### 

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**SỐ [\*]**

**Ngày [….]**

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số [•]**

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ Luật Dân Sự**”);

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“**Luật Nhà Ở**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

* Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;
* Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 (“**Luật Bảo Vệ Quyền Lợi Người Tiêu Dùng**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;
* Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở; được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính Phủ;

- Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo Vệ Người Tiêu Dùng;

- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà Ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở;

- Căn cứ văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây Dựng về Thông tư ban hành quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư;

- Căn cứ các văn bản pháp luật có liên quan tại từng thời điểm;

- Căn cứ Giấy phép Xây dựng số [\_\_\_\_] do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp ngày [\_\_\_] tháng [\_\_\_] năm [\_\_\_];

- Căn cứ Hợp Đồng Bảo Lãnh về nhà ở số [\_\_\_\_] ngày [\_\_\_\_] tháng [\_\_\_] năm [\_\_\_];

- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số [\_\_\_] do [\_\_\_\_\_] cấp ngày [\_\_\_] tháng [\_\_\_] năm [\_\_\_\_];

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ** này (“**Hợp Đồng**”) được ký vào ngày / / bởi và giữa:

**BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**CÔNG TY ….**, một công ty được thành lập và hoạt động theo Pháp Luật Việt Nam căn cứ vào Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số ………………………………………………….

Địa chỉ trụ sở chính :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Fax :

Mã số thuế :

Người đại diện :

Số tài khoản :

Tại Ngân hàng :

(Sau đây được gọi là “**Bên Bán**”);

**Và**

**BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ**

(Nếu Bên Mua Căn Hộ là một cá nhân)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tên | : |  |
| Số CMND  Ngày cấp  Nơi cấp | :  :  : |  |
| Địa chỉ thường trú | : |  |
| Địa chỉ liên hệ | : |  |
| Điện thoại | : |  |

(Nếu Bên Mua Căn Hộ là một doanh nghiệp)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tên | : |  |
| Mã Số Đăng Ký Doanh Nghiệp | : |  |
| Địa chỉ đăng ký | : |  |
| Điện thoại | : |  |
| Người đại diện | : |  |
| Tài khoản ngân hàng |  |  |
| Số tài khoản ngân hàng | : |  |
| Tên ngân hàng | : |  |
| Địa chỉ ngân hàng | : |  |

(Sau đây được gọi là “**Bên Mua**”).

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi riêng là một “**Bên**” và gọi chung là “**các Bên**”.

**XÉT VÌ:**

1. Bên Bán được cấp phép xây dựng và bán các căn hộ thuộc Dự Án [\_\_\_\_\_] (như được định nghĩa dưới đây) cho các tổ chức và cá nhân đủ điều kiện theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
2. Bên Mua được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và muốn mua một căn hộ thuộc Dự Án [\_\_\_] có mô tả được trình bày tại Điều 1 và Phụ Lục 1 Hợp Đồng này.

**DO ĐÓ, CÁC BÊN BẰNG HỢP ĐỒNG NÀY THỎA THUẬN** như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA

* 1. “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “**Căn hộ**” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công Ty … đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “**Phần diện tích khác**” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các Bên tại Hợp Đồng này; “**Phần diện tích khác**” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này;
  2. “**Nhà Chung Cư**”là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công Ty … làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại ................................. và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số ........................... thuộc dự án …;
  3. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
  4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
  5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  6. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ 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; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....);* Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua;
  8. “**Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở;
  9. “**Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán**” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở;
  10. “**Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
  11. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
  12. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
  13. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư;
  14. “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
  15. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
  16. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai;
  17. “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc khu vực khác thuộc Nhà Chung Cư dựa trên Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp Căn Hộ trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp bất kỳ phần riêng nào trong Nhà Chung Cư;
  18. “**Ngày Bàn Giao**” nghĩa là ngày mà Bên Mua nhận bàn giao thực tế Căn Hộ từ Bên Bán hoặc ngày mà Căn Hộ được xem như đã bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8.6 Hợp Đồng;
  19. “**Thông Báo Bàn Giao**” nghĩa là thông báo bằng văn bản do Bên Bán phát hành cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8.3;
  20. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” nghĩa là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như được quy định tại Điều 8.2;
  21. “**Biên Bản Bàn Giao**” nghĩa là biên bản ghi nhận việc chính thức bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 5;
  22. “**GCNĐKĐT**” nghĩa là Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư số 9866236217 do Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15 tháng 11 năm 2007, sửa đổi lần thứ 2 ngày 27 tháng 02 năm 2018, sửa đổi lần thứ 3 ngày 31 tháng 05 năm 2018, sửa đổi lần thứ tư vào ngày 29 tháng 05 năm 2019, sửa đổi lần thứ năm ngày 29 tháng 3 năm 2021 dưới tên của Bên Bán;
  23. “**Pháp Luật Việt Nam**” nghĩa là Bộ Luật Dân Sự, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản, và các luật và quy định dưới luật áp dụng khác có hiệu lực pháp lý ràng buộc do cơ quan nhà nước ban hành tại Việt Nam;
  24. “**Phí Quản Lý**” nghĩa là khoản phí được định nghĩa tại Điều 11.5 và được thanh toán cho dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cung cấp tại Dự Án [\_\_\_\_];
  25. “**Số Tiền Trước Khi Bàn Giao**” nghĩa là số tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán như được quy định tại Điều 8.1(b);
  26. “**Thủ Tục Đăng Ký**” nghĩa là thủ tục đăng ký nhà ở và các thủ tục khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam cần phải được thực hiện để được cấp Giấy Chứng Nhận;
  27. “**Dự án** **\_\_\_\_\_**” nghĩa là dự án nhà ở và thương mại do Bên Bán phát triển tại Phân Khu 6 của Dự án .....................................................................................................................;
  28. “**Thời Hạn Bảo Hành**” đối với Căn Hộ là sáu mươi (60) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng như thể hiện tại biên bản đã cung cấp cho Bên Mua theo Điều 9.2 hoặc thời hạn khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng; đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ có nội dụng bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối như quy định tại Điều 9.3 là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối;
  29. “**Ban Quản Trị**” là ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, trang thiết bị và Nhà Chung Cư;
  30. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” có nghĩa là cuộc họp của đại diện các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người đang sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự và phải có văn bản ủy quyền hợp pháp của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao Căn Hộ hoặc diện tích khác trong Nhà Chung Cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Bên Bán, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt Hợp Đồng), được tổ chức theo quy định pháp luật;
  31. “**Người Cư Ngụ Khác**” nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, dù ngắn hạn hay dài hạn, cư ngụ tại hoặc sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm:
* Các thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
* Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/ bên thuê/ bên thuê lại, kể cả nhà thầu.
* Bên thuê, bên thuê lại Căn Hộ.
* Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư cho phép cư ngụ tại hoặc sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
  1. “**Thuế GTGT**” nghĩa là thuế giá trị gia tăng theo Pháp Luật Việt Nam; và
  2. “**VND**” hoặc “**Đồng Việt Nam**” nghĩa là loại tiền tệ hợp pháp của 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 (“**Căn Hộ**”) với những đặc điểm như sau:

