đối với các hư hỏng gây ra cho các khu vực thuộc phần sở hữu chung nhà chung cư do việc Cư Dân gây ra thiệt hại phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh;
- 7.4. Đối với các hư hỏng gây ra cho các khu vực thuộc Phần sở hữu chung nhà chung cư không do Cư Dân hoặc bất kỳ Bên thứ ba nào khác vi phạm quy định của Nội quy này hoặc một Sự kiện bất khả kháng gây ra thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành chịu chi phí sửa chữa.

- 7.5. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành.
- 7.6. Trường hợp vận chuyển vật liệu khi sửa chữa thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8h giờ sáng tới 18h chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- 7.7. Cư Dân không được lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong căn hộ hoặc mạng lưới đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của căn hộ;
- 7.8. Cư Dân sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa tắc cống rãnh và khi được yêu cầu sẽ thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành các chi phí thực tế phát sinh từ việc khai thông và nạo vét cống rãnh bị tắc nghẽn do Cư Dân sử dụng nhà vệ sinh, thiết bị vệ sinh hoặc thiết bị thoát nước không đúng cách hoặc bất cẩn;
- 7.10. Cư Dân phải sửa chữa các hư hỏng, thiệt hại gây ra do bất cẩn hoặc sơ ý của Cư Dân. Trong trường hợp Cư Dân không thực hiện trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Ban Quản Trị và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị và/ hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ sửa chữa và Cư Dân phải chi trả các chi phí thực tế phát sinh để sửa chữa bất kỳ thiệt hại nào (trừ các hao mòn hợp lý) đối với các khu vực thuộc Phần sở hữu chung nhà chung cư.

Điều 8: Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

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

Điều 9: Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

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

Điều 10: Quy định về phòng chống cháy nổ

- 10.1. Cư Dân trong Nhà Chung Cư phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định, nội quy về phòng chống cháy nổ; không mang hóa chất độc hại, chất dễ gây cháy, nổ vào nhà.
- 10.2. Không được tùy tiện di chuyển, sử dụng các phương tiện dụng cụ phòng cháy chữa cháy vào các mục đích khác; mọi cư dân tham gia quản lý và sử dụng các thiết bị phòng cháy, chữa cháy có hiệu quả.
- 10.3. Mỗi hộ gia đình, mỗi cư dân phải thường xuyên nâng cao ý thức cảnh giác để phòng tránh trong việc sử dụng điện, lửa, thắp hương thờ cúng, đốt vàng mã, hút thuốc...

Điều 11: Quy định về sử dụng thang máy

- 11.1. Cư Dân trong Nhà Chung Cư có trách nhiệm bảo vệ thang máy và tuân thủ nội quy, quy định về sử dụng thang máy. Thang máy để vận chuyển người và hàng hóa lên xuống các tầng, không sử dụng vào mục đích khác.
- 11.2. Cấm vận chuyển hàng hóa quá tải trong thang máy.
- 11.3. Không được ăn uống và hút thuốc trong thang máy.
- 11.4. Người sử dụng thang máy do không tuân thủ đúng quy định vận hành thang gây sự cố hỏng hóc thì phải bồi thường thiệt hại cho các chi phí sửa chữa, thay thế theo giá thị trường tại thời điểm làm hư hỏng.
- 11.5. Khi vận chuyển hàng hóa đặc biệt cồng kềnh, sắc nhọn và có khả năng gây hư hại cho thang máy phải thông báo cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư biết và chỉ được phép vận chuyển khi có sự cho phép của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

Điều 12: Quy định về đỗ và gửi xe

- 12.1. Chỉ được phép đỗ xe tại những nơi đã được quy định đỗ xe của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- 12.2. Chủ xe có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục tình trạng chảy, rò rỉ xăng từ xe của mình trước đưa xe vào gửi. Nhân viên trông xe có quyền từ chối trông giữ xe rò rỉ xăng quá mức không đảm bảo an toàn.
- 12.3. Trong khu vực tầng hầm để xe tuyệt đối không sử dụng bật lửa, diêm, đốt nến, đốt lửa để làm phương tiện soi sáng khi mất điện. Cấm hút thuốc trong nhà để xe.
- 12.4. Để xe đúng nơi quy định theo chỉ dẫn của nhân viên bảo vệ, xe để ở nhà xe tuyệt đối không được khóa cổ khóa càng, kiểm tra hành lý, lấy vé xe trước khi rời xe.
- 12.5. Tất cả các phương tiện phải tuân thủ nghiêm ngặt các giới hạn về tốc độ dành cho các khu vực để xe và tuân thủ, thực hiện đúng theo tất cả những biển báo lưu thông trong Nhà chung cư.
- 12.6. Nghiêm cấm rửa xe trong tầng hầm hoặc tại các khu vực thuộc phần sở hữu chung.
- 12.7. Trong bất kỳ trường hợp nào Chủ Đầu Tư được miễn trách nhiệm về bất kỳ tổn thất nào như hư hỏng xe do tràn nước ở bất kỳ đâu trong Nhà Chung Cư/Tầng hầm nếu không phải do lỗi của Chủ Đầu Tư mà được quy là do bão, giông tố, lũ lụt và do các trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

Điều 13: Quy định về đổ rác

- 13.1. Tuyệt đối không được vứt cây, que....và các vật liệu khác có kích thước lớn hơn 30cm vào cửa đổ rác. Cư Dân tự mang các vật liệu này xuống cửa lấy rác ở tầng hầm và để xe rác đến thu gom.
- 13.2. Tuyệt đối không vứt các vật liệu dễ cháy nổ, các vật liệu đang cháy xuống khu vực đổ rác.
- 13.3. Đảm bảo túi đựng rác không đọng lại ở cửa đổ rác và cửa đổ rác phải được đóng chặt khi người đổ rác rời khỏi khu vực đổ rác.
- 13.4. Cư dân do không tuân thủ đúng nội quy, quy định về đổ rác gây sự cố cháy nổ hỏng hóc, tắc rác thì phải bồi thường thiệt hại cho chi phí sửa chữa, thay thế.

