



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMB/.....

DỰ ÁN

Giữa

BÊN BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM

Và

BÊN MUA

.....

....., ngày ...tháng ... năm

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: .../.....

CĂN CỨ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Luật Nhà Ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/6/2023 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Các Quyết định/Văn bản liên quan đến tính pháp lý của Dự án được cơ quan có thẩm quyền cấp, bao gồm¹:
 - + Quyết định chủ trương đầu tư số ngàycủa cấp cho
 - + Giấy phép xây dựng sốngàydocấp phép cho
- Văn bản số:/ ngàycủa Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai²;
- Văn bản/Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, ngày³.

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ⁴

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106811696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 03/04/2015 và các lần thay đổi tại từng thời điểm.
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Địa chỉ liên hệ/ nhận thông báo:
- Đại diện:

¹ Hồ sơ pháp lý của Dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.

² Tên Văn bản được điền theo tên trích yếu tại Văn bản của Sở Xây dựng phù hợp với căn hộ hình thành trong tương lai, đối với căn hộ có sẵn thì bỏ nội dung này.

³ Điền thông tin còn thiếu cho nội dung này đối với căn hộ hình thành trong tương lai, trường hợp căn hộ có sẵn thì bỏ nội dung này.

⁴ Điền thông tin tại thời điểm ký Hợp đồng.

- Chức vụ:
 - Điện thoại: Email:
- (sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**”)

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ⁵

Nếu bên mua là cá nhân

Ông (bà) :

- Số CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Nơi đăng ký cư trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):
- Email :

Nếu bên mua là tổ chức⁶

Tên tổ chức:

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:...../...../....., tại:
 - Đại diện bởi Ông/Bà: Chức vụ:.....
 - Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).
 - Số CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
 - Địa chỉ trụ sở chính :
 - Địa chỉ liên hệ:
 - Điện thoại:.....Fax:.....
 - Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
 - Mã số thuế:
 - Email :
- (sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

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 theo 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 Kim Long Nam đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng này.
2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Kim Long Nam làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công

⁵ Nếu Bên Mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng Bên Mua.

⁶ Áp dụng đối với đối tượng tổ chức là người tiêu dùng theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thuộc Dự án, phường/ xã, thành phố Đà Nẵng.

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 thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của Pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của Pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công hoặc lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn đến mép trong của ban công hoặc lô gia; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung này (*kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là 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 chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
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 trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán Căn hộ 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

hông nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà chung cư.

14. “**Bản nội quy Nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. “**Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua Căn hộ theo quy định của Pháp luật đất đai.
17. “**Dự án**” là Dự án (tên thương mại “.....”) do Công ty Cổ phần Kim Long Nam làm Chủ đầu tư.
18. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng.
19. “**Pháp luật**” là các văn bản quy phạm Pháp luật có hiệu lực theo quy định của pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà Các Bên thỏa thuận áp dụng để điều chỉnh Hợp đồng này hoặc có liên quan đến Hợp đồng này và các quy định không nêu tại Hợp đồng này nhưng Các Bên buộc phải tuân thủ theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
20. “**Ngày làm việc**” là bất kỳ ngày nào trừ thứ Bảy, chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật.
21. “**Ngày bàn giao thực tế**” là ngày Các Bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được coi là chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng.
22. “**Biên bản bàn giao Căn hộ**” là Biên bản được ký kết giữa Bên bán và Bên mua hoặc người đại diện theo ủy quyền của Bên mua để xác nhận việc giao nhận Căn hộ theo quy định của Hợp đồng.
23. “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần Kim Long Nam (Bên bán).

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:⁷ tại tầng (tầng có căn hộ):, thuộc nhà Tòa nhà, Dự án, phường/xã, thành phố Đà Nẵng.
- 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 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên

⁷ Mã căn có thể thay đổi theo quy định pháp luật tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ.

hoặc giám 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 không vượt quá $\pm \dots\dots\dots\%$ ⁸ (cộng hoặc trừ $\dots\dots\dots$ 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 $\pm \dots\dots\dots\%$ ⁹ (cộng hoặc trừ $\dots\dots\dots$ 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: $\dots\dots\dots$ 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.
- e) Năm dự kiến hoàn thành xây dựng: năm $\dots\dots\dots$ ¹⁰
- f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, $\dots\dots\dots$)¹¹: $\dots\dots\dots$

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

- a) Thừa đất số: $\dots\dots\dots$
- b) Tờ bản đồ số: $\dots\dots\dots$ do $\dots\dots\dots$ lập;
- c) Diện tích đất sử dụng chung¹²: $\dots\dots\dots$ m².

3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây¹³:

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: $\dots\dots\dots$
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: $\dots\dots\dots$
- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án: $\dots\dots\dots$
- d) Các thông tin, giấy tờ khác¹⁴: $\dots\dots\dots$

⁸ Điền theo thỏa thuận các bên trước khi ký kết Hợp đồng tối đa không quá 2% đối với căn hộ hình thành trong tương lai và 0,5% đối với căn hộ có sẵn.

⁹ Điền theo thỏa thuận các bên trước khi ký kết Hợp đồng, tối đa không quá 2% đối với căn hộ hình thành trong tương lai và 0,5% đối với căn hộ có sẵn.

¹⁰ Ghi năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng tòa Nhà chung cư.

¹¹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng, nếu không có diện tích khác thì ghi không có hoặc xóa nội dung này.

¹² (Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất Chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của Chủ đầu tư), nếu Nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Nhà chung cư đó).

¹³ Điền thông tin các hồ sơ trước khi ký Hợp đồng mua bán.