* 1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 1.

1. Căn Hộ số [ ] tại tầng [ ], tháp [ ], thuộc nhà chung cư [ ], đường/phố (nếu có), thuộc xã ..............................................................................;
2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [xxx]m2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế của Căn Hộ khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế (**“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế”**) cao hơn hoặc thấp hơn hai phần trăm (±2%) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này (**“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính”**) thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) nhưng không nhiều hơn năm phần trăm (±5%) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhân với đơn giá nêu tại Hợp Đồng này. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ. Phần chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Căn Hộ Tạm Tính sẽ được thanh toán như sau:

* Nếu sự chênh lệch đo đạc dẫn đến tăng Giá Bán Căn Hộ thì Bên Mua phải thanh toán phần chênh lệch tăng này cho Bên Bán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày ký phụ lục nhằm điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (“**Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”).
* Nếu sự chênh lệch đo đạc dẫn đến giảm Giá Bán Căn Hộ thì Bên Bán sẽ thanh toán phần chênh lệch giảm này cho Bên Mua trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày ký Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn năm phần trăm (±5%) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính thì sẽ được xử lý theo Điều 6.1(k) Hợp Đồng này.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ Lục Điều Chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, và Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý sẽ được điều chỉnh tương ứng với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế;

1. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [ ]m2, diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này;
2. Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở;
3. Năm hoàn thành việc xây dựng: năm [\_\_\_\_\_];
4. Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ…):
5. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 Hợp Đồng này:
6. Thửa đất số: [ ] hoặc ô số [ ] hoặc lô số: [ ];
7. Tờ bản đồ số: [ ] do cơ quan [ ] lập;
8. Diện tích đất sử dụng chung: [ ] m2

2.3 Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự Án: [ ]

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: [ ]

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: [ ]

- Các thông tin, giấy tờ khác: [ ]

2.4 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: [ ]

*[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]*

2.5 Hợp Đồng bảo lãnh về nhà ở số [ ], ngày [ ] tháng [] năm []; Văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo Hợp Đồng này còn có bản sao có chứng thực: hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh;

2.6 Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có):

2.7 Các thông tin khác (nếu có):

ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

* 1. Giá Bán Căn Hộ:

Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m2 của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: [•] m2 sử dụng (x) [•] đồng/m2 sử dụng = [•] đồng. (Bằng chữ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế GTGT và kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, trong đó:

1. Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và tiền sử dụng đất) là: [•] VND (*Bằng chữ*:...);
2. Thuế GTGT là [•] (*Bằng chữ*:...). Thuế GTGT này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà Nước theo quy định của pháp luật. Thuế GTGT sẽ thay đổi theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm;
3. 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: [•] (*Bằng chữ*:...).
   1. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 trên đây không bao gồm các khoản sau:

Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

Phí Quản Lý hàng tháng. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

* 1. Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ;
  2. Phương thức thanh toán tiền mua Căn Hộ: thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định của pháp luật;
  3. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ:

Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (được liệt kê tại Điều 3.1(a) và 3.1(b) và không bao gồm Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư 2%) sẽ được thực hiện theo tiến độ như sau:

Thanh toán đợt 1: \_\_\_\_\_% Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng vào ngày ký Hợp Đồng (không quá 30% giá trị Hợp Đồng);

Thanh toán đợt .....: \_\_\_\_% Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng khi xây dựng xong sàn tầng [\_\_\_] (dự kiến trong vòng [\_\_\_](\_\_\_\_) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1);

Thanh toán đợt …...: \_\_\_\_% Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng khi xây dựng xong sàn tầng [\_\_\_\_] (dự kiến trong vòng [\_\_\_](\_\_\_\_) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1) (tổng giá trị thanh toán đến lần này không quá 70% giá trị Hợp Đồng);

Thanh toán đợt ….: \_\_\_\_\_\_% Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng và Phí Quản Lý cho ba (3) tháng đầu tiên trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ Ngày Bàn Giao dự kiến….. theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán (tổng giá trị thanh toán đến lần này không quá 95% giá trị Hợp Đồng); và

Thanh toán đợt cuối: 5% (*năm phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận.

***Ghi chú****: Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần đầu không quá 30% giá trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại Điều 4.2 Hợp Đồng này nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp Đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị Hợp Đồng (trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì không được thu quá 50% giá trị Hợp Đồng); giá trị còn lại của Hợp Đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.*

* 1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% (“Phí Bảo Trì”) và thời hạn thanh toán Phí Bảo Trì:

Bên Mua, Bên Bán phải đóng 2% Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 108 của Luật Nhà ở; Phí Bảo Trì này được tính trước thuế để nộp;

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Phí Bảo Trì chậm nhất vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua không đóng Phí Bảo Trì vào tài khoản bên dưới, Bên Mua sẽ không được nhận bàn giao Căn Hộ. Nếu Bên Bán vẫn bàn giao Căn Hộ thì Bên Bán phải nộp Phí Bảo Trì này;

Các Bên nhất trí rằng, Bên Mua có trách nhiệm gửi khoản Phí Bảo Trì này vào tài khoản mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước ngày nhận bàn giao Căn Hộ. Sau khi mở tài khoản, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Dự Án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Thông tin tài khoản như sau:

