



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
NEW
GOLDSUN

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN NEW GOLDSUN
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=
Quận Tây Hồ, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN NEW GOLDSUN,
OID.0.9.2342.19200300.100.
1.1=MST:0109811197
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2025.08.19
08:48:11
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
12.1.2

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

(CĂN HỘ CHUNG CƯ)

Số:

Dự án :

Địa chỉ :

Căn hộ số :

Tầng :

Tòa :

GIỮA

BÊN BÁN

Và

[Bên mua].....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày... tháng... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

(CĂN HỘ CHUNG CƯ)

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày ngày 20 tháng 6 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư¹: [*];

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN NEW GOLDSUN**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0109811197 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 10/11/2021, được sửa đổi bổ sung từng thời điểm
- Người đại diện theo pháp luật:
- Chức vụ:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Địa chỉ liên hệ/địa chỉ nhận thông báo:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Email:
- Số tài khoản thanh toán Giá bán Căn hộ: Tại Ngân hàng:

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

- Số tài khoản nộp tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: Tại Ngân hàng:

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua)²:

[Đối với khách hàng là cá nhân]

- Họ và tên:
- Căn cước công dân/Thẻ căn cước/hộ chiếu số: cấp ngày: .../.../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ/địa chỉ nhận thông báo:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Email (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng

[Đối với khách hàng là tổ chức]

- Tên tổ chức:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/thành lập số:
- Mã số thuế:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng
- Email (nếu có):
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- [Người đại diện theo ủy quyền: Chức vụ:
- Căn cước công dân/Thẻ căn cước/hộ chiếu số: cấp ngày: .../.../..... tại

(Áp dụng nếu người ký Hợp đồng này không phải là người đại diện theo pháp luật của Bên mua)]

Bên bán và Bên mua sau đây được gọi chung là “Các Bên”, “Hai Bên”, gọi riêng là “Bên” tùy theo ngữ cảnh;

Các Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư) này với các điều, khoản sau đây:

² Trường hợp Bên Mua gồm nhiều cá nhân, tổ chức cùng đứng tên Hợp Đồng thì ghi đầy đủ thông tin các cá nhân, tổ chức đó.

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. **“Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán kèm theo Căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Bên bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ 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 Bên bán làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại lô đất ký hiệu C-HH-02 thuộc dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (Tòa L2 Dự án LUXORA Bắc Giang).
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán nhà ở (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. **“Tổng 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 gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/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 làm tròn đến một chữ số thập phân và 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 không bán, không cho Bên 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 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. **“Phần sở hữu chung của Khu Căn hộ”** là phần diện tích, và các thiết bị chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ trong Nhà chung cư, được quy định tại Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.
12. **“Phần sở hữu chung của Khu Thương mại”** là phần diện tích và các thiết bị chỉ thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu khu chức năng kinh doanh dịch vụ trong Nhà chung cư, được quy định tại Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.
13. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích và thiết bị còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà chung cư, phần sở hữu chung của Khu Căn hộ và phần sở hữu chung của Khu Thương mại, được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Phụ lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.
14. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá bán Căn hộ, phần diện tích khác được bán/cho thuê mua tại Nhà chung cư; khoản tiền này được tính riêng với tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
15. **“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.
16. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; sửa chữa, thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
17. **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này khi chưa thành lập Ban Quản trị tòa nhà hoặc bản nội quy Nhà chung cư được thông qua tại Hội nghị Nhà chung cư sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

18. “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.
19. “**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.
20. “**Dự án**”: là dự án Xây dựng nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, Thành phố Bắc Giang” (LUXORA Bắc Giang hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm) tại Khu đô thị phía Nam, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh do Bên bán làm Chủ đầu tư.
21. “**Cơ quan có thẩm quyền**”: được hiểu là một và/hoặc một số cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc ban hành các giấy tờ khác liên quan đến hoạt động của Bên bán và/hoặc Bên mua và Dự án.
22. “**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 để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. 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.
23. “**Chủ đầu tư**” là Bên bán với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp đồng này.
24. “**Ngày bàn giao**”: là thời gian Bên bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên mua quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này.
25. “**Thông báo bàn giao**” là văn bản của Bên bán gửi cho Bên mua để thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
26. “**Biên bản bàn giao Căn hộ**” là văn bản ghi nhận việc giao nhận Căn hộ giữa Bên bán và Bên mua, được lập và ký kết giữa Các Bên hoặc được coi là đã ký kết giữa Các Bên trong trường hợp vắng mặt như quy định tại Khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này.
27. “**Ngày làm việc**” là các ngày theo dương lịch, không bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, ngày tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
 - a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có Căn hộ):; thuộc nhà chung cư đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã, tỉnh/thành phố

- 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 hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn dưới 3% (ba phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Tổng giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn từ 3% (ba phần trăm) trở lên so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Tổng 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 này 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 Căn hộ (diện tích tìm tường Căn hộ) là: m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này.
- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.
- e) Năm hoàn thành xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa Nhà chung cư):
- f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,): không.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: 2 lô C-HH-02.
- b) Tờ bản đồ số: 89
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 5.903,0 m² (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu Nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Nhà chung cư đó). Diện tích sử dụng chung sẽ được điều chỉnh khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất.
- d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):
3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:

- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án:
d) Các thông tin, giấy tờ khác (nếu có):
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ:³
5. ⁴ Đối với Căn hộ hình thành trong tương lai: Bên bán cung cấp cho Bên mua bản sao có chứng thực: Thông báo về việc cấp bảo lãnh về nhà ở số 275/2025/TB-CNTĐ ngày 08/08/2025 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – CN Thủ Đức; và Văn bản số 519/SXD-QLN do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30/07/2025 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đối với Nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại lô đất C-HH-02 thuộc Dự án đầu tư Nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): không được tự ý thay đổi kết cấu, công năng sử dụng, không được gây ảnh hưởng đến an toàn, trật tự chung; không được tự ý sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng, hoặc thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ mà không được phép và các hạn chế khác theo quy định của pháp luật.
7. Các thông tin khác về Căn hộ (nếu có):
8. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):
⁵Các Bên lựa chọn một trong hai phương án sau:⁶

Phương án 1: Bên mua lựa chọn có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản.

Phương án 2: Bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản bằng văn bản số⁷ ... ký ngày Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng, Bên bán không có nghĩa vụ phải phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản.

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

1. Tổng giá bán Căn hộ:
a) Tổng 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:).
Tổng 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:
i) Giá bán Căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ... đồng (Bằng chữ).

³ 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

⁴ Nếu nhà ở có sẵn thì xóa bỏ nội dung này và bổ sung thông tin: Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của Dự án

⁵ Nếu nhà ở có sẵn thì xóa bỏ nội dung này

⁶ Ghi rõ phương án khách hàng lựa chọn là phương án 1 hay phương án 2

⁷ Ghi rõ thông tin số văn bản đã ký với khách hàng trong trường hợp khách hàng lựa chọn phương án 2.