¹⁴ Đối với căn hộ hình thành trong tương lai, điền Văn bản cam kết của Ngân hàng gửi cho chủ đầu tư khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho bên mua phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và điền số, ngày tháng năm của Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo Hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ¹⁵:
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có):
6. Các thông tin khác về căn hộ (nếu có)

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

1. Giá bán Căn hộ:

- 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. (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, bui 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;
 - Giá trị phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch vượt quá¹⁶ (.....phần trăm) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng được quy định tại Khoản 5 Điều này.
 - Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán cho đơn vị cung cấp như: chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích khác....
- 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, phí trông giữ xe.... cho nhà cung cấp dịch vụ.

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

3. Thời hạn thanh toán¹⁷:

¹⁵ Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt.

¹⁶ Điền theo mức thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng.

¹⁷ Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên phù hợp với quy định của pháp luật và phải đảm bảo hạn mức đối với Căn hộ hình thành trong tương lai như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng, trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

STT	Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán	Thời hạn	Số tiền thanh toán
1				
2				
3				

4. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư 2%:

- a) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư do Bên mua thanh toán được quy định chi tiết tại Khoản 3 Điều này. Các Bên thống nhất rằng, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư tại điều này là tạm tính và sẽ được điều chỉnh lại theo Giá bán Căn hộ tại thời điểm bàn giao.
- b) Quản lý và sử dụng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư:
 - Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định vào tài khoản số tại Ngân hàng Chi nhánh (Nội dung: Nộp kinh phí bảo trì Căn hộ số tầng Dự án) và bên mua có trách nhiệm sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định tại Hợp đồng cho Bên bán biết. Trường hợp Bên mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại điểm này, Bên bán có quyền không bàn giao Căn hộ cho Bên mua.
 - Việc bàn giao Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Thanh toán giá trị phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch (nếu có):

- a) Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng, tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá¹⁸% (.....phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị điều chỉnh của Diện tích sử dụng Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) sẽ được tính theo công thức sau đây:
 - [Giá trị điều chỉnh của Giá bán Căn hộ = Đơn giá 1m² x phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch] (Đơn giá 1m² quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này).
- b) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá¹⁹ % (..... phần trăm): Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán Giá trị điều chỉnh trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ. Để làm rõ, tổng số tiền bên mua thanh toán cho Bên bán kể cả phần diện tích chênh lệch không vượt quá 95% giá bán căn hộ đã điều chỉnh theo diện tích thực tế.
- c) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá²⁰ % (..... phần trăm): Bên bán sẽ thanh toán cho Bên mua Giá trị điều chỉnh trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng. Tiến độ thanh toán nên phù hợp với tiến độ xây dựng quy định tại hợp đồng. Với các Căn hộ có sẵn thì điều theo thỏa thuận của hai bên trên cơ sở đồng thuận phù hợp với quy định pháp luật (thu tối đa 95% khi chưa được cấp GCN về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên đất).

¹⁸ Điền theo mức thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng.

¹⁹ Điền theo mức thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng.

²⁰ Điền theo mức thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng.

6. Phương thức thanh toán: các khoản tiền Bên mua thanh toán cho Bên bán được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản:

Tên tài khoản:

Số tài khoản:

Ngân hàng:

SWIFT code:

Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán. Phí thực hiện việc chuyển khoản sẽ do Bên mua chịu.

- Ngày được sử dụng trong các tiến độ thanh toán nêu trên (đối với những tiến độ được phép xác định theo ngày tháng) được hiểu là ngày bình thường (tức bao gồm cả ngày thứ 7, chủ nhật nhưng không bao gồm các ngày nghỉ lễ, nghỉ tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam).
- Tỷ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá bán Căn hộ đã bao gồm thuế VAT.
- Khoản đặt cọc (nếu có) sẽ được khấu trừ vào số tiền thanh toán Đợt 1.
- Đối với mỗi đợt thanh toán, Bên bán sẽ cấp hóa đơn cho Bên mua xác nhận số tiền đã nhận được.
- Phần diện tích chênh lệch (nếu có) được thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này.
- Bên mua có trách nhiệm thu xếp tài chính để đảm bảo việc thanh toán đầy đủ khi các điều kiện thanh toán nêu trên được đáp ứng trên thực tế hoặc theo Thông Báo của Bên bán hoặc theo quy định của Hợp đồng.

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 đây²¹:
 - a) Giai đoạn 1:
 - b) Giai đoạn 2:
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 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 nghiệm thu Nhà chung cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ Dự án đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:²²

Trường hợp Bên bán bán Căn hộ xây dựng thô thì Bên bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ và bàn giao cho Bên mua.

²¹ Chỉ áp dụng đối với căn hộ hình thành trong tương lai, đối với căn hộ có sẵn thì xoá bỏ các nội dung chi tiết tại điểm a, b và ghi nhận thông tin tại Khoản 2 Điều 4 như sau: "Căn hộ đã hoàn thành việc thi công xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng".

²² Điền theo thiết kế được phê duyệt, nếu không có thì ghi "không có".

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:
 - a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
 - c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua 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 hoặc đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp phí quản lý vận hành và kinh phí khác theo quy định của Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư nhưng vẫn không nộp hoặc nộp không đầy đủ các loại kinh phí này;
 - e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
 - f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Đơn vị 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) Yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp các loại phí, lệ phí liên quan để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của Pháp luật;
 - j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan;
 - k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên mua phát sinh tranh chấp với bên thứ ba bất kỳ làm ảnh hưởng, thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên bán thì Bên bán được quyền yêu cầu Bên mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán trừ trường hợp tranh chấp phát sinh do lỗi của Bên bán;
 - l) Yêu cầu Bên mua hoặc những người cư ngụ hoặc những người sử dụng Căn hộ phải di dời ra khỏi Căn hộ cùng các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên mua để bàn giao lại Căn hộ cho Bên bán trong trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc Bên bán chấm dứt Hợp đồng này theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng;
 - m) Yêu cầu Bên mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp đồng này;
 - n) Bên bán được quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp

đồng cho Bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phải đúng với quy định của Pháp luật;

- o) Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này.
- p) Các quyền tương ứng với nghĩa vụ của Bên mua và các quyền khác quy định tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt; Cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ 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;
- e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của Pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ phụ thuộc vào quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- i) Trong thời hạn²³ (.....) 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 mua bán cho Bên Mua;
- j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán cho Bên mua; 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

²³ Được ghi cụ thể vào thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu 20 ngày.