Điều 14: Sử dụng Ban Công, Lô Gia

- 14.1. Phơi quần áo, chăn màn đồ dùng sinh hoạt tại ban công phải đảm bảo mỹ quan và an toàn.

- 14.2. Không để chậu cây cảnh, các vật dụng khác trên lan can để gây tai nạn cho người phía dưới; nghiêm cấm đổ nước, ném thả bất cứ vật gì từ trên cao xuống gây nguy hiểm cho người qua lại và người sử dụng phía dưới.

Điều 15: Mặt ngoài Căn hộ

- 15.1. Cư Dân không được đặt bảng thông báo, đặt bảng quảng cáo, áp phích dưới mọi hình thức thuộc mặt ngoài căn hộ mà không có sự cho phép của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- 15.2. Không thực hiện bất kỳ các công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài căn hộ mà không được sự cho phép của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

Điều 16: Ra, Vào căn hộ

Cư Dân sẽ cho phép đại diện Đơn Vị Quản Lý Vận Hành vào căn hộ của mình khi đã được thông báo và hẹn trước tối thiểu 03 ngày để bảo trì, sửa chữa lắp đặt mới cống thoát nước, dây điện, dây điện thoại (trừ trường hợp khẩn cấp) liên quan đến việc sử dụng của các căn hộ khác hoặc khu vực sở hữu chung.

Điều 17: Sử dụng Nhà sinh hoạt cộng đồng.

- 17.1. Sử dụng cho các hoạt động tập thể của toàn bộ Cư Dân;
- 17.2. Trước khi có nhu cầu sử dụng Cư Dân đăng ký trước 01 (một) ngày và phải được sự đồng ý của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành (theo nguyên tắc ưu tiên người đăng ký trước);
- 17.3. Đảm bảo an ninh, vệ sinh, không gây ồn ào tại khu vực sinh hoạt cộng đồng trong quá trình sử dụng;
- 17.4. Các cá nhân tự chịu trách nhiệm và bồi hoàn toàn bộ các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến: Các hành vi gây hư hỏng các trang thiết bị và cơ sở hạ tầng của khu sinh hoạt cộng đồng và tự chịu trách nhiệm về sức khỏe, các rủi ro, thương tật, mất mát (nếu có) trong quá trình sử dụng khu sinh hoạt cộng đồng của cư dân.

Điều 18: Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà Chung Cư

- 18.1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 18.2. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 18.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành.
- 18.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
- 18.5. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật.
- 18.6. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.
- 18.7 Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 19: Trách nhiệm và quyền hạn của Chủ Đầu Tư

19.1. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm doanh nghiệp quản lý thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Nhà Chung Cư này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà Ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban Quản Trị và Chủ Đầu Tư thương thảo để Chủ Đầu Tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

Trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà Ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

19.2. Thu kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở.

19.3. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;

19.4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật;

19.5. Bàn giao 02 bộ hồ sơ Nhà Chung Cư sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban quản trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau đây:

- (i) Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng Nhà Chung Cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- (ii) Quy trình bảo trì Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- (iii) Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư do nhà cung cấp thiết bị lập;
- (iv) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

19.6. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

19.7. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư khác.

19.8. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.

- 19.9. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 19.10. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 19.11. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 19.12. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 20: Đơn Vị Quản Lý Vận Hành

20.1 Quyền hạn của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành:

- a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Nội quy này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập);
- b) Được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;

20.2. Trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành:

- a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm: quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường...;
- b) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị ủy quyền;
- c) Thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;
- d) Hướng dẫn, tuyên truyền, thông báo bằng văn bản về những nội quy, quy chế quản lý Nhà Chung Cư cho người dân được biết về việc giữ gìn an ninh trật tự, vệ sinh môi trường đô thị, sử dụng các thiết bị phòng cháy, thang máy, hệ thống điện nước công cộng... từ khi bắt đầu sử dụng Nhà Chung Cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư và lập các hồ sơ, thủ tục có liên quan tới việc sửa chữa cải tạo đối với các hộ dân có nhu cầu sửa chữa, hoàn thiện căn hộ;
- e) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết bộ phận của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- f) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà Chung Cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng, đảm bảo cho Nhà Chung Cư được hoạt động bình thường;
- g) Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

- h) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước, ngừng cung cấp nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và vi phạm những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng Nhà Chung Cư;
- i) Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Ban Quản Trị với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Ban Quản Trị;
- j) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Ban Quản Trị hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 21: Quy định về Hội Nghị Nhà Chung Cư

- 21.1 Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ/chủ sở hữu các phần diện tích khác đã nhận bàn giao hoặc người đang sử dụng được chủ sở hữu ủy quyền hợp pháp nếu chủ sở hữu không tham dự.
- 21.2 Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết.
- 21.3 Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu và được xác lập bằng văn bản.
- 21.4 Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có quyền tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc ủy quyền cho người khác tham dự.
- 21.5 Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu:
 - a. Điều kiện tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức khi có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao (bao gồm cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán).
 - b. Số lượng người tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư để xác định điều kiện tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính trên tổng số chủ sở hữu Nhà Chung Cư và được xác định theo quy định của pháp luật tại Khoản 2 Điều 13 Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016.
 - c. Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:
 - Quy chế hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm hợp lần đầu, hợp thường niên và hợp bất thường);
 - Quy chế bầu Ban Quản Trị, tên gọi của Ban Quản Trị, số lượng, danh sách thành viên Ban Quản Trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị;
 - Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);
 - Các nội dung quy định tại điểm đ Khoản 3 Điều 13 Thông tư 02/2016/TT-BXD; riêng đối với Giá dịch vụ quản lý vận hành thì Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
 - Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
 - Các nội dung khác có liên quan.
- 21.6 Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên được tổ chức mỗi năm 01 lần. Trường hợp cần thiết có thể tổ chức Hội nghị bất thường (vào bất kỳ thời gian nào) khi có trên 50% (năm mươi

phần trăm) tổng số các Chủ Sở Hữu đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban Quản Trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% (ba mươi phần trăm) chủ sở hữu.