- Chủ tài khoản:

- Tên tài khoản: **Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư [\_\_\_]**

- Số tài khoản:

- Tại ngân hàng:

Trước khi bàn giao Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định, Bên Bán có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn;

Đối với diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà Bên Bán giữ lại không bán hoặc chưa bán tính đến thời điểm bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng mà thuộc diện phải nộp Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở thì Bên Bán phải chuyển số kinh phí này vào tài khoản đã lập như trên;

Bên Bán không được yêu cầu tổ chức tín dụng trích Phí Bảo Trì mà Các Bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điều này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư. Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi kinh phí bảo trì này;

Khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có văn bản yêu cầu bàn giao Phí Bảo Trì thì Bên Bán và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Bên Bán có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản Phí Bảo Trì đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do Bên Bán đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có). Căn cứ vào văn bản đề nghị và số liệu do các bên quyết toán, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì có trách nhiệm chuyển Phí Bảo Trì sang tài khoản do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư lập; đồng thời chuyển hoàn trả kinh phí cho Bên Bán (nếu có);

Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có trách nhiệm mở tài khoản để nhận Phí Bảo Trì do Bên Bán bàn giao theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao Phí Bảo Trì sang cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được khấu trừ vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

Sau khi bàn giao đầy đủ Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

* 1. Trừ khi Bên Bán đồng ý khác đi, tất cả các khoản thanh toán sẽ chỉ được thực hiện bằng tiền Việt Nam và bằng chuyển khoản đến tài khoản ngân hàng của Bên Bán và Bên Bán sẽ chỉ được xem là nhận được khoản thanh toán đó sau khi khoản thanh toán đó được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản, hoặc các chi phí phải thanh toán tương tự liên quan đến khoản thanh toán đó và/hoặc việc chuyển khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chịu; và Bên Mua sẽ bảo đảm rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

* 1. Bên Bán cam kết đảm bảo 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 Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này;
  2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận.

Giai đoạn 1: ..................................

Giai đoạn 2: ..................................

Giai đoạn 3: ..................................

......................................................

***Ghi chú***: *Thông tin cụ thể sẽ được điền vào thời điểm giao kết Hợp Đồng, đảm bảo tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Điều 3.5 Hợp Đồng này và Luật kinh doanh bất động sản.*

* 1. 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;
  2. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại 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, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống điện sinh hoạt, hệ thống thang máy, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống kết nối thông tin liên lạc và hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm nhà sinh hoạt cộng đồng, công viên nội khu, hồ bơi và các tiện ích liên quan, không gian cảnh quan, các khu vệ sinh công cộng và các tiện ích liên quan, sân chơi cho trẻ em, khu thể thao ngoài trời, khu vực đồ nướng ngoài trời, nhà câu lạc bộ, phòng tập thể hình, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện mặt ngoài của Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

* 1. **Quyền của Bên Bán**

Bên cạnh các quyền khác được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, Bên Bán có các quyền sau đây:

* + 1. 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 thời hạn thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
    2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
    3. Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, bao gồm Phí Quản Lý và các khoản phạt đến hạn và phải thanh toán;
    4. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
    5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định pháp luật về xây dựng; Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
    6. 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;
    7. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.2 của Hợp Đồng này;
    8. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
    9. Nếu có thỏa thuận giữa Bên Mua, Bên Bán và ngân hàng, Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ làm tài sản bảo đảm cho ngân hàng và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính cho ngân hàng (nếu có); và
    10. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật hiện hành đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Pháp Luật Việt Nam.
  1. **Nghĩa vụ của Bên Bán**

Bên cạnh các nghĩa vụ khác được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, Bên Bán có các nghĩa vụ sau đây:

* + 1. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ; và 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà của Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
    2. Xây dựng Nhà Chung Cư 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;
    3. 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;
    4. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
    5. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
    6. 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;
    7. Nộp tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
    8. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

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

* + 1. Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
    2. 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;
    3. 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;
    4. Nộp Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.6 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
    5. Cung cấp cho Bên Mua thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
    6. Ký hợp đồng bảo lãnh (thỏa thuận cấp bảo lãnh) với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh (thỏa thuận cấp bảo lãnh) cho Bên Mua khi ký Hợp Đồng này;
    7. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của BênMua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cho mục đích thực hiệnHợp Đồng này hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
    8. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

* 1. **Quyền của Bên Mua**

Bên cạnh các quyền khác được trao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này, Bên Mua có các quyền sau đây:

1. Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 2 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;
2. Được sử dụng hai (2) chỗ để xe máy tại khu vực để xe của Nhà Chung Cư và được đăng ký chỗ đậu xe ô tô. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào số lượng chỗ đậu xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ đậu xe còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Mức phí chỗ đậu xe máy và xe ô tô sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và thực tế của Nhà Chung Cư và không bao gồm trong Phí Quản Lý. Việc đăng ký và bố trí chỗ đậu xe trong Nhà Chung Cư sẽ tuân theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
3. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(h) Hợp Đồng này);
4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có), các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

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;

Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn năm phần trăm (±5%) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;

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;

Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư 2% theo đúng quy định tại Điều 3.6 của Hợp Đồng này;

Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn năm phần trăm (±5%) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây:

* Lựa chọn mua Căn Hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc
* Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế; hoặc
* Từ chối nhận Căn Hộ, chấm dứt Hợp Đồng và yêu cầu Bên Bán (i) hoàn lại tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng này; và (ii) thanh toán cho Bên Mua tiền lãi tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này với mức lãi suất bằng một phẩy một trăm hai mươi lăm phần trăm (1,125%) cho mỗi tháng hoặc mười ba phẩy năm phần trăm (13,5%) cho mỗi năm tính từ ngày Bên Mua thanh toán cho đến ngày Bên Bán thực tế hoàn trả cho Bên Mua; và (ii) thanh toán một khoản phạt vi phạm tương đương với hai mươi phần trăm (20%) của Giá Bán Căn Hộ trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận thông báo chấm dứt bằng văn bản của Bên Mua;

Mua và duy trì bảo hiểm tài sản cho Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết kể từ Ngày Bàn Giao; và

Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

* 1. **Nghĩa vụ của Bên Mua**

Bên cạnh các nghĩa vụ khác được trao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này, Bên Mua có các nghĩa vụ sau đây:

* + 1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ theo quy định tại Điều 3.5 và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo quy định tại Điều 3.6 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
    2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
    3. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
    4. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
    5. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
    6. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
    7. Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
    8. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
    9. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
    10. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
    11. 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 tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
    12. 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;
    13. Bảo đảm rằng việc hoàn thiện và thi công nội thất đối với Căn Hộ phải được tiến hành trên cơ sở tuân thủ các quy định về xây dựng trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư.

Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong Thời Hạn Bảo Hành hoặc của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hay Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sau Thời Hạn Bảo Hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hay Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (nếu công trình đã hết Thời Hạn Bảo Hành) trong vòng bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn thành việc sửa chữa. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư bảy (07) ngày trước ngày sửa chữa đối với những thay đổi nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu Căn Hộ;

* + 1. Cung cấp đầy đủ và kịp thời hồ sơ cá nhân theo quy định pháp luật hiện hành để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Bán có thông báo; và
    2. Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

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 Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

Khi nhận được thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu nộp các khoản thuế và phí đó, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua và theo yêu cầu của Bên Bán, Bên Mua sẽ trực tiếp nộp các khoản đó cho các cơ quan hữu quan hoặc chuyển các khoản đó cho Bên Bán để nộp các khoản thuế và phí đó thay mặt cho Bên Mua không trễ hơn bảy (7) ngày kể từ ngày nhận thông báo từ Bên Bán;

* 1. 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;
  2. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà Nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ

* 1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

1. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn năm phần trăm (±5%) so với Diện Tích Sử Dụng Căn hộ Tạm Tính; Bên Bán đã xây dựng xong các công trình hạ tầng kĩ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chống sét, hệ thống điện sinh hoạt, hệ thống thang máy, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống kết nối thông tin liên lạc và hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm nhà sinh hoạt cộng đồng, công viên nội khu, hồ bơi và các tiện ích liên quan, không gian cảnh quan, các khu vệ sinh công cộng và các tiện ích liên quan, sân chơi cho trẻ em, khu thể thao ngoài trời, khu vực đồ nướng ngoài trời, nhà câu lạc bộ, phòng tập thể hình. Trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện mặt ngoài của tòa nhà;
2. Bên Mua đã thanh toán đầy đủ số tiền sau trước khi nhận bàn giao Căn Hộ (“**Số Tiền Trước Khi Bàn Giao**”):
   * + 1. Đợt Thanh Toán Nhận Bàn Giao như được quy định tại Điều 3.5(d);
       2. Phí Bảo Trì như được quy định tại Điều 3.6;
       3. Phí Quản Lý cho ba (3) tháng đầu tiên kể từ Ngày Bàn Giao; và
       4. Tất cả các khoản tiền khác đến hạn và phải được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào ngày mà Bên Mua được yêu cầu nhận bàn giao Căn Hộ.
   1. Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày [\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_] (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”). Tuy nhiên, việc bàn giao trên thực tế chỉ được thực hiện khi Bên Mua đã hoàn thành điều kiện bàn giao quy định tại Điều 8.1(b) của Hợp Đồng này;

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến, nhưng không được chậm quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

* 1. Sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ và Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ đến hạn của Bên Mua theo quy định Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo bàn giao (“**Thông Báo Bàn Giao**”) trong đó nêu rõ:
     1. Ngày mà Bên Mua được yêu cầu nhận bàn giao Căn Hộ (chậm nhất là mười bốn (14) ngày kể từ ngày đưa ra Thông Báo Bàn Giao) (“**Thời Hạn Bàn Giao**”) (“**Ngày Bàn Giao**”);
     2. Số Tiền Trước Khi Bàn Giao mà Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ;
     3. Địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.
  2. Trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày đưa ra Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua phải thanh toán Số Tiền Trước Khi Bàn Giao cho Bên Bán để được bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Số Tiền Trước Khi Bàn Giao chưa được thanh toán đầy đủ vào ngày đến hạn theo Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền không bàn giao Căn Hộ, không ký Biên Bản Bàn Giao và giữ lại chìa khóa của Căn Hộ cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Số Tiền Trước Khi Bàn Giao;
  3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải đúng thiết kế đã được phê 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 trong Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(e) Hợp Đồng này;
  4. Trong Thời Hạn Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua 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.

Trong Thời Hạn Bàn Giao, nếu Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này và làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng được báo cho Bên Bán biết để xem xét giải quyết hoặc đến kiểm tra nhưng từ chối nhận bàn giao Căn Hộ mà không thuộc trường hợp quy định tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này hoặc Bên Mua có các yêu cầu không phù hợp với các nội dung của Hợp Đồng này, thì ngày cuối cùng trong Thời Hạn Nhận Bàn Giao được xem như là ngày Bên Mua đã chấp thuận và đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn Hộ với hiện trạng thực tế tại thời điểm đó. Bên Bán được xem như đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, các khiếm khuyết sẽ được sửa chữa và theo điều kiện bảo hành và không được xem là điều kiện cơ bản để từ chối nhận bàn giao Căn Hộ. Trừ trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này, nếu Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua sẽ được xem như vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này.

Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua vẫn phải chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo Điều 3 Hợp Đồng này.