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 quy định pháp luật; đối với phần kinh phí bảo trì của khu kinh doanh dịch vụ thuộc sở hữu riêng của Bên bán thì một phần của kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư sẽ được chuyển sang tài khoản do Ban quản trị lập theo quy định của pháp luật và được xác định là ...²⁴ và phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư còn lại thì chủ đầu tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- n) Công khai Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong Hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của Hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;
- o) Bên bán có nghĩa vụ bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của bên mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên bán chỉ được sử dụng thông tin của bên mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của hai bên. Việc thu thập, sử dụng, chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của bên mua cho bên thứ ba trong các trường hợp khác phải được bên mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng
- p) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định Pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được bố trí tối đa..... chỗ để xe máy (không bao gồm xe máy/moto phân khối lớn hoặc có kích thước vượt quá xe tiêu chuẩn phổ thông và có kích thước lớn hơn kích thước vị trí để xe máy do Bên bán quy định) hoặc xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại vị trí do Bên bán quy định và trả phí theo quy định của Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phù hợp với quy định của chính quyền địa phương; Bên mua sẽ được Bên bán bố trí chỗ đỗ xe ô tô nếu vào thời điểm Bên mua đăng ký, bãi đỗ xe ô tô còn chỗ trống (chưa có người đăng ký gửi xe), phụ thuộc vào thực trạng của bãi đỗ ô tô tại từng thời điểm, theo sự phân bổ của Bên bán và theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên mua có trách nhiệm thanh toán chi phí chỗ đỗ xe ô tô theo thỏa thuận với Bên bán;
- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i 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;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua, các khoản phạt, bồi thường phải trả cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của Pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

²⁴ Được ghi cụ thể vào thời điểm ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

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 chênh lệch vượt quá²⁵% (.....trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này²⁶. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua theo Hợp đồng này 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;
- j) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này;
- k) Các quyền khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày 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;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này và các chi phí khác theo thỏa thuận, 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 Đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận

²⁵ Do các bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối đa không quá 5% đối với căn hộ hình thành trong tương lai và 2% đối với căn hộ có sẵn.

²⁶ Bổ sung phương án xử lý theo thỏa thuận của hai Bên trước khi ký Hợp đồng.

thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- m) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện Căn hộ phải liên hệ Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để làm các thủ tục xin phép cải tạo theo quy định. Các nội dung cải tạo phải tuân thủ theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư và đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện đó không làm ảnh hưởng tới kết cấu Nhà chung cư, quy hoạch chung của toàn bộ khu Nhà chung cư, mặt ngoài lô gia và mặt ngoài của Căn hộ. Trường hợp Bên mua vi phạm, Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ gửi một văn bản thông báo yêu cầu Bên mua phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, cải tạo và trong vòng tối đa ²⁷..... (.....) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu Bên mua không hoàn thành việc khắc phục trong thời hạn này, Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền hoặc sẽ xử lý theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư, hoặc sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo Pháp luật hiện hành.

Trừ trường hợp do lỗi của Bên bán, Bên mua chịu mọi trách nhiệm đối với các thiệt hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp, cải tạo Căn hộ do Bên mua hoặc người của Bên mua thực hiện trong mọi thời điểm. Trong trường hợp phát sinh các thiệt hại cho Bên bán hoặc bất kỳ bên thứ ba nào trong quá trình sửa chữa, cải tạo, nâng cấp này, Bên mua, bằng chi phí của mình có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại phát sinh đó cho Bên bán và/hoặc bên thứ ba.

- n) Trong thời hạn²⁸ (.....) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên mua tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên mua;

Bên mua công nhận rằng, việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và Bên bán không chịu bất kỳ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua bị chậm trễ do cơ quan có thẩm quyền.

- o) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- p) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên mua, Bên mua không được tự động cư trú, hoặc sử dụng Căn hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên bán bằng văn bản;
- q) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên bán trong Phần sở hữu riêng của Bên bán trong trường hợp Bên bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên bán;
- r) Có ý thức và chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng theo đúng quy định 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 các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư;
- s) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.

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

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

²⁷ Được ghi cụ thể vào thời điểm ký kết Hợp đồng, tối đa 15 ngày.

²⁸ Được ghi cụ thể vào thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu 20 ngày.

Căn hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật.
4. Các thỏa thuận khác của Các Bên:
 - a) Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền, phí bảo lãnh và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này.
 - b) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp đồng này và cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả kèm theo các giấy tờ chứng minh.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:
 - a) Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này; Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; Chênh lệch diện tích Căn hộ thực tế không vượt quá²⁹% (.....phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng hoặc trường hợp Chênh lệch diện tích Căn hộ vượt quá³⁰% (.....phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng, nhưng Hai bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác liên quan đến phân diện tích chênh lệch.