- ii) Thuế giá trị gia tăng ("VAT"): đồng (Bằng chữ); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- iii) 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) Tổng giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- i) 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;
- ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- iii) Phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng: kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua hoặc ngày Bên mua được xem như là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này (tùy sự kiện nào đến trước), Bên mua có trách nhiệm thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo;
- iv) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được phân bổ cho Căn hộ kể từ ngày Bên mua nhận bàn giao Căn hộ hoặc ngày mà Căn hộ được coi là đã bàn giao cho Bên mua theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này sẽ do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- v) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán Tổng giá bán Căn hộ (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán; Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm khác theo quy định của Nội quy và quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp trong quá trình sử dụng Căn hộ.
- vi) Các chi phí khác phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên tại từng thời điểm (nếu có).
- 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, internet ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán tiền mua Căn hộ: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật với chi phí chuyển khoản do Bên mua chịu. Thông tin về tài khoản Ngân hàng của Bên bán được nêu tại phần thông tin của Bên bán được nêu tại phần đầu Hợp đồng hoặc tại một thông báo về việc thay đổi tài khoản nhận thanh toán được Bên bán gửi cho Bên mua ít nhất bảy (07) ngày trước ngày đến hạn thanh toán.

Trường hợp Bên mua là tổ chức/cá nhân nước ngoài/người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì việc thanh toán chỉ được thực hiện thông qua hình thức (i) chuyển khoản từ tài khoản (VND) của Bên mua mở tại tổ chức tín dụng tại Việt Nam, hoặc (ii) hình thức khác phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung):

- Đợt 1:
- Đợt 2:
- Đợt thanh toán trước bàn giao Căn hộ; và
- Đợt thanh toán cuối: trong vòng ngày kể từ ngày Bên bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên mua hoặc trong vòng ... ngày kể từ ngày Bên mua nhận được thông báo thanh toán của Bên bán trong trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Hợp đồng, tùy theo thỏa thuận của Các Bên và phù hợp quy định của pháp luật.

Việc mua bán Căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: Bên mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì vào Tài khoản nộp tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại Hợp đồng này trước 10 (mười) ngày tính đến ngày nhận bàn giao Căn hộ. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

c) Trường hợp Tổng giá bán Căn hộ được điều chỉnh do có sự chênh lệch diện tích theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 hoặc khoản 6 Điều 8 Hợp đồng này:

- i) Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế tăng lên so với Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này, Bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bán phần Tổng giá bán Căn hộ tăng thêm trong thời hạn ngày⁸ kể từ ngày Bên mua nhận bàn giao Căn hộ hoặc ngày Căn hộ được coi là đã bàn giao cho Bên mua theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng (tùy thời điểm nào đến trước).
- ii) Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế giảm đi so với Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này, Bên bán sẽ căn trừ phần Tổng giá bán Căn hộ mà Bên mua đã thanh toán thừa (nếu có) vào đợt thanh toán tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ. Phần tiền thanh toán thừa chưa căn trừ hết (nếu có) sẽ được Bên bán hoàn trả cho Bên mua trong thời hạn ngày⁹ kể từ ngày Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ với điều kiện trong mọi trường hợp số tiền Tổng giá bán Căn hộ mà Bên mua thanh toán cho Bên bán không vượt quá số tiền Bên bán được phép thu tại từng thời điểm theo quy định pháp luật.
- d) Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán.

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 đây¹⁰:
 - a) Giai đoạn 1:
 - b) Giai đoạn 2:
 - c) Giai đoạn 3:
3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:¹¹.
5. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): không.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

⁸ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng.

⁹ Điền bằng số ngày quy định tại Tiết i Điểm c Khoản 3 Điều 3 Hợp đồng.

¹⁰ Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và chỉ áp dụng đối với nhà ở hình thành trong tương lai.

¹¹ Điền theo thiết kế được phê duyệt, nếu không có thì ghi "không có".

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 các dịch vụ tiện ích (trừ các dịch vụ cung cấp điện, nước thì thực hiện theo quy định của pháp luật) sau thời hạn 10 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà chung cư;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có 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 doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này 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 và phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ cho đến khi Bên mua hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- j) Yêu cầu Bên mua phối hợp thực hiện, cung cấp tài liệu, thông tin liên quan cho mục đích tiến hành việc mua bán Căn hộ quy định tại Hợp đồng này;
- k) Có quyền từ chối thực hiện bảo hành Căn hộ, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua trong trường hợp Bên mua hoàn thiện, sửa chữa Căn hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của Căn hộ mà không được Bên bán phê duyệt trước bằng văn bản;
- l) Yêu cầu Bên mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết, các giấy tờ có liên quan và trả các khoản thuế, phí theo yêu cầu để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua, phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và thỏa thuận của Các Bên tại Hợp đồng này;

- m) Yêu cầu Bên mua cung cấp các thông tin, tài liệu nhằm mục đích đánh giá rủi ro phòng chống rửa tiền và tuân thủ quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền;
- n) Được treo biển tên Dự án tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Nhà chung cư mà không ảnh hưởng tới việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên mua;
- o) Có quyền bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô và/hoặc các phân diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này;
- p) Không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên mua về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp đồng này trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng này, bao gồm cả việc Giấy chứng nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không phải lỗi của Bên bán;
- q) Từ chối yêu cầu của Bên mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- r) Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng, Bản nội quy Nhà chung cư và thỏa thuận khác giữa Các Bên.

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, internet;
- 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, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trong thời hạn ... ngày¹², 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 được coi là Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên mua;

- i) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp Kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
- m) Công khai mẫu 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.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng ... chỗ để xe máy/xe đạp¹³ trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại vị trí tại vị trí do Bên bán chỉ định phù hợp với thiết kế được phê duyệt;
- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh

¹² Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng này.

¹³ Điền cụ thể số lượng chỗ để xe máy/xe đạp tại thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt.

ng 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 theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu 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 cao hơn hoặc thấp hơn từ 3% (ba phần trăm) trở lên so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ 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 3 Điều 3 của Hợp đồng này.

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 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 hoặc kể từ ngày Căn hộ được coi là đã được bàn giao cho Bên mua theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng, 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 hoặc kể từ ngày Căn hộ được coi là đã được bàn giao cho Bên mua theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy 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 phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy Nhà chung cư;
- 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- m) Trường hợp Bên mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ bị kéo dài thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Tổng giá bán Căn hộ với lãi suất là%/ngày¹⁴ tính từ ngày đến hạn cung cấp hồ sơ/thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên bán cho đến ngày Bên mua cung cấp đầy đủ hồ sơ và hoàn thành nghĩa vụ tài chính nói trên.
- n) Trường hợp Bên mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc Bên mua được coi là tự đi làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận như quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng, Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán số tiền đợt cuối của Tổng giá bán Căn hộ tại thời điểm (i) Bên bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết theo quy định pháp luật để Bên mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận; hoặc (ii) vào ngày hết thời hạn mà Bên mua phải hoàn thiện hoặc nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên bán, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên mua chậm thanh toán theo quy định này thì Bên mua phải thanh toán cho Bên bán khoản tiền lãi chậm trả với mức lãi suất là¹⁵ ...% (...) cho mỗi ngày chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- o) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng và bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên Bán ngay khi Hợp đồng chấm dứt hiệu lực theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng, trừ trường hợp còn tranh chấp theo Hợp đồng chưa giải quyết được. Để làm rõ, việc Bên mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên bán và/hoặc không bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp đồng;

¹⁴ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng.

¹⁵ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng.