- 22.7 Chủ Đầu Tư chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Ban Quản Trị chịu trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc bất thường sau khi Ban Quản Trị được thành lập, phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này.

Điều 22: Ban Quản Trị Nhà Chung Cư

- 22.1. Ban Quản Trị là tổ chức đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu và được Ủy ban nhân dân quận/huyện ra quyết định công nhận.

- 22.2. Thành phần Ban Quản Trị bao gồm đại diện các chủ sở hữu và đại diện Chủ Đầu Tư nếu còn sở hữu diện tích riêng trong **Nhà Chung Cư**.

- 22.3. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị là 03 (ba) năm, sau đó tiến hành bỏ phiếu tín nhiệm bầu lại.

- 22.4. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:

- a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- b) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; Đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- c) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà Ở 2014 và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư với đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà Ở năm 2014.
- e) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
- f) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư.
- g) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong trường hợp Đơn Vị Quản Lý Vận Hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định.
- h) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư để phản ánh với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.
- i) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Nhà Chung Cư được giao quản lý.
- j) Định kỳ 6 tháng một lần, Ban Quản Trị lấy ý kiến của người sử dụng Nhà Chung Cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.
- k) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung

thành viên Ban Quản Trị. Chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị.

- l) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị.
- m) Bồi hoàn theo nguyên tắc được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc phù hợp các quy định của pháp luật.
- n) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này. Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của pháp luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.
- o) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.
- p) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Nhà Chung Cư trong thời gian giữa hai kỳ hội nghị.
- q) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng Nhà Chung Cư trong việc sử dụng Nhà Chung Cư; tạo điều kiện để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết.
- r) Ủy quyền cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư đồng ý, bất kỳ hay tất cả quyền hạn và trách nhiệm của mình.
- s) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Nhà Chung Cư do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- t) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định.
- u) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận.
- v) Thực hiện các công việc khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

22.5. Nguyên tắc hoạt động của Ban Quản Trị:

- a) Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại Điểm (b), (c) Khoản này.
- b) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
 - Đề xuất thay đổi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
 - Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
 - Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

- Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
 - Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:
- Trường hợp Ban Quản Trị quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư thì phải được 75% thành viên Ban Quản Trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

Điều 23: Các khoản phí, mức phí phải đóng

23.1. Phí Bảo Trì:

- Phí Bảo Trì được quy định tại khoản 3 Điều 3 Hợp Đồng Mua Bán được sử dụng cho việc bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng các diện tích, công trình, tiện ích, tài sản, trang thiết bị thuộc sở hữu chung (hoặc sử dụng chung) của các chủ sở hữu và/hoặc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
 - Trong trường hợp kinh phí thu được để bảo trì không đủ thì các chủ sở hữu có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng (trừ khi pháp luật quy định khác) thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Mức Phí Bảo Trì đóng thêm trong trường hợp này sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
 - Nhà Chung Cư phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau như: Khu Thương Mại Dịch Vụ và Khu Căn Hộ; Mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung (các phần diện tích và hệ thống thiết bị đi kèm) tách biệt với phần sở hữu chung của cả Nhà Chung Cư và phân chia theo nguyên tắc quy định của Điều 100 Luật Nhà ở 2014; Khoản 12,13,14 Điều 3 Thông tư 02/2016/TT-BXD, hồ sơ thiết kế được phê duyệt và được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu. Các bên thống nhất việc phân chia các Quỹ Bảo Trì của Nhà Chung Cư được thực hiện cụ thể như sau:
- + Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ sẽ có Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ do các chủ sở hữu căn hộ đóng góp theo quy định của pháp luật và do Bên Bán quản lý, sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập hợp pháp. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập và công nhận theo quy định của pháp luật, Chủ Đầu Tư sẽ bàn giao cho Ban Quản trị theo quy định của pháp luật để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn hộ.
 - + Đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ có Quỹ bảo trì Khu Thương Mại Dịch Vụ do các chủ sở hữu khu thương mại, dịch vụ đóng góp. Đối với phí bảo trì của Khu Thương Mại Dịch Vụ sẽ do Bên Bán hoặc chủ sở hữu Khu Thương Mại Dịch Vụ chịu trách nhiệm quản lý để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Thương Mại Dịch Vụ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
 - + Đối với việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (đây là phần diện tích thuộc sở hữu chung của cả Khu Căn Hộ và Khu Thương Mại Dịch Vụ đã được quy định tại Phụ lục 04 Hợp Đồng Mua Bán): kinh phí sẽ được phân bổ cho Quỹ bảo trì Khu Căn Hộ và Quỹ bảo trì Khu Thương Mại Dịch Vụ tính theo tỷ lệ giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Từng Khu chức năng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Tòa Nhà. Phần quỹ này chỉ được dùng để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và được thu mỗi khi phát sinh theo tỷ lệ đóng góp như sau:

- % Tỷ lệ đóng góp của Khu Thương Mại Dịch Vụ = (Tổng diện tích sàn xây dựng khu TMDV/Tổng diện tích sàn xây dựng của Nhà Chung Cư) x 100 = ... %/khoản chi bảo trì phát sinh.
- % Tỷ lệ đóng góp của Khu Căn hộ = (Tổng diện tích sàn xây dựng của Khu Căn Hộ/Tổng diện tích sàn xây dựng của Nhà Chung Cư) x 100 = ... % / khoản chi bảo trì phát sinh.