Đối với Căn hộ xây dựng thô, sau khi bàn giao Căn hộ, Bên bán/Chủ đầu tư tiếp tục xây dựng, hoàn thiện các hạng mục/công trình khác của Nhà chung cư và/hoặc Dự án đã được phê duyệt.
 - b) Bên mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng;
 - c) Bên mua đã nộp đủ 100% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư;
 - d) Các Bên thống nhất rằng:
 - i. Vào thời điểm bàn giao, Bên mua có quyền chỉ ra tất cả các sai sót, khiếm khuyết của Căn hộ so với mô tả tại Hợp đồng (nếu có) (trừ trường hợp chênh lệch về Diện tích sử dụng Căn hộ) và được quyền lựa chọn: (i) tạm thời không nhận bàn giao Căn hộ và ghi nhận tất cả các sai sót, khiếm khuyết cần khắc phục của Căn hộ vào Biên bản kiến nghị và yêu cầu Bên bán khắc phục. Việc bàn giao Căn hộ sẽ được tiến hành sau khi Bên bán đã khắc phục xong các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ; hoặc (ii) nhận bàn giao Căn hộ và ghi nhận vào Biên bản bàn giao Căn hộ tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ, đồng thời yêu cầu Bên bán phải khắc phục các sai sót, khiếm khuyết này. Bên bán có trách nhiệm sửa chữa các sai sót, khiếm khuyết theo yêu cầu của Bên mua trong thời hạn thỏa thuận tại Biên bản bàn giao Căn hộ. Để tránh hiểu lầm, Các Bên thống nhất rằng mọi sai sót, khiếm khuyết đối với Căn hộ được Bên mua ghi trong Biên bản kiến nghị hoặc Biên bản bàn

²⁹ Ghi thông tin theo mức thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng.

³⁰ Ghi thông tin theo mức thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng.

giao Căn hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.

- ii. Trường hợp yêu cầu của Bên mua ghi trong Biên bản kiến nghị, Biên bản bàn giao Căn hộ không phù hợp với thỏa thuận của Các Bên tại Hợp đồng, Bên bán có quyền từ chối việc sửa chữa, khắc phục và nêu rõ lý do bằng văn bản. Tranh chấp (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 17 của Hợp đồng.
 - iii. Tất cả các yêu cầu của Bên mua đối với Bên bán về việc khắc phục khiếm khuyết, sai sót phải được đưa ra một lần trong vòng (.....) ngày kể từ ngày thông báo nhận bàn giao lần 1 của Bên bán.
2. Bên bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên mua vào ngày tháng ³¹.....năm ... (sau đây gọi là –“**Ngày bàn giao dự kiến**”).
 - a) Việc bàn giao Căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Khoản này, nhưng sẽ không sớm hơn hoặc chậm quá³² (.....) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến (“**Ngày phải bàn giao**”); Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.
 - b) Trước Ngày bàn giao thực tế³³ (...) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ. Thông báo bàn giao Căn hộ sẽ được gửi theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 của Hợp đồng và nếu việc gửi thông báo theo cách đã được Bên bán thực hiện, Bên mua sẽ không được dựa vào lý do chưa nhận được thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán để từ chối hoặc làm trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận 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 quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
 4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng 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 Bên bán quy định hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thoả 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, Bên mua xem như 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 khoản 3 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 đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
 6. Bên bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ cho đến khi Bên mua hoàn tất việc thanh toán và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn khác theo quy định của Hợp đồng.
 7. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên mua khi Bên mua xuất

³¹ Ngày do hai bên thỏa thuận điền cụ thể khi ký kết Hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật.

³² Điền theo thỏa thuận của Hai Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, Sở Công thương khuyến cáo tối đa 90 ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai.

³³ Được ghi cụ thể vào thời điểm ký kết Hợp đồng, tối thiểu 15 ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai và tối thiểu 7 ngày đối với căn hộ có sẵn.

trình cho Bên bán bản gốc của: Hợp đồng này, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) của Bên mua cho đại diện hợp pháp của Bên mua trong trường hợp đại diện hợp pháp của Bên mua nhận bàn giao Căn hộ, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng.

8. Các thỏa thuận khác (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):
.....

Điều 9. Bảo hành Căn hộ

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua 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, cung cấp sản phẩm.
4. 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.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng (trừ các thiết bị được gắn với Căn hộ được thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất). Thời gian bảo hành các hạng mục theo quy định tại khoản 3 điều này (trừ các thiết bị lắp đặt) là 60 tháng 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.
6. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán chậm nhất 03 ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, 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. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại thực tế phát sinh do hành vi của Bên Mua.

Bên Mua phải bồi thường cho các thiệt hại thực tế phát sinh từ việc:

- a) Bên Mua chậm thông báo quá³⁴(....) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành cho Bên Bán.
- b) Bên Mua không đồng ý cho Ban quản trị Nhà chung cư, nhân viên của Bên Bán hoặc các nhà thầu sửa chữa do Ban quản trị Nhà chung cư/Bên Bán chỉ định vào Căn hộ để thực hiện công việc bảo hành.
- c) Bên Mua không đồng ý đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu của Bên Mua.

³⁴ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, tối đa 07 ngày.

7. 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;
 - e) 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;
8. 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.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận 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 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 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.
 - e) Bên bán/Bên mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua
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.
5. Bên bán chỉ xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng đối với các giao dịch chuyển nhượng phù hợp quy định của Pháp luật và quy định tại Khoản 3 Điều này.
6. Trường hợp Bên mua thực hiện các giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng không được Bên bán xác nhận, Bên mua sẽ tự chịu trách nhiệm hoàn toàn về giao dịch đó trước Pháp luật, trước Bên bán, bên thứ ba bất kỳ về tính hợp pháp của giao dịch đó.