- p) Đối với các tiện ích, trang thiết bị, hệ thống được Bên bán cung cấp, trang bị trong phần sở hữu riêng của Bên mua, các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư và phần sở hữu chung của Nhà chung cư mà những tiện ích, trang thiết bị, hệ thống này hoạt động phụ thuộc vào phần mềm và dịch vụ bảo trì độc quyền do bên thứ ba cung cấp, Bên mua cam kết có nghĩa vụ thực hiện mọi hành vi cần thiết nhằm đảm bảo việc các trang thiết bị, hệ thống này được Ban quản trị tiếp nhận và duy trì, vận hành trong trạng thái hoạt động bình thường cùng với việc giao kết Hợp đồng với bên thứ ba nhằm đạt được mục đích nêu trên với các điều kiện và điều khoản tương tự mà bên thứ ba cung cấp đã ký với Bên bán. Trong trường hợp Hội nghị Nhà chung cư không thông qua việc tiếp nhận nêu trên thì Bên bán và bên thứ ba liên quan không chịu trách nhiệm về việc dừng hoạt động của các trang thiết bị, hệ thống này.

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

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Bên bán phải trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên mua, Bên mua có trách nhiệm phải thanh toán đủ các khoản tiền này cho Bên bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên bán. Trường hợp Bên mua không thanh toán cho Bên bán, Bên bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ: Các Bên thống nhất rằng, việc giao nhận Căn hộ chỉ được tiến hành khi:
 - 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 theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
 - b) Bên bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo tiến độ 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 đổ.
 - c) Bên mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán Tổng giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, các khoản tiền khác thuộc nghĩa vụ của Bên mua theo quy định tại Hợp đồng và/hoặc Bên mua đã khắc phục các vi phạm (nếu có).
2. Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua vào tháng ... năm ("*Ngày bàn giao*")

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá¹⁶ ... (...) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ. *(Trường hợp các bên không bàn giao căn hộ đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).*

Trước ngày bàn giao Căn hộ là¹⁷ ... (...) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng 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 hạn¹⁸ ... (...) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong trường hợp Bên mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu, trang thiết bị như đã thỏa thuận tại Phụ lục 02 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên mua tại Căn hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết nứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ, v.v...) với điều kiện các khiếm khuyết, sai sót nhỏ này không vi phạm các QCVN hiện hành (nếu có) không được coi là lý do hợp lý để Bên mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn hộ. Sau khi Bên bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến kiểm tra và xác nhận các vấn đề đã được khiếm khuyết, sai sót đã được khắc phục theo Biên bản bàn giao Căn hộ.

¹⁶ Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng này

¹⁷ Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng này

¹⁸ Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng này

6. Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn từ 3% (ba phần trăm) trở lên so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Bên mua được quyền lựa chọn thực hiện một trong hai phương án như sau:
- a) Tiếp tục thực hiện Hợp đồng, nhận bàn giao Căn hộ với Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế, đồng thời Tổng giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế;
 - b) Từ chối nhận bàn giao Căn hộ và đơn phương chấm dứt Hợp đồng này được thực hiện bằng việc gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản cùng bản gốc Hợp đồng này cho Bên bán. Để làm rõ, trong vòng ... (...) ngày¹⁹ kể từ ngày hết hạn bàn giao theo Thông báo bàn giao lần đầu tiên của Bên bán, nếu Bên mua không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này thì được coi là Bên mua đã đồng ý thực hiện phương án tiếp tục thực hiện Hợp đồng quy định tại Điểm a Khoản 6 Điều 8 Hợp đồng này, trừ trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt bởi các lý do khác theo quy định trong Hợp đồng này.

Trường hợp Bên mua lựa chọn chấm dứt Hợp đồng này, việc xử lý hậu quả sau khi chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.

7. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
8. Quyền sở hữu Căn hộ được chuyển giao cho Bên mua tại thời điểm Bên mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán phát sinh theo quy định của Hợp đồng này cho Bên bán. Bên bán và Bên mua tại đây đồng ý rằng Bên bán có quyền bảo lưu toàn bộ quyền sở hữu trong mọi trường hợp nếu Bên mua chưa hoàn thành thanh toán tất cả các nghĩa vụ phát sinh theo quy định tại Hợp đồng này, bao gồm cả quyền chiếm giữ hợp pháp Giấy chứng nhận trong trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp dưới tên Bên mua.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

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 (kể cả Căn hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng,

¹⁹ Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng này.

lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác 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. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
6. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: là 60 (sáu mươi) tháng hoặc thời hạn khác mà pháp luật có quy định và 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. Thời hạn này không áp dụng đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ.
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 6 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 6 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 chưa nhận bàn giao Căn hộ hoặc đã nhận bàn giao Căn hộ nhưng bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm

bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, bao gồm các điều kiện sau đây:
 - a) Căn hộ mua bán, quyền của Bên mua phát sinh từ Hợp đồng không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng; hoặc Căn hộ đã được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba; và/hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước; và/hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
 - b) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên bán (bao gồm cả các khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c) Không có tranh chấp nào giữa Bên mua với bên thứ ba liên quan đến Căn Hộ và/hoặc liên quan đến quyền của Bên mua phát sinh từ Hợp đồng;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng này;
 - f) Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - g) Bên mua và Bên nhận chuyển nhượng sẽ phải tự chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí và chi phí phát sinh nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này 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 Nhà chung cư.
5. Để tránh nhầm lẫn, việc Bên bán đồng ý xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng không được diễn giải hay hiểu như là việc Bên bán đã kiểm tra và thừa nhận/xác nhận rằng (i) Bên mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng có đầy đủ điều kiện và năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật khi xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng, và (ii) giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng giữa họ là hoàn toàn tự nguyện và ngay tình, và (iii) Bên mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đã hoàn tất bất kỳ và mọi nghĩa vụ (bao gồm cả nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên mua) và trách nhiệm theo quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật. Nếu có bất kỳ tranh chấp, vướng mắc, nghĩa vụ tồn đọng hay khiếu kiện nào liên quan đến, phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng sẽ do Bên mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng tự giải quyết.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này như được quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng; có quyền sở hữu chung, sử dụng chung 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: Được quy định cụ thể tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư: Được quy định cụ thể tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác): Theo thỏa thuận của Bên bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí dịch vụ 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 phí dịch vụ quản lý vận hành là²⁰:**đồng/m²/tháng** chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm nhưng không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định (nếu có). Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư do Bên bán chỉ định trong vòng 05 ngày đầu tiên của mỗi tháng hoặc vào thời điểm khác theo thông báo của Bên bán hoặc đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

Chi tiết danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị được quy định tại Phụ lục 04 của Hợp đồng này.

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức 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:
 - a) Nếu quá²¹ ... (...) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Tổng giá bán Căn hộ và/hoặc Kinh phí bảo trì Nhà chung cư và/hoặc các khoản tiền khác theo quy định tại

²⁰ Điền mức phí theo thỏa thuận các bên tại thời điểm ký Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật.