Trong đó:⁷

+ Tổng diện tích sàn xây dựng của Nhà Chung Cư (Không bao gồm tầng hầm): khoảng m²

+ Tổng diện tích Khu Thương Mại Dịch Vụ: khoảng m²

+ Tổng diện tích Khu Căn Hộ: khoảng m²

23.2. Phí Dịch Vụ:

- a) Phí Dịch Vụ áp dụng trong khoảng thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị là: ⁸đồng/m²/tháng (..... đồng trên một mét vuông diện tích sử dụng Căn Hộ trên một tháng). Đơn giá này chưa bao gồm thuế VAT.
 - b) Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc Người sử dụng căn hộ theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm đóng phí dịch vụ quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được tính trên cơ sở diện tích sử dụng bàn giao thực tế của căn hộ.
 - c) Chủ sở hữu/Người sử dụng các phần diện tích thương mại, dịch vụ khác (không phải căn hộ) trong Nhà Chung Cư phải thanh toán đầy đủ Phí Dịch Vụ hàng tháng theo đúng mức phí đã thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán ký kết với Chủ Đầu Tư.
- Phí dịch vụ quản lý vận hành của Khu Thương mại Dịch vụ do các chủ sở hữu/người sử dụng nộp cho Ban Quản lý Khu Thương mại Dịch vụ (đơn vị được Chủ đầu tư ủy quyền). Chủ đầu tư toàn quyền quản lý và sử dụng khoản phí này để phục vụ cho việc quản lý vận hành Khu Thương mại Dịch vụ. Chủ đầu tư chỉ có trách nhiệm trích 20% (tính trên mức Phí Dịch Vụ quy định tại điểm a khoản 23.2 Điều này) để đóng góp cho việc quản lý vận hành các khu vực và trang thiết bị chung của Tòa nhà (theo quy định tại Phụ lục 04 Hợp đồng này), phần phí còn lại sẽ được Chủ đầu tư sử dụng cho việc quản lý vận hành Khu Thương mại Dịch vụ.
 - Phí Dịch Vụ đối với khu vực tầng hầm được áp dụng mức phí là: ⁹ đồng/m²/tháng.
 - d) Phí Dịch Vụ quản lý vận hành hàng tháng được xác định phù hợp với quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:
 - ✓ Chi phí điện, nước tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
 - ✓ Phí cho các dịch vụ do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành (chi phí quản lý; chi phí cho tất cả nhân viên được thuê để thực hiện dịch vụ quản lý vận hành (lương, đồng phục, phụ cấp, bảo hiểm xã hội; bảo hiểm y tế và các phúc lợi khác theo quy định của Bộ luật lao động); chi phí hành chính bao gồm điện thoại, internet, văn phòng phẩm...cho văn phòng quản lý).
 - ✓ Phí dịch vụ bảo vệ;

⁷ Các thông số của phần diện tích này sẽ được hoàn thiện và điền cụ thể tại thời điểm ký Hợp đồng và đảm bảo phù hợp với hồ sơ thiết kế dự án được phê duyệt.

⁸ Điền cụ thể tại thời điểm giao kết Hợp Đồng Mua Bán.

⁹ Điền cụ thể khi giao kết Hợp Đồng Mua Bán.

- ✓ Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và vận chuyển, xử lý rác thải;
 - ✓ Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy bao gồm: chi phí kiểm tra, vận hành các thiết bị phòng cháy chữa cháy và diễn tập phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật;
 - ✓ Chi phí cho việc kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại;
 - ✓ Chi phí cho vật dụng sử dụng tại nhà vệ sinh công cộng (giấy vệ sinh; nước rửa tay...);
 - ✓ Chi phí cho việc chăm sóc vườn hoa, cây cảnh tại các khuôn viên, bồn hoa của Nhà Chung Cư;
 - ✓ Chi phí khác liên quan đến việc vận hành tòa nhà như: phí quan trắc môi trường; chi phí cho các hoạt động sửa chữa nhỏ hàng ngày đối với khu vực chung; dụng cụ, vật tư để vận hành thiết bị, máy móc, cơ sở vật chất thuộc khu vực chung.
 - ✓ Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ và bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật cho các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư (Không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư).
- e) Các loại chi phí khác không thuộc Phí Dịch Vụ:
- Chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thanh toán hàng tháng tiền điện, nước và các chi phí sinh hoạt khác (nếu có) phát sinh từ Căn hộ của mình trên cơ sở mức tiêu thụ hàng tháng do nhà cung cấp qua đơn vị quản lý.
 - Phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô ... theo quy định của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của chính quyền địa phương. Khoản phí này có thể được điều chỉnh tăng 01 năm một lần nhưng không vượt quá 10% để phù hợp với tình hình thực tế.
- f) Chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành các khoản phí trên đầy đủ trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo. Trong trường hợp có vi phạm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền lựa chọn áp dụng một trong hai hoặc cùng lúc cả hai biện pháp:
- + Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (Không phải không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán tính cho khoảng thời gian chậm thanh toán.
 - + Ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi Chủ sở hữu hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.
- a) Phí Dịch Vụ được tạm tính trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị. Sau khi thành lập, Ban Quản Trị căn cứ vào tình hình thực tế để đưa ra mức phí phù hợp.
- b) Chủ sở hữu vẫn phải đóng Phí Dịch Vụ kể cả trường hợp không sử dụng căn hộ hoặc Phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư. Phí dịch vụ được thu kể từ ngày Khu Căn Hộ được nghiệm thu và đưa vào sử dụng.

Điều 24: Bảo hiểm cháy nổ

- Các chủ sở hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc (và các bảo hiểm khác, nếu có) theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm đối với phần sở hữu riêng của mình.
- Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thì thực hiện theo nguyên tắc sau: được trích từ khoản thu Phí Dịch Vụ quản lý vận hành hàng tháng.

Điều 25: Các quy định khác

25.1. Bản nội quy này là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán Căn Hộ. Chủ sở hữu/Người sử dụng căn hộ đảm bảo tuân thủ thực hiện nội quy này.