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 bên trong Căn hộ đã mua (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ (bao gồm các vật tư thiết bị theo quy định tại bảng danh mục vật liệu hoàn thiện đính kèm Hợp đồng này); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Toàn bộ diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên bán (Chủ đầu tư), không phân bổ vào Giá bán Căn hộ, bao gồm :
 - a) Không gian và diện tích khu vực để xe ô tô trừ phần diện tích khu vực để xe ô tô đã bán; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư); , diện tích để xe ô tô đã bán cho các chủ sở hữu khác và các diện tích khác thuộc phần sở hữu chung quy định tại khoản 3 Điều 11,
 - b) Không gian và diện tích các sàn văn phòng/thương mại bao gồm cả diện tích các sảnh, khu vệ sinh, thang máy các tầng của khu văn phòng/thương mại (nếu có);
 - c) Các Căn hộ do Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán;
 - d) Các phần diện tích khác còn lại của Nhà chung cư và Dự án (ngoại trừ Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua và Phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư) theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận thuộc quyền sở hữu của bên bán;

- e) Để làm rõ, các thông số diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán tại Nhà chung cư (và các diện tích khác chưa được liệt kê vào Phần sở hữu riêng của Bên bán (nếu có)) được xác định theo thiết kế Dự án được phê duyệt. Trường hợp có thay đổi hoặc trường hợp có thay đổi, việc điều chỉnh phải phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Bên bán có toàn quyền thực hiện thiết kế lại, mở rộng, thay đổi, bổ sung thêm diện tích và làm mới, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm thiết bị và tiện ích hoặc xây thêm hạng mục đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán nhưng không làm giảm diện tích sở hữu riêng của Bên mua, phần sở hữu chung của của Nhà chung cư (ngoại trừ việc điều chỉnh phần sở hữu riêng của Bên bán được thực hiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc để đáp ứng và/hoặc phù hợp với yêu cầu thực tế trong quá trình thi công Dự án và không ảnh hưởng đến thiết kế đã được phê duyệt).

Chi tiết các phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán được quy định tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:
 - a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
 - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo

nội dung dự án đã được phê duyệt;

- d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

Chi tiết các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư (các công trình tiện ích chung) được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng.

4. 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: đ/m²/tháng (..... đồng/m²/tháng) đã bao gồm thuế VAT. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh theo thông báo bằng văn bản của Bên bán tại thời điểm Dự án đi vào hoạt động trên cơ sở 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 định kỳ hàng tháng theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- b) Các nội dung liên quan đến Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như: phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư (Phụ lục 4) đính kèm Hợp đồng này.
- c) 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.
- d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

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

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) Nếu quá ³⁵..... (.....) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là:³⁶ %/ngày (.....) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán.
- 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 ³⁷ (.....) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng theo Thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên bán (kể cả trường hợp Bên mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/ chấm dứt hợp đồng hoặc chưa ký bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo cho bên mua trước ít nhất³⁸(....) ngày.

³⁵ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, Sở Công thương khuyến cáo tối thiểu 10 ngày.

³⁶ Mức cụ thể do Hai Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật và bằng với mức lãi suất phạt quy định tại điểm a Khoản 2 điều 12 Hợp đồng.

³⁷ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, Sở Công thương khuyến cáo tối thiểu 60 ngày.

³⁸ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, thời gian tối thiểu 20 ngày.

Trong vòng³⁹ (.....) ngày kể từ ngày Hai Bên ký thoả thuận thanh lý/ chấm dứt Hợp đồng này hoặc trong vòng⁴⁰ (.....) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm Hợp đồng này là⁴¹ (.....) % tổng Giá bán Căn hộ. Trường hợp các khoản tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán không đủ để khấu trừ các nghĩa vụ của Bên mua khi chấm dứt Hợp đồng thì các khoản còn thiếu sẽ được coi là nợ đến hạn và Bên mua phải thanh toán cho Bên Bán trong vòng (.....) ngày kể từ thời điểm Hợp đồng chấm dứt, và Bên Bán được quyền áp dụng mức lãi chậm thanh toán nêu tại điểm a Khoản 12.1 Điều này cho các khoản thanh toán còn thiếu (không bao gồm tiền phạt, tiền bồi thường và lãi chậm thanh toán đã tính).

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên mua như sau:
 - a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ đủ và đúng theo tiến độ thoả thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán trên (nếu có) nhưng quá thời hạn⁴² (.....) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao Căn hộ theo thoả thuận tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này (trừ trường hợp bất khả kháng) mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là ⁴³%/ngày trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán được tính từ ngày phải bàn giao đến ngày Bên bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên mua.
 - b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá⁴⁴(.....) ngày, kể từ ngày phải bàn giao theo thoả thuận tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên mua có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thời hạn bàn giao mới theo thông báo bằng văn bản của Bên bán hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác bằng văn bản.
 - c) Trong trường hợp Bên mua chấm dứt Hợp đồng, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và trả cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương ứng⁴⁵% tổng Giá bán Căn hộ trong vòng⁴⁶ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thoả thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì:
 - a) Tối đa⁴⁷ (.....) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thoả thuận trong Hợp đồng mà Bên mua không nhận bàn giao hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết.

³⁹ Điền theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, thời gian tối đa 60 ngày.

⁴⁰ Điền theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, thời gian tối đa 30 ngày.

⁴¹ Mức cụ thể do Hai Bên thoả thuận điền khi ký kết Hợp Đồng, phù hợp quy định của Pháp Luật và bằng với mức phạt quy định tại Điểm c khoản 2 điều 12 Hợp đồng.

⁴² Điền theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, Sở Công thương khuyến cáo tối đa 90 ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai và bằng với thời gian bên mua được chậm thanh toán quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 đối với căn hộ có sẵn.

⁴³ Mức cụ thể do Hai Bên thoả thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật và bằng với mức lãi suất phạt quy định tại điểm a Khoản 1 điều 12 Hợp đồng.

⁴⁴ Điền theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, Sở Công thương khuyến cáo tối đa 180 ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai và bằng với thời gian bên mua được chậm thanh toán quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 đối với căn hộ có sẵn.

⁴⁵ Mức cụ thể do Hai Bên thoả thuận điền khi ký kết Hợp Đồng, phù hợp quy định của pháp luật và bằng với mức phạt quy định tại Điểm b khoản 1 điều 12

⁴⁶ Điền theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, Sở Công thương khuyến cáo tối đa 60 ngày.