²¹ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

Hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất là²² ...% (...) cho mỗi ngày chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên mua chậm thanh toán của tất cả các khoản tiền theo quy định tại Hợp đồng này vượt quá²³ ... (...) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên mua phải thanh toán cho Bên bán tiền phạt vi phạm tương đương 8% (tám phần trăm) tính trên: Tổng giá bán Căn hộ trừ đi thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư, và tiền bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán theo quy định pháp luật. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường và phạt nêu tại điểm này, tổng mức bồi thường và phạt được Hai Bên ấn định bằng²⁴ ...% (... phần trăm) tính trên: Tổng giá bán Căn hộ trừ đi thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư.
- c) Trong trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Khoản b Điều này, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho tổ chức, cá nhân khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất²⁵ ... (...) ngày. Trong vòng²⁶ ngày kể từ ngày Bên bán ký Hợp đồng này với bên mua mới hoặc trong vòng²⁷ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên bán sẽ hoàn trả lại Tổng giá bán Căn hộ mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán sau khi đã khấu trừ các khoản tiền thuộc nghĩa vụ của Bên mua theo quy định tại Hợp đồng này (khoản tiền hoàn lại này không tính lãi và không bao gồm giá trị thuế giá trị gia tăng tương ứng mà Bên bán đã nộp cho cơ quan nhà nước, thời hạn Bên bán hoàn trả cho Bên mua phần thuế giá trị gia tăng này là trong vòng²⁸ ... ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước hoàn thành việc hoàn thuế giá trị gia tăng cho Bên bán).

Để làm rõ, trong trường hợp Bên mua đã nhận bàn giao Căn hộ thì khi Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định này, Bên mua phải bàn giao lại nguyên trạng Căn hộ như tại thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua, trong thời hạn²⁹ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này. Trường hợp Bên mua vi phạm về thời hạn hoàn trả nguyên trạng Căn hộ nói trên, thì Bên bán tùy theo quyết định của mình có quyền tự thực hiện hoặc thuê bên thứ ba thực hiện khôi phục lại nguyên trạng Căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các việc tháo dỡ, phá dỡ, hủy bỏ, sửa chữa, thay thế các tài sản mà Bên mua chậm di dời khỏi Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán toàn bộ chi phí khôi phục lại nguyên trạng Căn hộ trong thời hạn³⁰ ... ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên bán.

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:

²² Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

²³ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

²⁴ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

²⁵ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

²⁶ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

²⁷ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

²⁸ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

²⁹ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

³⁰ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

- a) Với điều kiện Bên mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá³¹ ... (...) ngày kể từ thời điểm cuối cùng của Ngày bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là³² ...% (...) cho mỗi ngày chậm bàn giao trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày thứ³³ ... kể từ thời điểm cuối cùng của Ngày bàn giao đến ngày bàn giao Căn hộ trên thực tế hoặc đến ngày Căn hộ được coi là đã được bàn giao cho Bên mua theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng này (tùy sự kiện nào xảy ra trước) và được tính trên tổng số tiền Tổng giá bán Căn hộ mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán.
- b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng quá³⁴ ... (...) ngày kể từ thời điểm cuối cùng của Ngày bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
- c) Các Bên thống nhất rằng, trong vòng³⁵ ... (...) ngày trước ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua không gửi thông báo cho Bên bán về việc chấm dứt Hợp đồng trong vòng³⁶ ... (...) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng nêu tại Điều này, sẽ được hiểu là Bên mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng, chấp thuận thời hạn bàn giao Căn hộ do Bên bán đề xuất và sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi Bên bán gửi thông báo bàn giao mới. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn hộ tiếp theo (nếu có).
- d) Trong trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều này, Bên bán có trách nhiệm: hoàn trả lại cho Bên mua toàn bộ Tổng giá bán Căn hộ mà Bên mua đã thanh toán (khoản tiền này không tính lãi), thanh toán cho Bên mua khoản phạt vi phạm bằng 8% (tám phần trăm) tính trên Tổng giá bán Căn hộ trừ đi thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư.
- Thời hạn Bên bán hoàn trả, thanh toán các khoản tiền tại Điểm d Khoản 2 Điều này cho Bên mua là trong vòng³⁷ ngày kể từ ngày Bên bán ký Hợp đồng này với bên mua mới hoặc trong vòng³⁸ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước. Riêng đối với phần tiền thuế giá trị gia tăng tính trên tiền mua Căn hộ mà Bên mua đã nộp, Bên bán sẽ hoàn trả cho Bên mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.
3. Trường hợp hết³⁹ ... ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp

³¹ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

³² Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

³³ Ngày liền sau ngày được điền tại footnote 31.

³⁴ Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng này.

³⁵ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

³⁶ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

³⁷ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

³⁸ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

³⁹ Theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng.

đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này) thì Bên bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và áp dụng các biện pháp xử lý như quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng.

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) Các cam kết khác:
 - (i) Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên mua cam kết rằng Bên mua có đủ thẩm quyền và tư cách pháp lý để ký kết và thực hiện Hợp đồng này;
 - (ii) Nếu Bên mua là tổ chức, Bên mua được thành lập hợp pháp theo pháp luật của nước mà Bên Mua đó được thành lập, có đầy đủ năng lực ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp đồng này. Nếu Bên mua là cá nhân, Bên mua có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật để ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp đồng này;
 - (iii) Bên mua xác nhận đã được Bên bán công bố, cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu liên quan tới Căn hộ theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản trước khi ký kết Hợp đồng này;
 - (iv) Bên mua và những người thuê/người sử dụng Căn hộ của Bên mua cam kết tuân thủ Bản nội quy Nhà chung cư, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan.

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.
6. Bên mua đồng ý rằng trong trường hợp Bên mua có từ hai chủ thể (tổ chức hoặc cá nhân) trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Các quyền, trách nhiệm của Bên mua theo đây đều mang tính liên đới. Bên bán không bắt buộc phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên mua, nhưng Bên bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên mua thực hiện nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp đồng.

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, ngoại trừ trường hợp Bên mua phải thực hiện các quyết định tạm giam, tạm giữ, cấm đi khỏi nơi cư trú, bị giữ người khẩn cấp, bắt tội phạm quá tang, chấp hành hình phạt tù hoặc bất kỳ biện pháp tố tụng hoặc hình phạt nào khác theo quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến việc thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng này;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do các trường hợp bất khả kháng khác như phong toả hoặc cấm vận, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công (không do lỗi của Bên bán) hoặc bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong Cơ quan có thẩm quyền (mà Hai Bên không có lỗi);
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 8 Hợp đồng này;
 - c) Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng;
 - d) Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - e) Xảy ra trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng;
 - f) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như:
 - a) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điểm a Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
 - b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điểm b Khoản 1 Điều này thì xử lý như quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 8 Hợp đồng;
 - c) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điểm c Khoản 1 Điều này thì xử lý như quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng;
 - d) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điểm d Khoản 1 Điều này thì xử lý như quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều 12;
 - e) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điểm e Khoản 1 Điều này thì xử lý như quy định tại Khoản 3 Điều 12 Hợp đồng;
 - f) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Điểm f Khoản 1 Điều này thì Các Bên lập biên bản thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: địa chỉ nhận thông báo của mỗi bên được ghi chi tiết tại thông tin Các Bên ở phần đầu của Hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi thư qua bưu điện, gửi email, gửi SMS hoặc được giao trực tiếp.