* 1. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua sẽ đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ sở hữu, người cư ngụ và/hoặc người sử dụng Căn Hộ dù Bên Mua đã thực tế nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đang sử dụng hoặc cư ngụ trong Căn Hộ hay chưa và dù quyền sở hữu Căn Hộ và các quyền khác đối với Căn Hộ có thể chưa được chuyển cho Bên Mua. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua và các nghĩa vụ thanh toán đến hạn của Bên Mua theo quy định Hợp Đồng này được hoàn tất, Bên Bán sẽ có quyền hạn chế Bên Mua vào hoặc cư ngụ hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán;
  2. Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn thuộc về Bên Bán cho đến khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền phải được thanh toán khác theo Hợp Đồng này và Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này; và
  3. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở

* 1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 20 Luật kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật nhà ở 2014 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 một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ;
  3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất;

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết 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 uỷ quyền thực hiện;

* 1. Bên Mua phải kịp thời (trong mọi trường hợp trước khi hết thời hạn bảo hành) thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn mười (10) 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. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí thiệt hại phát sinh thực tế tương ứng với mức độ vi phạm;
  2. 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 Hạn Bảo Hành Căn Hộ là sáu mươi (60) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng như thể hiện tại biên bản đã cung cấp cho Bên Mua theo Điều 9.2 hoặc thời hạn khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng. Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối như quy định tại Điều 9.3 là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối;
  3. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
     1. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
     2. 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;
     3. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả kháng;
     4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5;
     5. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, 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;
  4. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua;
  5. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

10.1 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 cho Bên Bán để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng;

10.2 Trường hợp chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng thì được chuyển nhượng Hợp Đồng này; bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng này với Bên Bán. 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;

10.3 Các Bên đồng ý 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, cụ thể:

* 1. Nếu có bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn vào ngày Bên Mua thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền đó trước khi ký bất kỳ tài liệu nào với bên nhận chuyển nhượng để thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng. Nếu Bên Mua vi phạm quy định tại Điều 10.3 này, Bên Bán có quyền giữ lại việc xác nhận hồ sơ chuyển nhượng;
  2. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã thanh toán liên quan đến Hợp Đồng này;
  3. Nếu việc mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này được tài trợ bằng vốn vay, Bên Mua phải xuất trình cho Bên Bán chấp thuận bằng văn bản của bên tài trợ trong đó chấp thuận việc chuyển nhượng Hợp Đồng trước khi Bên Bán chấp thuận việc chuyển nhượng Hợp Đồng;
  4. 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;
  5. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các điều khoản và điều kiện tại Hợp Đồng này.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 này, người mua lại Căn Hộ 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 đính kèm theo Hợp Đồng này.

# ĐIỀU 11: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

* 1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được mô tả tại Phụ Lục 1 được đính kèm Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3 và/hoặc Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;
  2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:
  3. Phần diện tích các căn hộ chưa bán.
  4. Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của tất cả các chủ sở hữu bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
2. Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
3. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm:
   * 1. Khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung Cư, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Căn Hộ;
     2. Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh; và
     3. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng; Nhà bảo vệ, hồ bơi và các tiện ích liên quan, không gian cảnh quan, các khu vệ sinh công cộng và các tiện ích liên quan, sân chơi cho trẻ em, khu thể thao ngoài trời, khu vực đồ nướng ngoài trời, nhà câu lạc bộ, phòng tập thể hình.
4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
5. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung Dự Án [\_\_\_\_\_\_] đã được phê duyệt.

Các phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được liệt kê và đính kèm tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng này.

* 1. 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 các dịch vụ khác):
  2. Các Bên đồng ý thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư (“**Phí Quản Lý**”) như sau:
     1. Từ Ngày Bàn Giao theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, thì kinh phí quản lý vận hành là: [\_\_\_\_] đồng/m2/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Phí Quản Lý của ba (03) tháng đầu tiên được tính từ Ngày Bàn Giao trước khi nhận bàn giao Căn Hộ như là một phần của Số Tiền Trước Khi Bàn Giao. Phí Quản Lý cho những tháng tiếp theo sẽ được thu theo từng tháng và được đóng trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
     2. Phí Quản Lý hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và chi phí hoạt động thực tế của Nhà Chung Cư và bao gồm các khoản chi phí sau:
        1. Tất cả các chi phí hoạt động cần thiết liên quan đến việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, bao gồm: điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng tất cả các thiết bị, hệ thống sử dụng chung cho Nhà Chung Cư, cụ thể: hệ thống thang máy, hệ thống báo, chữa cháy; máy bơm nước, máy phát điện; các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung; dịch vụ bảo vệ, dịch vụ vệ sinh, chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng, phun khử khuẩn và các dịch vụ khác đảm bảo cho hoạt động tại Nhà Chung Cư luôn diễn ra bình thường;
        2. Tất cả các chi phí hoạt động cần thiết liên quan đến quản lý và hoạt động của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;
        3. Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;
        4. Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
        5. Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;
        6. Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư; và
        7. Các chi phí phát sinh hợp lý khác khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện công việc của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư.
     3. Các công việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các nội dung sau:
        1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư;
        2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
        3. Các công việc khác liên quan.
     4. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức Phí Quản Lý và việc đóng Phí Quản Lý 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;
     5. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức Phí Quản Lý 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 CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

* 1. Trách nhiệm của Bên Mua khi chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán:
     1. Không ảnh hưởng đến các quyền khác được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ khoản tiền phải thanh toán nào cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sau mười (10) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng, Bên Mua phải thanh toán lãi phạt trên khoản tiền quá hạn đó được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến khi tất cả các khoản tiền quá hạn được thanh toán cho Bên Bán theo lãi suất bằng một phẩy một trăm hai mươi lăm phần trăm (1,125%) cho mỗi tháng hoặc mười ba phẩy năm phần trăm (13,5%) cho mỗi năm (cho mục đích của Hợp Đồng này, một tháng sẽ là ba mươi (30) ngày và một năm sẽ là ba trăm sáu mươi ngày (360) ngày).

Để tránh hiểu nhầm, nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng, Bên Bán sẽ có toàn quyền quyết định chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 12.1(b) dưới đây.