⁴⁷ Điền theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, tối thiểu 20 ngày.

- b) Các Bên đồng ý rằng trước khi hết thời hạn quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này, Bên bán được quyền gửi cho Bên mua một văn bản thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua có thông báo/ xác nhận cụ thể về việc không chấm dứt Hợp đồng thì Bên mua đã đồng ý với thời hạn bàn giao dự kiến mới theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán (“Ngày Dự Kiến Mới”) và Bên bán tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng theo Ngày Dự Kiến Mới. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ trả một khoản tiền lãi cho Bên mua đối với số tiền Bên mua đã thanh toán với mức lãi suất⁴⁸%/ngày, được tính từ Ngày phải bàn giao cho đến ngày thực tế bàn giao Căn hộ. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời hạn bàn giao dự kiến tiếp theo (nếu có).
4. Nếu Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định tại Khoản 2 Điều này của Hợp đồng, thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết. Nếu Bên bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trái với quy định tại Khoản 1 Điều này, thì Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này để giải quyết.

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 thuận trong Hợp đồng này.

2. Bên mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ;
- 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.
- e) Bên mua đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật hiện hành.
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.

⁴⁸ Mức cụ thể do Hai Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật và bằng với mức lãi suất phạt quy định tại điểm a Khoản 1 điều 12 Hợp đồng.

6. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng đã đọc, hiểu rõ và hoàn toàn đồng ý với toàn bộ các nội dung của điều khoản và điều kiện của quy định bảo vệ dữ liệu cá nhân đã được đăng tải trên trang web thương mại của Bên Bán theo đường link:

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 (.....) ngày làm việc, 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 e 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) Bên mua không nhận Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên bán theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;
 - e) 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 (.....) 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 không được coi là vi phạm Hợp đồng.
 - f) Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi tại thời điểm bàn giao mà Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá⁴⁹% (.....trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này⁵⁰. Trường hợp này Các Bên tiến hành chấm dứt thanh lý Hợp đồng theo quy định và Bên bán sẽ hoàn lại số tiền đã nộp cho Bên mua và tiền lãi với mức lãi suất⁵¹...../ ngày tính từ ngày Bên mua đóng đủ tiền từng đợt đến ngày chấm dứt thanh lý.

⁴⁹ Do các bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng, tối đa không quá 5% đối với căn hộ hình thành trong tương lai và 2% đối với căn hộ có sẵn.

⁵⁰ Bổ sung phương án xử lý theo thỏa thuận của hai Bên trước khi ký Hợp đồng.

⁵¹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, tối đa không quá 0.05%/ ngày.

Bên bán sẽ hoàn lại số tiền cho Bên mua trong vòng⁵² (.....) ngày kể từ ngày Hai Bên ký thoả thuận thanh lý/ chấm dứt Hợp đồng này hoặc trong vòng⁵³ (.....) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước. Trường hợp Bên mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên bán thì chỉ tính lãi đối với khoản tiền Bên mua thanh toán cho Bên bán, không tính lãi trên khoản tiền Ngân hàng giải ngân để trả cho Bên bán theo chương trình ưu đãi lãi suất (do khoản lãi này Bên bán đã hỗ trợ thanh toán cho Ngân hàng thay cho Bên mua và Bên mua không phải thanh toán lại cho Bên bán).

- Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.

Điều 16. Thông báo

- Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia như quy định tại phần đầu của Hợp đồng⁵⁴.
- Hình thức thông báo giữa Các Bên (*thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp, Thư điện tử (Email) (trong trường hợp Bên mua đồng ý nhận thông báo bằng email)*).
- 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 thông 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 Điều này và trong thời gian như sau:
 - Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - Vào ngày Bên gửi chuyển Email được gửi đi thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng Email.
- Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi (về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo. .) 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. 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 quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này, Bên bán chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên mua (người đứng tên ký Hợp đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng theo đúng quy định của Pháp luật và đã được Bên bán xác nhận tại văn bản chuyển nhượng) hoặc bên thứ ba được Bên mua/bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng ủy quyền hợp pháp.
- Trong thời hạn⁵⁵ (.....) 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 Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Hiệu lực của Hợp đồng

⁵² Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, thời gian tối đa 60 ngày.

⁵³ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, thời gian tối đa 30 ngày.

⁵⁴ Nếu Bên mua có nhiều người thì Bên mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo và ghi nhận thông tin tại phần đầu của Hợp đồng hoặc bổ sung thêm tại mục này.

⁵⁵ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, thời gian tối đa 90 ngày.

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các giấy tờ khác như: Văn bảncủa về việc Dự ánđủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai; Cam kết bảo lãnh ngày của Ngân hàng và các giấy tờ pháp lý quy định tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này.
4. 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.
5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 01
DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CĂN HỘ⁵⁶

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư sốngày ký giữa Công ty
Cổ phần Kim Long Nam và)*

⁵⁶ Nội dung cụ thể do Hai Bên thỏa thuận điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Trường hợp Bên bán thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ phải có sự thỏa thuận thống nhất của Bên mua.

PHỤ LỤC 02

PHÂN DIỆN TÍCH, CÁC THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHÂN DIỆN TÍCH, CÁC THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN⁵⁷

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư sốngày ký giữa Công ty Cổ phần Kim Long Nam và)

⁵⁷ Nội dung chi tiết của Danh mục này được hoàn thiện tại thời điểm ký kết Hợp đồng và phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của Pháp luật.