3. Người nhận thông báo của Bên mua (nếu Bên mua có nhiều người thì Bên mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: Ông/Bà
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Các thỏa thuận khác: Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc đầu tiên sau ngày đó.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo, số điện thoại, email) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Thiết kế Căn hộ không được thay đổi trừ khi nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán.
2. Trong trường hợp Bên mua muốn sửa chữa, cải tạo, thi công, thay đổi thiết kế đối với Căn hộ, Bên mua sẽ phải nộp đơn yêu cầu (kèm theo bản vẽ thiết kế) tới Bên bán để được xem xét và trả lời trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu và hồ sơ của Bên mua. Nếu từ chối, Bên bán sẽ nêu rõ lý do để Bên mua có cơ sở hoàn thiện. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn hộ, không ảnh hưởng đến các Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng khác hoặc các phần sở hữu chung của Nhà chung cư (như lát sàn, sơn tường...) thì Bên mua thông báo cho Bên bán tối thiểu 05 (năm) ngày trước khi thực hiện. Bên mua phải tạo mọi điều kiện cho Bên bán kiểm tra, giám sát trong quá trình sửa chữa, cải tạo, thi công tại Căn hộ.
3. Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
4. Trong trường hợp Bên mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, Hợp đồng này có thể được lập bằng tiếng Anh và tiếng Việt. Trường hợp có mâu thuẫn giữa tiếng Anh và tiếng Việt thì nội dung bằng tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Sau thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà

tranh chấp đó không giải quyết bằng thương lượng được thì một Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 điều, với trang, 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 (nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai). Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 01

SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở (Căn hộ chung cư) số ngày .../.../.....)

- 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

PHỤ LỤC 02

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư) số ngày .../.../.....)

TT	HẠNG MỤC	VẬT LIỆU	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	THƯƠNG HIỆU	XUẤT XỨ

Ghi chú:

Chủ đầu tư có thể thay đổi/điều chỉnh nguyên vật liệu, trang thiết bị của Căn hộ với chất lượng tương đương. Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn, nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa thông tin, hạng mục nêu tại Bảng nguyên vật liệu này với các tài liệu bán hàng hoặc/và nhà mẫu (nếu có) của Dự án thì Bảng nguyên vật liệu này là cơ sở pháp lý có giá trị áp dụng chính thức đối với Các Bên. Bản vẽ và thông số kỹ thuật có thể điều chỉnh theo thẩm quyền của Chủ đầu tư từng thời điểm.

PHỤ LỤC 03

**PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI NHÀ CHUNG CƯ;
PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG,
SỬ DỤNG CHUNG CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ; VÀ
TỶ LỆ PHÂN CHIA KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ⁴⁰**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư) số ngày .../.../.....)

I. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI NHÀ CHUNG CƯ GỒM:

1.⁴¹

**II. PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG
CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ GỒM:**

1.⁴²

**III. TỶ LỆ PHÂN CHIA KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG
CƯ⁴³**

⁴⁰ Áp dụng trong trường hợp Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa Nhà chung cư bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa Nhà chung cư, được quản lý vận hành độc lập.

⁴¹ Liệt kê vị trí diện tích và trang thiết bị cụ thể khác thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán (nếu có) theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp quy định pháp luật.

⁴² Liệt kê vị trí diện tích và trang thiết bị cụ thể khác thuộc Phần sở hữu chung tại Nhà chung cư (nếu có) theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp quy định pháp luật.

⁴³ Áp dụng trong trường hợp Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa Nhà chung cư bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa Nhà chung cư, được quản lý vận hành độc lập.

PHỤ LỤC 04

DANH MỤC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư) số ngày .../.../.....)

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị tòa nhà, bao gồm:

1. Lập và thực hiện kế hoạch quản lý vận hành Nhà chung cư;
2. Xây dựng bộ máy quản lý vận hành và cung cấp nhân sự quản lý vận hành Nhà chung cư; kiểm soát quá trình quản lý vận hành theo kế hoạch thông qua bộ phận kiểm soát từ văn phòng quản lý theo định kỳ và thường xuyên tại Nhà chung cư;
3. Thiết lập, điều chỉnh các quy trình quản lý, vận hành, biểu mẫu phù hợp với đặc điểm của Nhà chung cư và vận dụng vào quản lý thực tế tại Nhà chung cư;
4. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
5. Thực hiện bảo dưỡng thiết bị và hệ thống thiết bị thuộc khu vực sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư trên cơ sở kế hoạch bảo trì và kinh phí bảo trì hàng năm;
6. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
7. Cập nhật, phát hành thông báo phí dịch vụ quản lý vận hành; tiến hành thu phí dịch vụ quản lý vận hành, phí tiêu thụ điện, nước sinh hoạt của chủ sở hữu/người sử dụng Căn hộ theo định kỳ;
8. Quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật tòa nhà; bố trí lịch làm việc của nhân viên kỹ thuật làm việc tại Nhà chung cư; giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kỹ thuật tại tòa nhà;
9. Đôn đốc, nhắc nhở cư dân thực hiện nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư. Nhắc nhở và hỗ trợ Cư dân đăng ký tạm trú, thường trú khi vào sinh sống tại Nhà chung cư; tiếp thu ý kiến và giải quyết khiếu nại của Cư dân liên quan đến công tác quản lý vận hành Nhà chung cư;
10. Lựa chọn, ký kết Hợp đồng dịch vụ với các nhà thầu có năng lực, có uy tín để cung cấp dịch vụ bảo vệ, dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ duy trì vệ sinh hàng ngày, chăm sóc cây cảnh, xử lý côn trùng.

PHỤ LỤC 05

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư) số ngày ../../.....)

Bản nội quy Nhà chung cư này quy định về việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư được áp dụng đối với Chủ sở hữu, Người sử dụng, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Ban Quản trị và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư. Cụ thể:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Bản nội quy Nhà chung cư này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1. **Bản nội quy** được hiểu là Bản nội quy này và tất cả các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) do Hội nghị Nhà chung cư quyết định.
- 1.2. **Ban Quản trị** là Ban Quản trị của Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ sở hữu Nhà chung cư để thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bản nội quy.
- 1.3. **Căn hộ** được hiểu là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư;
- 1.4. **Chủ đầu tư** là Công ty Cổ phần New Goldsun (MSDN: 0109811197).
- 1.5. **Chủ sở hữu** được hiểu là tổ chức hoặc cá nhân đang sở hữu hợp pháp (các) Căn hộ và (các) phần diện tích khác (không thuộc phần sở hữu chung) thuộc Nhà chung cư.
- 1.6. **Đơn vị quản lý vận hành** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.7. **Dịch vụ quản lý vận hành** là các dịch vụ liên quan đến việc quản lý, vận hành Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 04 Hợp đồng mua bán hoặc các dịch vụ khác theo quyết định của Hội nghị Nhà chung cư sau khi đạt được thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành.
- 1.8. **Hợp đồng mua bán** được hiểu là Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư)/Hợp đồng mua bán phần diện tích khác được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ/Chủ sở hữu phần diện tích khác.
- 1.9. **Hội nghị Nhà chung cư** là hội nghị có sự tham gia của Các Bên được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội quy quản lý Nhà chung cư.
- 1.10. **Khu Căn hộ** là tập hợp những Căn hộ và phần diện tích, thiết bị chung của Nhà chung cư phục vụ riêng cho Căn hộ.
- 1.11. **Khu Thương mại** là toàn bộ phần diện tích khác có chức năng kinh doanh dịch vụ và phần diện tích, thiết bị chung của Nhà chung cư được tách biệt với phần sở hữu chung của Khu Căn hộ.
- 1.12. **Người sử dụng** được hiểu là tổ chức, cá nhân thực tế sử dụng Căn hộ, phần diện tích khác theo hình thức phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 2. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

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

ĐIỀU 3. TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- 3.1. Trực tiếp quản lý vận hành Nhà chung cư nếu Chủ đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc lựa chọn, ký Hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập.