25.2. Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Trị) có thể sửa đổi, bổ sung bản nội quy sử dụng Nhà Chung Cư này cho phù hợp với tình hình mới nhưng phải được sự chấp thuận của Hội Nghị Nhà chung cư.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc và xác nhận chấp thuận,
cam kết tuân thủ bản nội quy này*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ ĐÍNH A (Đính kèm Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư)
DANH MỤC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Dịch vụ quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các nội dung sau đây:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư.
2. Dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước cho Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.
3. Dịch vụ do Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư cung cấp theo các hợp đồng dịch vụ quản lý do Chủ Đầu Tư của Dự án (hoặc Ban Quản Trị, sau khi thành lập) ký kết với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư ("**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý**") như dịch vụ an ninh, dịch vụ vệ sinh, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường...
4. Các công việc trong phạm vi quản lý vận hành Nhà Chung Cư liên quan đến phòng cháy chữa cháy cho Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.
5. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư.
6. Các dịch vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC 4

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI NHÀ CHUNG CƯ¹⁰

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ngày)

A. Nguyên tắc phân chia:

Nhà chung cư H1 (Bao gồm 03 Tòa tháp Tulip, Camellia, Lotus chung khối đế) là tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và các mục đích khác như dịch vụ, thương mại. Nhà chung cư H1 phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau như: khu thương mại dịch vụ và khu căn hộ. Mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung (các phần diện tích và hệ thống thiết bị đi kèm) tách biệt với phần sở hữu chung của cả nhà chung cư được phân chia theo nguyên tắc trên cơ sở quy định của Điều 100 Luật Nhà ở 2014; Khoản 12, 13, 14 Điều 3 Thông tư 02/2016/TT-BXD và hồ sơ thiết kế được phê duyệt; thực tế vận hành của Nhà chung cư H1, cụ thể:

- (i) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Khu căn hộ;
- (ii) Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Trung tâm Thương mại (“Khu TTTM”) là phần diện tích, các hệ thống thiết bị quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở nhưng chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu khu chức năng này;
- (iii) Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư - Tòa nhà chung cư H1 là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở (**Nằm ngoài các phần diện tích, thiết bị thuộc mục (i) và (ii) nêu trên**) và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư.

Chi tiết theo bảng liệt kê dưới đây:

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ - Nhà chung cư H1	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư H1 (giữa các CSH Căn hộ và các CSH khác)	Phần sở hữu chung của các CSH Khu Trung tâm Thương mại - Nhà chung cư H1
I	Khu vực công cộng			
1	Khu vực sảnh căn hộ	X		
2	Hành lang các tầng khu căn hộ	X		
3	Tường phân chia giữa các căn hộ	X		
4	Không gian hạ tầng, cảnh quan ngoài nhà (tính từ bậc tam cấp thấp nhất hoặc mép hành lang trở ra) (diện tích: m ²)		X	
5	Thang bộ TB2.6 từ tầng hầm B3 đến tầng hầm B1 (2 thang)			X
6	Thang bộ TB2.1, TB2.2, TB2.3, TB2.4, TB2.5 từ tầng hầm B3 lên sân vườn tầng 1 (5 thang)		X	

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ - Nhà chung cư H1	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư H1 (giữa các CSH Căn hộ và các CSH khác)	Phần sở hữu chung của các CSH Khu Trung tâm Thương mại - Nhà chung cư H1
7	Thang bộ thoát hiểm và hành lang thoát hiểm		X	
8	Khu vực sảnh TTTM, thang máy TTTM, hành lang TTTM			X
9	Bể nước sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy (PCCC)		X	
10	Phòng gom rác		X	
11	Phòng trạm biến áp, máy phát điện		X	
12	Phòng thang máy của Khu căn hộ	X		
13	- Phòng bơm SH + PCCC - Phòng trực điều khiển PCCC - Phòng quạt		X	
14	Phòng trực PCCC, an ninh, TT (diện tích: m ²)		X	
15	Khu vực hành lang ngoài nhà và bậc tam cấp tầng 1 (diện tích: m ²) khu vực TTTM			X
16	Thang cuốn Khu TTTM			X
17	Phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích: m ²) - Tầng 2 (diện tích: m ²) - Tầng 3 (diện tích: m ²)		X	
18	Phòng Vệ sinh tầng 1, 2, 3			X
19	Không gian thoát hiểm, phòng kỹ thuật thuộc tầng kỹ thuật (tầng giữa tầng 19 và tầng 20)		X	
20	Toàn bộ tầng tum (diện tích: m ²); Toàn bộ diện tích mái (diện tích: m ²)		X	
21	Gian lánh nạn (diện tích m ²)		X	
22	Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: khung, cột, tường chịu lực, tường bao nhà chung cư, móng, cột.		X	
II	Hệ thống điện			
1	Toàn bộ hệ thống chiếu sáng Khu căn hộ	X		
2	Trạm biến áp cho Khu căn hộ	X		
3	Hệ thống tủ điện hạ thế Khu căn hộ	X		
4	Hệ thống theo dõi (Bus Way) cho khu căn hộ	X		

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ - Nhà chung cư H1	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư H1 (giữa các CSH Căn hộ và các CSH khác)	Phần sở hữu chung của các CSH Khu Trung tâm Thương mại - Nhà chung cư H1
5	Hệ thống điện trung thế		X	
6	Hệ thống chiếu sáng sảnh, hành lang khu thương mại dịch vụ			X
7	Hệ thống tủ điện hạ thế khu TTTM			X
8	Trạm biến áp cho Khu TTTM			X
9	Hệ thống theo dõi (Bus Way) cho khu TTTM, tầng hầm			X
10	Hệ thống đèn led trang trí mặt đứng tòa nhà		X	
III	Hệ thống cấp thoát nước			
1	Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa đặt tại tầng mái		X	
2	Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ...) từ bể nước chung của Dự án đến các téc/bồn chứa nước của tòa nhà		X	
3	Hệ thống dẫn nước từ téc/bồn chứa nước của tòa nhà về căn hộ	X		
4	Hệ thống thoát nước từ căn hộ về bể thu gom nước thải	X		
5	Bể chứa nước chung của Dự án, tòa nhà và hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố đến các bể chứa nước chung của Dự án.		X	
6	Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải		X	
7	Hệ thống ống nước chính đi theo hệ thống giao thông nêu trên và hệ thống thoát nước từ bể xử lý nước thải của công trình ra hệ thống thoát nước chung của thành phố		X	
IV	Hệ thống điều hòa không khí, thông gió			
1	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ của khu Căn hộ	X		
2	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ của Khu TTTM			X
3	Hệ thống điều hòa Khu TTTM			X
4	Hệ thống quạt thông gió tầng hầm		X	
V	Hệ thống thông tin liên lạc			
1	Hệ thống door phone của Khu Căn hộ	X		
2	Hệ thống truyền hình		X	