* + 1. Không ảnh hưởng đến các quyền khác được trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam (kể cả quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại), nếu Bên Mua không thanh toán bất kỳ khoản tiền phải thanh toán nào trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và có quyền bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và Bên Mua đồng ý rằng khi chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.1(b) này:

1. Bên Mua phải thanh toán một khoản tiền phạt vi phạm tương đương hai mươi phần trăm (20%) Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này;
2. Bên Bán sẽ khấu trừ các khoản tiền được quy định tại Điều 12.1(a), Điều 12.1(b) vào các khoản mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và khoản tiền còn lại (nếu có) sẽ được hoàn lại cho Bên Mua trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này; và
3. Bên Mua không có quyền nào liên quan đến Căn Hộ (kể cả bất kỳ quyền sở hữu nào) và Bên Bán có quyền bán hoặc định đoạt theo hình thức khác hoặc cho thuê Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào mà Bên Bán cho là phù hợp mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
   1. Trách nhiệm của Bên Bán khi chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:
      1. Bên Bán sẽ nỗ lực cao nhất để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Không ảnh hưởng đến các quyền khác được trao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Thời Gian Gia Hạn**”), trừ khi sự chậm trễ này là do Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản lãi phạt trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này được tính từ ngày sau ngày hết hạn của Thời Gian Gia Hạn cho đến ngày Bên Bán thực tế bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo lãi suất bằng một phẩy một trăm hai mươi lăm phần trăm (1,125%) cho mỗi tháng hoặc mười ba phẩy năm phần trăm (13,5%) cho mỗi năm.
      2. Không ảnh hưởng đến các quyền khác được trao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam , nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, trừ khi sự chậm trễ này là do Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Bán có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản về việc chậm bàn giao và đề xuất ngày bào giao mới gửi đến Bên Mua, Bên Mua sẽ có quyền thực hiện một trong số các biện pháp sau đây:
4. tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này trên cơ sở thỏa thuận với Bên Bán về ngày bàn giao mới đối với Căn Hộ và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản lãi phạt trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này được tính từ ngày sau ngày hết hạn của Thời Gian Gia Hạn cho đến ngày Bên Bán thực tế bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo lãi suất bằng một phẩy một trăm hai mươi lăm phần trăm (1,125%) cho mỗi tháng hoặc mười ba phẩy năm phần trăm (13,5%) cho mỗi năm; hoặc
5. đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán (i) hoàn lại tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng này; và (ii) thanh toán một khoản phạt vi phạm tương đương với hai mươi phần trăm (20%) của Giá Bán Căn Hộ; và (iii) thanh toán một khoản lãi phạt trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này được tính từ ngày sau ngày hết hạn của Thời Gian Gia Hạn cho đến ngày Bên Bán thực tế hoàn trả khoản tiền đã thanh toán cho Bên Mua theo lãi suất bằng một phẩy một trăm hai mươi lăm phần trăm (1,125%) cho mỗi tháng hoặc mười ba phẩy năm phần trăm (13,5%) cho mỗi năm trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt từ Bên Mua.

(cho mục đích của Hợp Đồng này, một tháng sẽ là ba mươi (30) ngày và một năm sẽ là ba trăm sáu mươi ngày (360) ngày).

* 1. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì sẽ được xử lý theo Điều 8.6 Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

* 1. Bên Bán cam kết:

1. 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; và
2. 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 được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này.
   1. Bên Mua cam kết:
3. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;
4. 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 Hợp Đồng này. 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;
5. 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 thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên; và
6. 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.
   1. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;
   2. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị 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 Các Bên.
   3. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

* 1. Các Bên cùng thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng (“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”):

1. do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
2. do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
3. do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
4. hành động của nhà nước hoặc chính phủ (bao gồm việc bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào từ chối đưa ra chấp thuận đối với việc phát triển, xây dựng, chuyển nhượng Căn Hộ hoặc đưa Căn Hộ vào sử dụng hoặc thu hồi giấy phép sở hữu và vận hành Dự Án [\_\_\_\_\_] của Bên Bán không do lỗi của Bên Bán).
   1. Mọi trường hợp khó khăn tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
   2. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14.1 thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn năm (05) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này;
   3. 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 nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.4 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.

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

* 1. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  2. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này và Bên Bán đã có thông báo yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng;
  3. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này và Bên Mua đã có thông báo yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng;
  4. 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 chín mươi (90) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
  5. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:
     1. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng do Các Bên thỏa thuận theo quy định tại Điều 15.1 của Hợp Đồng này, quyền và nghĩa vụ của Các Bên sẽ được quy định tại văn bản thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng;
     2. Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.2, hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.1 Hợp Đồng này;
     3. Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.3, hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.2 Hợp Đồng này;
     4. Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.4, Bên Bán hoàn lại Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho đến thời điểm chấm dứt và Bên Mua sẽ không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào đối với Căn Hộ.

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ

* 1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

**Nếu gửi đến Bên Bán:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Địa chỉ | : |  |
| Người nhận | : |  |

**Nếu gửi đến Bên Mua:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Người nhận | : |  |
| Địa chỉ | : |  |

Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng, địa chỉ gửi thư của Bên Mua sẽ được cập nhật bằng địa chỉ của bên nhận chuyển nhượng.

* 1. Tất cả các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ (“**Thông Báo**”) do một Bên gửi đến Bên còn lại đều phải bằng văn bản và được chuyển fax hoặc được gửi đến địa chỉ gửi thư và phải được gửi bằng thư bảo đảm trả trước cho người nhận hoặc được giao trực tiếp cho những người nhận, trừ khi có sự thay đổi theo thông báo bằng văn bản của Các Bên;
  2. Các Bên thống nhất rằng, các Thông Báo 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 Điều 16.1 và Điều 16.2 và trong thời gian như sau:
     1. vào ngày gửi trong trường hợp giao tận tay và có chữ ký của người nhận Thông Báo;
     2. vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng fax;
     3. vào ngày thứ tư, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi Thông Báo bằng thư chuyển phát nhanh.
  3. Trong các trường hợp trên, nếu ngày được xem là nhận được Thông Báo không phải là ngày làm việc, Thông Báo này sẽ được xem là nhận được vào ngày làm việc kế tiếp;
  4. 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 và tên người nhận Thông Báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi Thông Báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được Thông Báo.