Trường hợp Chủ đầu tư có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà chung cư thì được ưu tiên thương thảo và ký Hợp đồng Ban Quản trị để tiếp tục quản lý vận hành nếu có nhu cầu tiếp tục quản lý vận hành Nhà chung cư, trừ trường hợp Chủ đầu tư không có nhu cầu.
- 3.2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản trị theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 3.3. Chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu; cử người tham gia Ban Quản trị, trừ trường hợp Chủ đầu tư không cử đại diện tham gia Ban Quản trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà chung cư.
- 3.4. Lập, bàn giao hồ sơ Nhà chung cư cho Ban Quản trị theo quy định của Quy chế này.
- 3.5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ sở hữu, Người sử dụng do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự án đã được phê duyệt.
- 3.6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình.
- 3.7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt.
- 3.8. Phối hợp với Ban Quản trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

- 3.9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho Chủ sở hữu Nhà chung cư.
- 3.10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4. TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

- 4.1. Thực hiện quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư đã ký với Chủ đầu tư (trước khi Ban Quản trị được thành lập) hoặc Ban Quản trị; thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo Hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua;
- 4.2. Ký kết Hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
- 4.3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho Người sử dụng trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu;
- 4.4. Thu phí dịch vụ quản lý vận hành theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản trị theo quyết định của Hội nghị Nhà chung cư và số tiền thực tế thu được từ các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư;
- 4.5. Định kỳ hàng năm tại Hội nghị Nhà chung cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà chung cư với Ban Quản trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội nghị Nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà chung cư;
- 4.6. Phối hợp với Ban Quản trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà chung cư;
- 4.7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 4.8. Phải bàn giao lại hồ sơ Nhà chung cư cho Ban Quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành Nhà chung cư cho Đơn vị quản lý vận hành mới.
- 4.9. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư; trường hợp Ban Quản trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì Đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện Hợp đồng trong trường hợp được Hội nghị Nhà chung cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong Hợp đồng.

ĐIỀU 5. TRÁCH NHIỆM, QUYỀN HẠN CỦA CHỦ SỞ HỮU

- 5.1. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ sở hữu khác;
- 5.2. Yêu cầu Chủ đầu tư, Ban Quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội nghị Nhà chung cư theo quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, được tham dự Hội nghị Nhà chung cư và biểu quyết các nội dung tại Hội nghị Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- 5.3. Yêu cầu Chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 5.4. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị Nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị Nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn phí dịch vụ quản lý vận hành, kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung và 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của mình;
- 5.6. Trường hợp Chủ sở hữu không đóng phí dịch vụ quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong Bản nội quy Nhà chung cư, Hợp đồng mua bán và Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Chủ đầu tư/Ban Quản trị đã ký với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
- 5.7. Chấp hành Bản nội quy Nhà chung cư, quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- 5.8. Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các Chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;
- 5.9. Trong quá trình sử dụng, không được tự ý thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ, các diện tích thuộc sở hữu riêng của mình làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của Nhà chung cư và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư. Trường hợp vi phạm, Chủ sở hữu sẽ phải khắc phục sự cố, bồi thường thiệt hại, khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa đổi hoặc bồi thường chi phí khắc phục do Bên thứ ba thực hiện thay nếu Chủ đầu tư/Ban Quản trị đã yêu cầu mà Chủ sở hữu không khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày yêu cầu;

- 5.10. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của các Chủ sở hữu tại khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;
- 5.11. 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;
- 5.12. Trong trường hợp Chủ sở hữu, Người sử dụng cải tạo, sửa chữa căn hộ phải được sự đồng ý của Chủ đầu tư/ Ban Quản trị và phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định trong quá trình thực hiện. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu căn hộ và các căn hộ khác như lát sàn, sơn tường... Chủ sở hữu, Người sử dụng cải tạo, sửa chữa căn hộ phải thông báo với Chủ đầu tư/Ban Quản trị tối thiểu 03 (ba) ngày trước khi thực hiện.
- 5.13. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG HỢP PHÁP CĂN HỘ

- 6.1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- 6.2. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ sở hữu Căn hộ;
- 6.3. Thay mặt Chủ sở hữu Căn hộ tham dự Hội nghị Nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội nghị Nhà chung cư nếu Chủ sở hữu Căn hộ không tham dự và ủy quyền cho người sử dụng; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì chỉ được ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị Nhà chung cư.
- 6.4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Khoản 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 và 13 Điều 5 Nội quy này.

ĐIỀU 7. BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

- 7.1. Ban Quản trị do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra. Cơ cấu và số lượng người trong Ban Quản trị do Hội nghị Nhà chung cư quyết định phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 7.2. Quyền của Ban Quản trị:
- a) Yêu cầu Chủ đầu tư bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban Quản trị được thành lập, có văn bản đề nghị bàn giao và Hai Bên hoàn thành bàn giao hồ sơ Nhà chung cư, quyết toán kinh phí bảo trì theo đúng quy định;
 - b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định của Luật Nhà ở và quyết định của Hội nghị Nhà chung cư;
 - c) Đề nghị Hội nghị Nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;

- d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội nghị Nhà chung cư;
- e) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban Quản trị;
- f) Yêu cầu Chủ đầu tư bàn giao hồ sơ Nhà chung cư;
- g) Thực hiện công việc khác do Hội nghị Nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật.

7.3. Trách nhiệm của Ban Quản trị

- a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban Quản trị, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ Nhà chung cư từ Chủ đầu tư và cung cấp cho Đơn vị quản lý vận hành theo Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội nghị Nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị Nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- c) Ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư với Chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị Nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 145 của Luật Nhà ở.
- d) Lựa chọn, ký kết Hợp đồng bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
- e) Đôn đốc, nhắc nhở Chủ sở hữu, Người sử dụng trong việc thực hiện Bản nội quy này, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Chủ sở hữu, Người sử dụng về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- f) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Nhà chung cư;
- g) Không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban Quản trị trái quy định pháp luật;
- h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ sở hữu, Người sử dụng khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
- i) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- j) Thực hiện công việc khác do Hội nghị Nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật;
- k) Trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

7.4. Quyết định của Ban Quản, quyết định của thành viên Ban Quản trị vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật Nhà ở, Quy chế Quản lý sử dụng Nhà chung cư thì không có giá trị pháp lý, trừ trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà thành viên Ban Quản trị bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp

luật.

ĐIỀU 8. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

- 8.1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư; quản lý, sử dụng phí dịch vụ quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
- 8.2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng Bản nội quy này; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Nhà chung cư;
- 8.3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
- 8.4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- 8.5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người sử dụng theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- 8.6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 8.7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư quy định tại Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.
- 8.8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Người sử dụng do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.