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ - Nhà chung cư H1	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư H1 (giữa các CSH Căn hộ và các CSH khác)	Phần sở hữu chung của các CSH Khu Trung tâm Thương mại - Nhà chung cư H1
3	Hệ thống mạng điện thoại		X	
4	Hệ thống mạng internet		X	
VI	Hệ thống thang máy			
1	Thang máy căn hộ (từ thang máy P1 đến P10 cụm thang TH1A tháp A, TH1B tháp C, TH2 tháp B – mỗi tháp 10 thang máy, tổng 30 thang máy)	X		
2	Thang máy PCCC (mỗi tháp 2 thang máy, tổng 6 thang máy)		X	
3	Thang rác trong khu căn hộ (mỗi tháp 1 thang máy, tổng 3 thang máy)		X	
4	Thang rác TMR từ tầng hầm B1 lên tầng 1 (1 thang máy)		X	
5	Thang kính khu TTTM (3 thang máy)			X
6	Thang hàng TTTM (1 thang máy)			X
7	Thang nhà trẻ (1 thang máy)			X
8	Thang cuốn (2 thang)			X
VII	Hệ thống Camera khối đế và chung cư			
1	Hệ thống camera Khu TTTM, tầng hầm			X
2	Hệ thống camera Khu Căn hộ	X		
3	Hệ thống camera ngoài Nhà chung cư		X	
VIII	Hệ thống máy phát điện			
1	Hệ thống máy phát điện cho Khu căn hộ	X		
2	Hệ thống máy phát điện cho Khu TTTM, tầng hầm			X
IX	Hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC)			
1	Hệ thống PCCC của Khu căn hộ	X		
2	Hệ thống PCCC của Tòa nhà		X	
3	Hệ thống PCCC của Khu TTTM, tầng hầm khu TTTM			X
X	Hệ thống âm thanh			

STT	Nội dung	Phần sở hữu chung của các CSH Căn hộ - Nhà chung cư H1	Phần sở hữu chung của Nhà chung cư H1 (giữa các CSH Căn hộ và các CSH khác)	Phần sở hữu chung của các CSH Khu Trung tâm Thương mại - Nhà chung cư H1
1	Hệ thống âm thanh của Khu Căn hộ	X		
2	Hệ thống âm thanh của Khu TTTM, tầng hầm khu TTTM			X
XI	Khu vực cửa, sảnh vào khu căn hộ			
1	Các cửa kiểm soát tự động tại các tầng hầm Khu căn hộ	X		
2	Các cửa kiểm soát tự động tại các tầng hầm Khu TTTM.			X
XII	Hệ thống chống sét			
1	Hệ thống chống sét		X	
XIII	Nơi để xe			
1	Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu theo bố trí của Chủ đầu tư (diện tích: m ² đáp ứng theo quy định)		X	

B. Các công trình tiện ích gia tăng sử dụng cho cư dân (CĐT đầu tư xây dựng để kinh doanh và có thu phí)

STT	Nội dung	Ghi chú
1	Bể bơi ngoài trời và bãi biển nhân tạo + hạng mục phụ trợ.	Có thu phí theo quyết định của CĐT tùy từng thời điểm
2	Bể bơi trong nhà + hạng mục phụ trợ.	Có thu phí theo quyết định của CĐT tùy từng thời điểm
3	Phòng tập gym + hạng mục phụ trợ.	Có thu phí theo quyết định của CĐT tùy từng thời điểm

C. Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư:

“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (Chủ Đầu Tư)” là các phần diện tích, thiết bị thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên Bán và không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ, bao gồm các nội dung chi tiết như sau:

1. Diện tích sàn tầng hầm B2 và B3 để xe ô tô là m² tại khu vực được ký hiệu trên bản vẽ thiết kế tầng hầm trong đó diện tích để xe ô tô để đóng phí dịch vụ là m² (diện tích để 01 xe ô tô là m², số lượng xe ô tô là xe).
2. Các phần diện tích thương mại dịch vụ, căn hộ do Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán tùy thuộc vào quyết định của Chủ đầu tư tại tùy từng thời điểm.

3. Diện tích các sàn trung tâm thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, bể bơi tại các tầng 1, 2 và 3.
4. Các phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoại trừ phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại Phần A Phụ lục này và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác.
Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và khai thác kinh doanh của Bên Bán. Các trang thiết bị nằm trong khu vực sở hữu chung được Bên Bán trang bị thêm (không bao gồm các trang thiết bị cần có theo quy định của pháp luật) thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
- D. Phần diện tích và thiết bị chung của Dự án Hoang Huy Commerce: là phần diện tích và thiết bị, công trình sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà chung cư H1 và Nhà chung cư H2 thuộc Dự án Hoang Huy Commerce, bao gồm:
 - Đường giao thông nội bộ và giao thông dùng chung trong phạm vi Dự án Hoang Huy Commerce (.....m²)

E. Ghi chú:

1. Đối với khu vực để xe thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu tư như được nêu chi tiết tại mục 1 phần C phụ lục này: Chủ đầu tư có quyền quyết định, quản lý, sử dụng, khai thác và kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan mà không cần đồng ý của bất kỳ bên nào.
2. Tại các vị trí để xe hai bánh thuộc quyền sở hữu chung của các bên như được nêu chi tiết tại mục XIII thuộc phần A nêu trên, các chủ Căn hộ được quyền sử dụng để các loại xe cá nhân như xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật và trả phí trông giữ xe hàng tháng cho Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý khai thác đủ điều kiện do Chủ đầu tư chỉ định. Phí trông giữ xe sẽ do Bên Bán quy định vào từng thời điểm và phù hợp với quy định của từng địa phương và được niêm yết công khai tại khu vực trông giữ xe.
3. Chủ sở hữu của các phần diện tích nêu tại phần A Phụ lục này có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp đồng thanh lý.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 05:

CÁC QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA, HOÀN THIỆN CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ngày)