**ĐIỀU 17: GIẤY CHỨNG NHẬN**

Trong thời hạn năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ làm thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, với điều kiện:

* 1. Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán bằng cách đích thân có mặt tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc kịp thời cung cấp bất kỳ giấy chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết nào theo quy định của pháp luật và cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu, ký các tài liệu và thỏa thuận, thực hiện các bước cần thiết theo yêu cầu của pháp luật và/hoặc các cơ quan chức năng có thẩm quyền khác để xin cấp Giấy Chứng Nhận;
  2. Bên Mua sẽ chịu và nộp đúng hạn tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí phải nộp cho Nhà Nước Việt Nam liên quan đến Căn Hộ theo quy định tại Điều 7; và
  3. Bên Mua xác nhận và đồng ý rằng, sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ, việc cấp Giấy Chứng Nhận, kể cả thời hạn, hoàn toàn phụ thuộc vào quyền quyết định của các cơ quan hữu quan. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực cao nhất để hỗ trợ thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

ĐIỀU 18: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

* 1. Hợp Đồng này được điều chỉnh bởi Pháp Luật Việt Nam.
  2. Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết hòa giải thông qua thương lượng giữa Các Bên. Nếu một tranh chấp không thể được giải quyết trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày có thông báo về tranh chấp đó, bất kỳ Bên nào đều có quyền chuyển tranh chấp đó đến tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

ĐIỀU 19: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

* 1. Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký.
  2. Hợp Đồng này có 19 điều, với [] trang, được lập thành thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt và ba (03) bản gốc bằng tiếng Anh. Bên Mua giữ một (01) bản gốc và Bên Bán giữ hai (02) bản gốc của mỗi ngôn ngữ để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và Thủ Tục Đăng Ký cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp có sự không thống nhất giữa hai ngôn ngữ, tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng;
  3. Kèm theo Hợp Đồng này là một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này đã được phê duyệt, một (01) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; một (01) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ và các giấy tờ khác;
  4. Hợp Đồng và các Phụ lục đính kèm sẽ là toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế tất cả các thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đó, dù là thỏa thuận bằng lời nói hay bằng văn bản hay bằng biên bản ghi nhớ, giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng;
  5. Các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên;
  6. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên.

|  |  |
| --- | --- |
| **Thay mặt và đại diện**  **Bên Bán**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Ông**  **Chức vụ:** | **Thay mặt và đại diện**  **Bên Mua**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

PHỤ LỤC 1: ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ, BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

PHẦN A: ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

|  |  |
| --- | --- |
| Loại căn hộ |  |
| Năm xây dựng |  |
| Dự kiến hoàn thành |  |
| Căn hộ số |  |
| Tầng (tầng có Căn hộ) |  |
| Tháp |  |
| Tên Dự Án |  |
| Địa chỉ |  |
| Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ |  |
| Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ |  |
| Thời gian dự kiến bàn giao  Căn Hộ |  |

PHẦN B: BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

PHẦN C: DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ

***Ghi chú:*** Nội dung danh mục vật liệu sẽ được điền tại thời điểm giao kết Hợp Đồng. Trường hợp có sự thay đổi nguyên vật liệu phải có sự thỏa thuận của Bên Mua .

PHỤ LỤC 2: PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ

Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của tất cả các chủ sở hữu bao gồm:

* + - 1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
      2. Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
      3. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm:

1. Khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung cư, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Căn Hộ;
2. Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh và xe động cơ ba bánh; và
3. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp Bên Mua không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng; Nhà bảo vệ, hồ bơi và các tiện ích liên quan, không gian cảnh quan, các khu vệ sinh công cộng và các tiện ích liên quan, sân chơi cho trẻ em, khu thể thao ngoài trời, khu vực đồ nướng ngoài trời, nhà câu lạc bộ, phòng tập thể hình.
   * + 1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
       2. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung Dự Án [\_\_\_\_\_\_] đã được phê duyệt.

PHỤ LỤC 3  
NỘI QUY CHUNG

**NỘI QUY CHUNG CỦA**

**[.......]**

PHỤ LỤC 3

*(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư*

*số: [\_\_\_\_\_\_\_\_/HDMB]/TP. Hồ Chí Minh ngày......tháng......năm 2021.*

**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**DỰ ÁN [ ]**

1. **Định Nghĩa** 
   1. “**Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ**” có nghĩa là toàn bộ các thiết kế, lắp đặt, xây dựng và/hoặc các công việc khác liên quan đến các trang bị và nội thất được cung cấp cho Căn Hộ để Căn Hộ phù hợp cho nhu cầu ở;
   2. **“Cư Dân”** nghĩa là bất cứ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc bất cứ người nào không phải là các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, cư ngụ hoặc ở tại hoặc sử dụng (các) Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào theo quy định của Pháp Luật Việt Nam, dù là dài hạn hay ngắn hạn, bao gồm các thành viên gia đình hoặc những người giúp việc của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư; khách đến thăm và người được mời của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, bất kỳ người nào khác được các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư cho phép vào, cư ngụ, ở tại hoặc sử dụng (các) Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù là ngắn hạn hay dài hạn;
   3. “**Chủ Đầu Tư**” nghĩa là Công Ty…, có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600942720 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 15 tháng 11 năm 2007 và các sửa đổi tùy từng thời điểm;
   4. “**Đường Ống Dẫn**” nghĩa là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các Căn Hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
   5. “**Giai Đoạn Hoàn Thiện Căn Hộ**” có nghĩa là (12) tháng tính từ ngày bắt đầu **Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ”**.
   6. “**Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Căn Hộ**” có nghĩa là phiếu được phát hành bởi Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị ghi nhận lại kết quả kiểm tra và xác minh về việc hoàn thành của Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ;
   7. “**Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ**” có nghĩa là 20.000.000 VND (hai mươi triệu đồng) được đặt cọc bởi Cư Dân cho Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) hoặc Ban Quản Trị cho Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ;
   8. **“Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** có nghĩa như được nêu tại Điều 4.2.
   9. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư”** có nghĩa là các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của tất cả các chủ sở hữu như được liệt kê tại Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký với các Chủ Sở Hữu.
2. **Phạm Vi và Đối Tượng Áp Dụng**

2.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư, được áp dụng đối với Chủ Đầu Tư, Cư Dân, Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư;

2.2 Bản Nội Quy này được cung cấp cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư như là một phụ lục đính kèm của Hợp Đồng Mua Bán. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải chịu ràng buộc bởi Bản Nội Quy và chịu trách nhiệm tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiên đúng các quy định của Bản Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải bảo đảm rằng những Cư Dân khác cư ngụ trong Nhà Chung Cư theo sự cho phép của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư cũng phải tôn trọng, tuân thủ và thực hiện nghiêm túc các quy định của Bản Nội Quy này;

* 1. Cư dân, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng Bản Nội Quy này và các văn bản sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua (nếu có).