ĐIỀU 9. QUY ĐỊNH CHUNG

- 9.1. Tiếng ồn: Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không gây ra tiếng ồn làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Nhà chung cư, phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác.
- 9.2. Đỗ xe:
 - a) Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ đỗ xe của mình tại khu vực đỗ xe do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định.
 - b) Đối với xe để tại phần sở hữu chung hoặc tại khu vực mà Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư không quy định cho đỗ xe, Đơn vị quản lý Nhà chung cư sẽ có quyền:

- i) Khóa chiếc xe đó;
 - ii) Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền di chuyển xe đó vào khu vực đỗ xe. Mọi chi phí thực tế phát sinh cho việc di chuyển đó sẽ do Chủ sở hữu của xe đó gánh chịu;
 - iii) Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và nhân viên của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư không chịu trách nhiệm về thiệt hại do người khác gây ra cho xe khi xe không để đúng nơi quy định.
- 9.3. Cản trở người khác sử dụng phần sở hữu chung: Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không cản trở việc sử dụng hợp pháp phần sở hữu chung của bất kỳ người nào. Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư tại đây có quyền di dời hoặc vứt bỏ mọi đồ vật đặt hoặc để ở khu vực thuộc phần sở hữu chung mà không cần thông báo trước cho Chủ sở hữu và có quyền thu hồi mọi chi phí thực tế từ Chủ sở hữu của vật đó cho việc di dời hay vứt bỏ.
- 9.4. Gây thiệt hại đối với cây cối trong khu vực thuộc phần sở hữu chung:
- a) Chủ sở hữu, Người sử dụng không được gây thiệt hại đối với bất kỳ bãi cỏ, vườn, cây hoặc hoa nào trong phần sở hữu chung;
 - b) Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không sử dụng Phần sở hữu chung để làm vườn riêng của mình.
- 9.5. Gây thiệt hại đối với Phần sở hữu chung:
- a) Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không viết, vẽ, khắc, đóng đinh hoặc các vật tương tự trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung và không gây hư hại, không di dời tài sản chung hoặc bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của tài sản chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
 - b) Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không thực hiện bất kỳ hành vi phá hoại nào trong Nhà chung cư. Bất cứ ai bị phát hiện sẽ được thông báo cho cơ quan công an.
- 9.6. Thay đổi đối với ban công, cửa sổ và cửa chính:
- a) Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không thay đổi ban công, cửa sổ và cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của căn hộ nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
 - b) Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không lắp đặt, duy trì, xây dựng hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung, duy trì lưới sắt bao quanh ban công mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- 9.7. Mặt ngoài của căn hộ:
- Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không:
- a) Đặt bất kỳ bản thông báo, bảng quảng cáo, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc Phần sở hữu chung hoặc mặt ngoài căn hộ của Chủ sở hữu, Người sử dụng đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;

- b) Lắp đặt ăng ten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Nhà chung cư mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư;
- c) Thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Nhà chung cư mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

9.8. Trẻ em chơi ở khu vực thuộc Phần sở hữu chung:

Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình khi chơi ở khu vực thuộc phần sở hữu chung sẽ không:

- a) Gây bất kỳ thiệt hại nào cho phần sở hữu chung;
- b) Gây ồn ào ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư;
- c) Không ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm chơi trò chơi, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Nhà chung cư và trong khu để xe;
- d) Chủ sở hữu, Người sử dụng phải chịu trách nhiệm và đảm bảo an toàn cho con em mình khi chơi và sinh hoạt tại phần sở hữu chung.

9.9. Xả rác ra các khu vực thuộc phần sở hữu chung:

Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không được xả rác, bụi, đất hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc phần sở hữu chung làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của Chủ sở hữu, Người sử dụng khác hoặc bất kỳ người nào khác sử dụng phần sở hữu chung.

9.10. Phơi quần áo:

Trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không được phơi bất kỳ quần áo, vải vóc hoặc các vật khác ở khu vực thuộc phần sở hữu chung và/hoặc Căn hộ mà có thể nhìn thấy từ bên ngoài Nhà chung cư trừ khu vực đã được quy định cho mục đích này.

9.11. Chứa vật liệu dễ cháy:

- a) Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư sẽ không sử dụng hoặc chứa trong Căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình hoặc khu vực thuộc phần sở hữu chung bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các dạng vật liệu dễ cháy khác trừ các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các vật liệu khác được sử dụng cho các mục đích gia đình hoặc được chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc;
- b) Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không được phép tiến hành, thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong Nhà chung cư có thể gây cháy hoặc gây hư hỏng đối với sàn, tường, lối đi, mái hoặc trần của Nhà chung cư, Căn hộ (như đốt lò than, nướng thịt bằng than hoa, đốt vàng mã, nấu cơm ngoài hành lang v.v...).

9.12. Xả rác thải:

Đối với các khu vực để rác thải trong Nhà chung cư, Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ:

- a) Không được thải bất kỳ vật nào có kích thước lớn có thể gây hư hỏng đối với hệ thống phân loại rác thải;

- b) Không được thải những vật đang cháy vào hệ thống phân loại rác thải;
- c) Phân loại rác thải đúng quy định;
- d) Giữ gìn vệ sinh, phân loại rác thải trong Căn hộ của mình.

9.13. Vật nuôi trong nhà:

- a) Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ không nuôi động vật trong Căn hộ của mình hoặc các khu vực thuộc phần sở hữu chung làm ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu, Người sử dụng các Căn hộ, phần diện tích khác;
- b) Chỉ những con vật nuôi làm cảnh trong nhà mới được nuôi trong Nhà chung cư. Các loại gia súc, gia cầm hoặc các con vật khác không được phép nuôi trong Nhà chung cư;
- c) Vật nuôi không được phép thả ở khu vực thuộc phần sở hữu chung trừ khi có dây buộc và có sự kiểm soát của Chủ sở hữu, Người sử dụng;
- d) Chủ của vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh và/hoặc sửa chữa tài sản chung bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình.

9.14. Trách nhiệm bảo trì Căn hộ:

Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ sẽ bảo trì Căn hộ của mình ví dụ như đối với các thiết bị vệ sinh, ống dẫn nước, đường điện và các thiết bị khác trong điều kiện tốt để không làm ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu, Người sử dụng trong các Căn hộ, phần diện tích khác.

9.15. Ra vào Căn hộ:

Chủ sở hữu, Người sử dụng sẽ cho phép đại diện Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư vào Căn hộ của mình vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào và với thông báo trước một cách hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp thì không cần thông báo trước) để:

- a) Bảo trì, sửa chữa hoặc lắp đặt mới công thoát nước, ống nước, dây điện, dây điện thoại, mái, tường, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ khác hoặc phần sở hữu chung;
- b) Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc nâng cấp tài sản chung;
- c) Thực hiện bất kỳ công việc cần thiết hợp lý nào cho hoặc liên quan tới việc thực hiện các trách nhiệm của mình hoặc thực thi Nội quy của Nhà chung cư. Khi thực hiện nhiệm vụ, đại diện Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư không được gây bất kỳ thiệt hại nào cho Căn hộ, cho Chủ sở hữu Căn hộ và cho các tài sản của họ trong Căn hộ. Nếu gây thiệt hại, thì Đơn vị quản lý phải bồi thường toàn bộ thiệt hại.