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

Điều 1 : Sửa chữa, Hoàn thiện Căn Hộ

- 1.1. Bên Mua được hoàn thiện nội thất và/hoặc sửa chữa Căn Hộ mua để đáp ứng được các yêu cầu về thẩm mỹ, kiến trúc, công năng và phong thủy của khách hàng mà vẫn đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn Hộ.
- 1.2. Ngoài ra Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm về quản lý vật tư vật liệu hoàn thiện của mình, đảm bảo an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo quy định chung của Dự án như được niêm yết công khai tại..... Mọi chi phí liên quan đến công tác hoàn thiện bên trong là thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Trong trường hợp đề xuất thay đổi của Bên Mua đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn Hộ thì các Bên sẽ ký một Phụ lục mới sửa đổi bổ sung Phụ lục 1 (Thay thế Bảng chi tiết nguyên vật liệu và trang thiết bị) của Hợp Đồng này trước khi thực hiện và Bên Mua đồng ý các điều kiện sau:
 - a. Chịu toàn bộ chi phí về thay đổi trang thiết bị, vật liệu bên trong Căn Hộ phát sinh mới mà Bên Mua yêu cầu tự hoàn thiện;
 - b. Không được khấu trừ vào tổng giá trị bán Căn Hộ trong Hợp đồng Căn hộ đã hoàn thiện;
 - c. Không được bù trừ các vật tư thiết bị hoàn thiện nội thất do Bên bán cung cấp theo Hợp Đồng này;
 - d. Bên Mua nộp các chi phí liên quan đến việc hoàn thiện Căn Hộ như chi phí điện, nước; sử dụng vận thăng... theo quy định của Hợp Đồng, Phụ lục Hợp Đồng này và quy định tại Sổ tay thi công hoàn thiện căn hộ được Ban quản lý tòa nhà ban hành tại thời điểm sửa chữa.
 - e. Không được thay đổi vị trí bếp, nhà vệ sinh.

Điều 2: Quy định về thủ tục đăng ký thi công hoàn thiện:

- 2.1. Chủ Căn Hộ không được phép tiến hành làm bất cứ công việc hoàn thiện và trang trí nội thất nào khi chưa có được sự chấp thuận chính thức bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/ Đơn vị Quản lý Vận Hành. Chủ Căn Hộ phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công hoàn thiện căn hộ. Chủ Đầu Tư/Đơn vị Quản lý Vận Hành có quyền yêu cầu chủ sở hữu phải phục hồi đối với các công việc mà Chủ Căn Hộ/ Nhà thầu đã thi công khi chưa được duyệt và Chủ Căn Hộ /Nhà thầu thi công sẽ phải chịu toàn bộ chi phí phục hồi. Bên Mua phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công hoàn thiện bên trong Căn Hộ bao gồm:
 - Đơn xin cấp phép thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ - 01 (một) bản;
 - Bản thiết kế thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ: Kiến trúc, kết cấu và các hệ thống cơ điện, hệ thống điều hòa thông gió được triển khai chi tiết - 04 (bốn) bản, khổ A3;
 - Tiến độ thi công chi tiết và cam kết thực hiện đúng tiến độ (Không quá sáu mươi ngày kể từ ngày được cấp phép thi công) - 04 (bốn) bản;
 - Thuyết minh biện pháp thi công - 04 (bốn) bản;

- Cam kết về sử dụng thiết bị, an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự.
- 2.2. Thời gian thi công được tính kể từ ngày Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ký giấy cấp phép thi công hoàn thiện căn hộ cho đến khi Căn Hộ được nghiệm thu. Tùy theo tính chất hoàn thiện của từng căn hộ mà Chủ Căn Hộ xin thời gian thi công cho phù hợp. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn vệ sinh chung cho các Cư dân khác trong Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư khuyến nghị các Chủ Căn Hộ tiến hành thi công nhanh. Chủ Đầu Tư quy định thời gian cấp phép thi công của 01 căn hộ tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày và tối đa không quá 02 (hai) tháng.
- 2.3. Tiêu chí nghiệm thu: Căn Hộ chỉ được nghiệm thu khi và chỉ khi các hạng mục xin cấp phép sửa chữa và hoàn thiện được hoàn thành.
- 2.4. Tiêu chí không được nghiệm thu Căn Hộ:
 - Thay đổi thiết kế không đúng với bản vẽ thiết kế khi cấp phép thi công.
 - Tự ý lắp đặt cửa phụ bên ngoài cửa chính, lắp thêm rào sắt ngoài ban công, ốp lát tường/son màu không được phép ngoài khu vực ban công.
 - Chủ Căn Hộ phải hoàn tất việc sửa chữa những hư hỏng gây ra cho Tòa nhà trong quá trình thi công Căn Hộ.

Điều 3: Các chi phí liên quan đến việc thi công sửa chữa, hoàn thiện nội thất Căn Hộ

- Trước khi vào thi công, Bên Mua phải ký quỹ trước một khoản tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Phương thức ký quỹ bằng tiền mặt và được nộp cùng với hồ sơ xin cấp phép hoàn thiện Căn hộ. Khoản tiền ký quỹ này sẽ được hoàn lại khi Chủ Đầu Tư xác nhận Bên Mua đã hoàn thành công tác hoàn thiện với trị giá đúng 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) không tính lãi cùng với Biên bản nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ. Tuy nhiên khi kiểm tra nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ nếu Bên Bán phát hiện có những hư hại vật chất liên quan đến các Căn Hộ khác hoặc (và) liên quan đến phần tiện ích chung, phần sở hữu riêng thuộc Bên Bán cần phải phục hồi, sửa chữa thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua phục hồi, sửa chữa hư hại đó. Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán có yêu cầu mà Bên Mua không thực hiện thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền này để phục hồi, sửa chữa. Trong trường hợp chi phí sửa chữa vượt quá số tiền đặt cọc thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua chi trả khoản tiền bồi chi này.
- Chi phí điện, nước là: 3.000.000 đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ: Ba triệu đồng trên một căn trên một tháng). Trường hợp trong thời gian thi công điện, nước được lấy từ chính Căn Hộ thì Chủ Căn Hộ không phải nộp khoản chi phí này và sẽ thanh toán cùng với tiền điện, nước hàng tháng cho đơn vị cung cấp dịch vụ.
- Chi phí sử dụng vận thang, thang máy để chở vật tư, vật liệu: 1.500.000 đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ: Một triệu năm trăm nghìn đồng trên một căn trên một tháng).
- Chi phí quản lý, an ninh chung, vệ sinh chung, vận chuyển rác thải: 2.000.000 đồng/ 01 căn/01 tháng (Bằng chữ: Hai triệu đồng trên một căn trên một tháng).
- Ngoài các chi phí nêu trên, trường hợp Căn Hộ có phá dỡ tường, bóc sàn gạch sẽ phải chịu chi phí tăng thêm phục vụ cho việc vận chuyển rác thải/trục thải xây dựng. Chi phí tăng thêm được xác định theo công thức: khối lượng rác thải/trục thải xây dựng do phá dỡ tường, sàn (m^3) x đơn giá vận chuyển rác thải/trục thải xây dựng (đồng/ m^3). Trong đó: (i)