PHỤ LỤC 03

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư sốngày ký giữa Công ty Cổ phần Kim Long Nam và)

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

1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quày lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quày lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì chủ cơ sở đăng kí danh sách nhân viên làm việc tại cơ sở cũng như nhân viên trực đêm tại cơ sở (nếu có) để Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư có thể giám sát cũng như hỗ trợ khi cần thiết và thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư khi nhân viên thôi làm việc.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản nội quy này.
5. Các nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại phải tuân thủ các quy định sau đây:
 - a) Không gây tiếng ồn, gây ô nhiễm môi trường hoặc gây ảnh hưởng xấu đến sinh hoạt của chung của cư dân;
 - b) Phải tuân thủ đầy đủ các quy định của nhà Chung cư về an toàn phòng cháy, chữa cháy;
 - c) Không được thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo Điều 2 của Bản Nội quy này;
 - d) Tuân thủ các quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo Điều 3 của Bản Nội quy này;
 - e) Đối với các phần diện tích thuộc khu vực dịch vụ, thương mại, khi có các hư hỏng, nhân viên phải tuân thủ các 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 theo Điều 4 của Bản Nội quy này;
 - f) Tuân thủ các quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư: khi gặp các sự cố có thể gây nguy hiểm theo Điều 5 của Bản Nội quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư

Các hành vi bị nghiêm cấm trong công tác quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại khoản 8, Điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023,

1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật.

2. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
3. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư Dự Án xây dựng nhà ở và nội dung Dự Án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
4. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
5. Sử dụng Căn Hộ chung cư vào mục đích không phải để ở khi chưa được Cơ quan thẩm quyền cho phép hoặc không tuân thủ quy định pháp luật; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Nhà Chung Cư theo Dự Án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ các ngành nghề bị nghiêm cấm, gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
6. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn, độ rung 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.
7. Chắn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư.
8. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
9. 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.
10. Tháo dỡ, thay thế, làm hư hại các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, tên thương mại của Chung cư được Chủ đầu tư treo, gắn tại tầng thượng, mặt ngoài, sảnh của Chung cư.
11. Phóng uế, khạc nhổ, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường Nhà chung cư.
12. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công/lô gia của căn hộ ra ngoài.
13. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư tại địa điểm không được phép hoặc không tuân thủ hướng dẫn của Ban Quản lý.
14. Đặt chậu cây, bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh căn hộ làm mất vệ sinh, có khả năng gây sự cố, tai nạn; Tưới cây, đổ nước hoặc vệ sinh ban công/lô gia hoặc bên ngoài căn hộ gây ảnh hưởng đến các căn hộ bên dưới hoặc khu vực xung quanh.
15. Bỏ rác, các đồ vật không phân hủy được (túi ni lông, tóc, giẻ rửa bát, vải...) xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Nhà chung cư.
16. Phơi đồ, để đồ vật, treo vật dụng, băng rôn, bảng biển trên ban công/lô gia hoặc phần không gian từ lan can ban công/lô gia trở lên, bên ngoài cửa sổ, cửa ra vào hay mặt ngoài ban công/lô gia, cầu thang, hoặc tại các khu vực công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho các mục đích này.

17. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ; văn hóa phẩm độc hại; Tàng trữ hoặc sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện.
18. Câu móc, đầu nối trái phép điện, nước trước đồng hồ do đếm của căn hộ.
19. Các hành vi: để phương tiện, đồ hàng hóa, vật dụng, chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối thoát hiểm, cầu thang bộ, lối ra, vào Nhà chung cư.
20. Để xe/đậu xe không đúng chỗ quy định, để xe rò rỉ xăng dầu, nhiên liệu.
21. Hút thuốc trong bãi để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ, khu vực tiện ích và các khu vực cấm hút thuốc khác.
22. Xâm phạm quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở hợp pháp của các cá nhân, tổ chức khác trong Nhà chung cư;
23. Cản trở việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong Nhà chung cư.
24. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định pháp luật.
25. Các hành vi gây ảnh hưởng tiêu cực đến cộng đồng và người sử dụng Nhà chung cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.
26. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:
 - a) 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;
 - b) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar, Kinh doanh ô nhiễm môi 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, dịch vụ giải khát, giải trí thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm được cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
27. Các hành vi khác gây ảnh hưởng đến an ninh, an toàn, trật tự, vệ sinh, văn minh, môi trường văn hóa và mỹ quan đô thị, làm ảnh hưởng đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và các quy định pháp luật sửa đổi, bổ sung (nếu có).

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc đỗ xe, dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
7. Thanh toán phí trông giữ xe và các chi phí phát sinh liên quan đến việc trông giữ xe như được công bố công khai bởi Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.
8. Các quy định khác:
 - a) Không được quảng cáo, treo bảng quảng cáo, phát tờ rơi, gắn thiết bị, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép;
 - b) Không được tự ý lắp đặt Ăngten, thiết bị thu phát sóng, hệ thống camera, giàn phơi nằm ngoài căn hộ, trên mái, ban công/ lô gia hoặc mặt ngoài của Nhà chung cư mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của Ban Quản trị/Ban Quản lý Nhà chung cư;
 - c) Không được bẻ cây, hái hoa, làm hư hại cây xanh, cảnh quan trong khuôn viên của Nhà Chung Cư;
 - d) Không được tổ chức họp chợ, bán nước, bán hàng rong hoặc các hoạt động kinh doanh khác tại các khu vực công cộng trong Nhà Chung Cư;
 - e) Không được để trẻ em đùa nghịch, leo trèo lên lan can, cầu thang; đá bóng, trượt patin, trượt ván, thả diều trên lối đi chung trong Chung cư, hành lang, sảnh và các khu vực khác không phù hợp tại Nhà chung cư.
 - a. Cư dân có trách nhiệm tạo điều kiện để Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định.

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

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư, thay đổi công năng sử dụng đã được Cơ quan thẩm quyền phê duyệt.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng Chủ sở hữu phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này..
4. Trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu khác thì Chủ sở hữu phần sở hữu riêng đó có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu Chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa thì đơn vị quản lý vận hành Chung cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này.
5. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu vực 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.

6. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ đến 18 giờ hàng ngày hoặc theo chỉ định thời gian của Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
7. Người sử dụng căn hộ không phải là Chủ sở hữu căn hộ (thuê, ở nhờ...) thì không được tự ý sửa chữa phần sở hữu riêng, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ sở hữu căn hộ. Nếu Chủ sở hữu căn hộ ủy quyền cho người sử dụng căn hộ hay đơn vị thi công sửa chữa thì Chủ sở hữu căn hộ vẫn phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp xảy ra sự cố, tai nạn phát sinh từ việc sửa chữa, cải tạo.
8. Việc thi công sửa chữa, lắp đặt thiết bị, cải tạo nội thất căn hộ thực hiện theo quy định tại Sổ Tay Cư Dân Đà Nẵng Times Square và tuân theo hướng dẫn của Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư

1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư. Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
2. Yêu cầu Chủ Đầu tư, Ban Quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; tham dự Hội nghị Nhà chung cư hoặc ủy quyền hợp pháp cho người đang sử dụng tham dự Hội nghị Nhà chung cư; biểu quyết các nội dung trong hội nghị nhà Chung cư
3. Yêu cầu Ban Quản Trị và Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
4. Chủ sở hữu mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng; đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà chung cư.
5. 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. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị

Nhà chung cư kể cả trường hợp không tham dự hội nghị Nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí Quản Lý để phục vụ chi trả cho các công việc, dịch vụ quản lý và vận hành liên quan đến phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung (theo quy định tại hợp đồng mua bán Căn Hộ với Chủ Đầu Tư Dự Án), kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ. Đính kèm theo đây là Phụ Đính A về danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

Đơn vị quản lý vận hành Chung cư được quyền tạm ngừng/đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông... đối với phần diện tích riêng của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư đó cho tới khi hành vi vi phạm được chấm dứt và/hoặc khắc phục trong trường hợp: (i) chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư sau khi Đơn vị quản lý vận hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư; hoặc (ii) chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư không sửa chữa hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu căn hộ hoặc người sử dụng khác sau khi Đơn vị quản lý vận hành thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc người sử dụng mà không khắc phục.

7. Chấp hành Bản Nội quy này; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.
8. Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị quản lý vận hành có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định.
9. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của cư dân khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ..
10. Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với khách của mình, nếu họ có hành vi vi phạm Bản Nội quy này và các quy định khác. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư phải thông báo cho Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư về sự hiện diện của khách trong căn hộ hoặc phần diện tích sở hữu riêng khác của mình, đồng thời thực hiện đăng ký tạm trú cho khách tạm trú tại căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật.
11. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư tự bảo quản, giữ gìn tài sản của mình bên trong phần sở hữu riêng, tài sản bên ngoài gắn liền với phần sở hữu riêng. Khi đi vắng qua đêm hoặc trong thời gian dài mà không có người trông coi, chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư cần phải thông báo cho Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc chủ sở hữu bên cạnh/đối diện biết để được hỗ trợ, phối hợp trong việc bảo đảm an toàn, an ninh.
12. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư theo quy định pháp luật và hướng dẫn của cơ quan chức năng, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành.
13. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

1. Mọi cá nhân, tổ chức sử dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy, Chữa cháy và Cứu nạn, Cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2024 (sau đây gọi tắt là PCCC) và các văn bản sửa đổi, bổ sung
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào Đội phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cơ sở, Đội phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ chuyên ngành hoặc Đội dân phòng khi có yêu cầu..
3. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a) Khi vắng nhà dài ngày (từ 30 ngày trở lên) phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.
 - b) Không tự tiện can thiệp, dời nội, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.
 - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
 - d) Không sử dụng lửa trần trong khu vực chung (lửa trần là các nguồn lửa trực tiếp, ở trạng thái mở và thường không được bảo vệ bên ngoài. Một số nguồn lửa trần được sử dụng phổ biến như nến, nhang, hộp quẹt, diêm, đèn dầu, đèn cò, điều thuốc, hàn xì khô...).
 - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hoà không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - f) Chủ Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, nhận biết vị trí cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng các thiết bị chữa cháy ban đầu như: bình chữa cháy, bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC. Chỉ được đỗ tại khu vực được bố trí, đảm bảo không cản trở lối thoát hiểm, lối di chuyển của phương tiện chữa cháy.
 - h) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
 - a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
 - b) Báo cháy giả dưới mọi hình thức;
 - c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định;

- d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
 - e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt hoặc nơi cấm lửa;
 - f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
 - g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hoả, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
 - h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;
 - i) Nghiêm cấm tự ý thay đổi, tháo dỡ các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
 - j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà nếu không được phép hoặc không có biện pháp đảm bảo an toàn theo quy định pháp luật.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hoả hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 9. Xử lý hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm bất kỳ quy định nào của Bản nội quy này hoặc Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Ngoài ra, tùy vào tính chất, mức độ vi phạm, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ 2 nhưng vẫn không khắc phục (Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngừng cung cấp).
2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan và tổ chức có thẩm quyền.

PHỤ ĐÍNH A
DANH MỤC CÁC 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, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư, cụm Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường. Dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước và thanh toán tiền điện, nước và các sinh hoạt phí khác cho Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;
2. 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 bảo vệ, vệ sinh công cộng định kỳ các diện tích sử dụng chung; thu gom rác thải sinh hoạt hàng ngày, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

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

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ MUA BÁN⁵⁸

⁵⁸ Đính kèm theo thiết kế được phê duyệt.

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ MUA BÁN⁵⁹

⁵⁹ Đính kèm theo thiết kế được phê duyệt.

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ MUA BÁN⁶⁰

T
C
B

⁶⁰ Đính kèm theo thiết kế được phê duyệt