ĐIỀU 10. BẢO HIỂM CỦA CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ

Chủ sở hữu, Người sử dụng theo ủy quyền sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn hộ, đồng thời có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung tương ứng theo tỷ lệ diện tích.

ĐIỀU 11. QUY ĐỊNH SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG

- 11.1. Chủ sở hữu, Người sử dụng và khách ra, vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:
- 11.2. 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.
- 11.3. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
- 11.4. 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.
- 11.5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 11.6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 11.7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
- 11.8. Không thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Nhà chung cư cung cấp lắp đặt.
- 11.9. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc phần sở hữu chung.
- 11.10. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc các diện tích và thiết bị thuộc phần sở hữu chung đều được tính phí độc lập và không tính vào phí dịch vụ quản lý vận hành.
- 11.11. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

ĐIỀU 12. 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

- 12.1. 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 hoặc làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của Nhà chung cư và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ Căn hộ khác trong Nhà chung cư. Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng khác phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/Ban Quản trị.
- 12.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng, làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư hoặc làm sai lệch thiết kế ban đầu, không tác động đến kiến trúc, hệ thống kỹ thuật của Nhà chung cư và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà, đảm bảo không ảnh hưởng đến các công trình công cộng

thuộc phần sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các Chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư.

- 12.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý 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.
- 12.4. 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 Ban Quản lý Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
- 12.5. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

ĐIỀU 13. CÁC KHOẢN PHÍ VÀ MỨC PHÍ PHẢI NỘP

13.1. Phí bảo trì Phần sở hữu chung

Chủ sở hữu Căn hộ, Chủ sở hữu phần diện tích khác có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì bổ sung theo tỷ lệ tương ứng với diện tích sở hữu riêng trong Nhà chung cư và theo quyết định của Hội nghị Nhà chung cư trong trường hợp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đã nộp không đủ thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

13.2. Phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư

- a) Phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư (trong thời gian Nhà chung cư được đưa vào sử dụng đến trước thời điểm Ban Quản trị được thành lập và ký Hợp đồng quản lý vận hành với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư) được xác định theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 11 Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư).
- b) Phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư do Chủ đầu tư (khi chưa thành lập Ban Quản trị) hoặc Ban Quản trị quy định cụ thể theo thông báo bằng văn bản với mức phí phù hợp thực tế thị trường tại từng thời điểm và không vượt quá mức phí trần do Cơ quan có thẩm quyền ban hành, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- c) Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí quản lý vận hành Nhà chung cư trong vòng 5 (năm) ngày đầu tiên của kỳ thanh toán. Chủ sở hữu, Người sử dụng vẫn phải đóng phí dịch vụ quản lý vận hành kể cả trường hợp không sử dụng Căn hộ.

Trong trường hợp Chủ sở hữu, Người sử dụng chậm thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành quá 05 ngày thì phải chịu trả lãi chậm trả cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư với lãi suất là 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm trả và được tính từ ngày đến hạn nộp tiền đến ngày Chủ sở hữu, Người sử dụng đó nộp tiền trên thực tế. Đồng thời, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có thể áp dụng các biện pháp cần thiết không trái quy định của pháp luật và Bản nội quy Nhà chung cư này để truy thu.

13.3. Chi phí trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe điện, xe máy và các phương tiện vận tải khác:

Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe động cơ hai bánh hoặc ba bánh và các phương tiện vận tải khác cho các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư trên cơ sở thu phí theo nguyên tắc sau:

- a) Chủ đầu tư (nếu chưa thành lập Ban Quản trị) hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư thu phí trông giữ xe đạp, xe điện, xe động cơ hai bánh hoặc ba bánh. Phí trông giữ xe đạp, xe điện, xe động cơ hai bánh hoặc ba bánh và các khoản thu khác được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
- b) Chủ đầu tư thu phí trông giữ xe ô tô và các phương tiện vận tải khác. Chủ đầu tư được toàn quyền sở hữu các khoản tiền thu được từ việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô tại diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư;
- a) Mức phí trông giữ xe do Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định theo thông báo bằng văn bản nhưng không cao hơn mức trần do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại từng thời điểm (nếu có), trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Để làm rõ, phí trông giữ xe quy định tại Bản nội quy này không bao gồm chi phí trông giữ tài sản khác được gắn, buộc, để, vận chuyển, lưu giữ trên, trong hoặc bất kỳ bộ phận nào của phương tiện vận tải đó;
- b) Thời hạn và phương thức nộp phí do Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định;
- c) Chủ đầu tư hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định chi tiết về Bản nội quy trông giữ xe. Bản nội quy trông giữ xe phải phù hợp với Bản nội quy này.

ĐIỀU 14. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

14.1. Chủ sở hữu, Người sử dụng tại Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy (PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, thông qua.

14.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở theo quy định của pháp luật.

14.3. Chủ sở hữu, Người sử dụng có trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật về PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

- a) Khi vắng nhà nhiều ngày phải thông báo cho Ban quản lý Nhà chung cư, và tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;
- b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, 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, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà chung cư;
- d) Không sử dụng lửa trần;

- e) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ.
- f) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa 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 gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý Nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
- g) Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
- h) Phương tiện giao thông cơ giới phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC;
- i) Chủ sở hữu 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 đối với phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu.

14.4. 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;
- c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây 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;
- f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt đúng nơi quy định của tòa nhà;
- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà chung cư;
- 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, bột lửa gas, bao diêm,...;
- i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy 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.

14.5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, Chủ sở hữu, Người sử dụng không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

ĐIỀU 15. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ

- 15.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Chủ sở hữu, Người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để xử lý.
- 15.2. 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 16. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

- 16.1. Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
- 16.2. 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 17. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

- 17.1. Trong trường hợp Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý vận hành sau khi Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai thì Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền tạm ngừng các dịch vụ do mình cung cấp và/hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác tương ứng.
- 17.2. Thành viên Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy Nhà chung cư này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 17.3. Thành viên Ban Quản trị, Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

ĐIỀU 18. ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN

- 18.1. Bản nội quy Nhà chung cư này có hiệu lực với các bên kể từ ngày các bên ký Hợp đồng mua bán nhà ở (căn hộ chung cư)/Hợp đồng mua bán phần diện tích khác. Chủ sở hữu Căn hộ cam kết nghiêm túc tuân thủ Bản nội quy Nhà chung cư cùng tất cả các thỏa thuận, văn bản, cam kết đã ký kết với Chủ đầu tư.
- 18.2. Trong quá trình thực hiện Bản nội quy Nhà chung cư này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Bản nội quy Nhà chung cư, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và/hoặc Ban Quản trị để đưa ra Hội nghị Nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Bản nội quy Nhà chung cư này. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu, Chủ đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Bản nội quy Nhà chung cư trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà chung cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

- 18.3. Bản nội quy Nhà chung cư là một phần không thể tách rời của Hợp đồng mua bán. Người ký Hợp đồng mua bán, người nhận chuyển nhượng hoặc kế thừa Hợp đồng mua bán đồng ý rằng Bản nội quy Nhà chung cư cùng tất cả các thỏa thuận, văn bản, cam kết khác sẽ giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc đối với mình, người trong gia đình, khách và Chủ sở hữu, Người sử dụng kể cả sau khi Hội nghị Nhà chung cư được tổ chức, trừ khi Hội nghị Nhà chung cư quyết định khác.