khối lượng rác thải/trạc thải xây dựng tính căn cứ trên diện tích phá dỡ và kết cấu của tường/sàn; (ii) đơn giá vận chuyển rác thải xây dựng tính theo tình hình thị trường tại từng thời điểm. Chi phí tăng thêm này được quy định chi tiết tại Sổ tay thi công hoàn thiện căn hộ do Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại thời điểm sửa chữa.

Lưu ý: Chủ Căn Hộ cần thu gom và vận chuyển rác xây dựng của Căn Hộ xuống địa điểm tập kết theo chỉ định của Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

Điều 4 : Xác nhận nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ

- Khi sửa chữa, hoàn thiện xong Căn hộ, Bên Mua sẽ thông báo cho Chủ Đầu Tư đến xác nhận Căn Hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện. Việc xác nhận Căn Hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện phải được lập thành văn bản.
- Chủ Đầu Tư kiểm tra để đảm bảo rằng việc thi công hoàn thiện Căn Hộ đã đúng theo thiết kế được phê duyệt.
- + Nếu Căn Hộ đủ điều kiện nghiệm thu, Chủ Đầu Tư sẽ xác nhận tại Biên bản nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ.
- + Nếu Căn Hộ chưa đủ điều kiện nghiệm thu (vi phạm tiêu chí kỹ thuật, kiến trúc mặt ngoài, không đúng theo hồ sơ phê duyệt): Chủ Đầu Tư yêu cầu Chủ Căn Hộ tiếp tục thi công và sửa đổi cho đến khi đủ điều kiện nghiệm thu.

Điều 5 : Những quy định khác

- 5.1. Nhà thầu thi công không được phép khoan, đục bằng khí nén.
- 5.2. Nhà thầu thi công không được phép sử dụng điện, nước lắp đặt tại các khu vực công cộng của Nhà Chung Cư.
- 5.3. Trong quá trình thi công, vận chuyển vật liệu, rác thải... nếu gây hư hỏng, mất vệ sinh công cộng của Nhà Chung Cư, Chủ Căn Hộ, Nhà thầu thi công phải khắc phục ngay lập tức. Nếu không khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành yêu cầu thì Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ thực hiện công việc đó và mọi chi phí thực tế Chủ Căn Hộ/ Nhà thầu thi công hoàn thiện căn hộ phải chịu trách nhiệm.
- 5.4. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép tụ tập, ngủ, hút thuốc, đánh bạc... trong Nhà Chung Cư.
- 5.5. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép có những hành vi thiếu văn hóa, gây phiền toái hoặc xúc phạm đến cư dân, khách viếng thăm Nhà Chung Cư.
- 5.6. Công nhân của Nhà thầu thi công phải mặc đồng phục có tên hoặc logo công ty;
- 5.7. Trong quá trình thi công, nếu để xảy ra bất cứ sự cố gì trong Nhà Chung Cư, Chủ Căn hộ sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc khắc phục hậu quả.
- 5.8. Chủ Căn Hộ/Nhà thầu không được tự ý đấu nối vào hệ thống cơ khí và điện (M & E).
- 5.9. Đối với phạm vi căn hộ mà Chủ Căn Hộ tự sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ thì Chủ Đầu Tư sẽ không có trách nhiệm bảo hành..
- 5.10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực khi Hợp Đồng được thanh lý.

BÊN MUA

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý
các nội dung tại Hợp đồng này*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC¹¹

ÁP DỤNG ĐỐI VỚI BÊN MUA CĂN HỘ LÀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI

(đính kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số ngày)

1. Thời hạn sở hữu Căn Hộ của Bên Mua:
 - Trường hợp Bên Mua Căn Hộ là cá nhân nước ngoài thì được sở hữu Căn Hộ tối đa không quá 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có được sở hữu Căn Hộ ổn định, lâu dài như công dân Việt Nam.
 - Trường hợp Bên Mua Căn Hộ là tổ chức nước ngoài thì được sở hữu Căn Hộ tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy Chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó. Thời hạn sở hữu Căn Hộ được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận.
 - Thời hạn sở hữu Căn Hộ của Bên Mua có thể được gia hạn thêm theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Bên Mua cam kết:
 - Bên Mua đạt đủ các điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Điều 159, Điều 160 Luật Nhà ở năm 2014, bao gồm điều kiện được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán bản sao có chứng thực hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam để đảm bảo việc ký kết Hợp Đồng diễn ra trong thời hạn hiệu lực của thị thực nhập cảnh vào Việt Nam của Bên Mua.
 - Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ cần thiết khác để chứng minh việc đạt đủ các điều kiện nêu trên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này hoặc thời điểm đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật áp dụng tại từng thời điểm.
3. Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện thanh toán tiền mua Căn Hộ thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.
4. Phụ lục này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng Mua bán Căn hộ Chung cư.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

*Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý
các nội dung tại Hợp đồng này*

¹¹ Chỉ ký kết Phụ lục này khi Bên Mua là cá nhân, tổ chức nước ngoài.