2.4 Bản Nội Quy này được áp dụng để giải quyết bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến việc quản lý, sử dụng và vận hành Nhà Chung Cư;

2.5 Bất kỳ vấn đề nào không được đề cập trong Bản Nội Quy này sẽ được tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

1. **Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**
   1. Lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở, để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và/hoặc đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở để Hội Nghị Nhà Chung Cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

3.2 Thu và quản lý Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP và những sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm;

* 1. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định hiện hành;
  2. Bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị lưu giữ theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
  3. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân;
  4. Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người 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 Chủ Đầu Tư còn sở hữu các căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;
  5. Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân do Cơ quan Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
  6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân khác;
  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;

3.10 Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi chưa thành lập được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;

3.11 Nộp Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật hiện hành đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư. Khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có văn bản yêu cầu bàn giao Phí Bảo Trì thì Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Chủ Đầu Tư có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản Phí Bảo Trì đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do chủ đầu tư đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có);

3.12 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng, vận hành Nhà Chung Cư;

3.13 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;

3.14 Hướng dẫn và hỗ trợ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp;

3.15 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;

3.16 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan và Bản Nội Quy này.

1. **Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**
   1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị có chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105của Luật Nhà Ở, được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, ký kết hợp đồng để cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư đảm bảo an toàn, các tiêu chuẩn và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành;
   2. Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, việc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư (“**Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**”) sẽ do Chủ Đầu Tư toàn quyền quyết định;
   3. Sau khi Ban Quản Trị chính thức được thành lập, Ban Quản Trị sẽ kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành ký kết với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trừ các nghĩa vụ bị quá hạn hoặc các nghĩa vụ phát sinh từ vi phạm của Chủ Đầu Tư) trong trường hợp Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành chưa hết hạn (thời hạn của Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành sẽ do các bên thỏa thuận nhưng tối đa không quá 2 năm). Sau khi chuyển giao Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành cho Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư sẽ không còn bất cứ quyền và nghĩa vụ gì trong Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, nếu Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị không có thỏa thuận khác;
   4. Sau Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành đầu tiên với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chấm dứt, Ban Quản Trị sẽ có toàn quyền quyết định chọn gia hạn Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành hoặc ký mới hợp đồng với bất kỳ doanh nghiệp quản lý nào khác với điều kiện là được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận chọn lựa này hoặc ủy quyền cho Ban Quản Trị việc lựa chọn;
   5. Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:
   6. Quản lý và vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các công việc sau đây: (i) điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các trang thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư hoặc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư; (ii) cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường; và (iii) các công việc khác có liên quan;
   7. Ký kết hợp đồng thầu phụ với các doanh nghiệp khác nhằm cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư đối với các nhà thầu phụ nêu trên để đảm bảo việc các nhà thầu này thực hiện đúng theo các hợp đồng thầu phụ liên quan đã ký kết;
   8. 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 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân khi sử dụng Nhà Chung Cư và 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 Nhà Chung Cư/Cư Dân mà phải được lắp đặt hoặc kết nối vào hệ thống trang thiết bị của Nhà Chung Cư;
   9. Thu Phí Quản Lý Nhà Chung Cư hàng tháng khi được Ban Quản Trị ủy quyền; chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
   10. Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
   11. Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho Cư Dân và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
   12. Tạm ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ và tiện ích khác ngừng cung cấp nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân biết trước ít nhất ba (03) ngày làm việc.
   13. Định kỳ sáu (6) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước 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 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
   14. Phối hợp với Ban Quản Trị hoặc tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự, giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
   15. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; và
   16. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.
2. **Ban Quản Trị** 
   1. Ban Quản Trị sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Cư Dân (nếu được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư), và đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư). Ban Quản Trị sẽ có tối thiểu sáu (6) thành viên;
   2. Ban Quản Trị là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định mô hình hoạt động của Ban Quản Trị. Trường hợp Ban Quản Trị được thành lập và hoạt động theo mô hình hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban Quản Trị được thành lập và hoạt động theo mô hình hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Luật Doanh Nghiệp;
   3. Ban Quản Trị sẽ bầu một thành viên làm Trưởng ban, một (1) hoặc hai (2) Phó ban và các thành viên khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định, trong đó có một (1) Phó ban là thành viên do Chủ Đầu Tư cử tham gia Ban Quản Trị trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư. Trưởng ban có trách nhiệm lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Ban Quản Trị, chủ tọa cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư và thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác do Ban Quản Trị giao cho. Trưởng ban có thể ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Trưởng ban. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Trưởng ban không thực hiện nghĩa vụ của mình thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên còn lại giữ chức Trưởng ban theo nguyên tắc đa số quá bán;
   4. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:
3. Đôn đốc, nhắc nhở Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân trong việc thực hiện Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành;
4. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
5. Nhận Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ từ Chủ Đầu Tư và bất kỳ khoản Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ bị giữ lại như là một khoản tiền phạt hoặc thu Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ từ Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân;
6. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành Nhà Chung Cư và hợp đồng bảo trì Nhà Chung Cư đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
7. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có trách nhiệm mở tài khoản để nhận Phí Bảo Trì do Chủ Đầu Tư bàn giao theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì sang cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được khấu trừ vào Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;
8. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư để Hội Nghị Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Ban Quản Trị phải thông báo công khai tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thông tin về tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung đã mở, không được thay đổi tài khoản này và định kỳ sáu (06) tháng thông báo công khai trên bảng tin của Nhà Chung Cư về các khoản chi tiêu tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung (nếu có). Việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Bản Nội Quy này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý;
9. Đề nghị Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
10. Ký Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư sau khi đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư lựa chọn;
11. Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư 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 Luật Xây Dựng thực hiện;
12. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Nhà Chung Cư để phối hợp với Cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
13. 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;
14. Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban Quản Trị;
15. Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
16. Thay mặt Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Bản Nội Quy này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư;
17. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với các quy định tại Bản Nội Quy này; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
18. Đề nghị Cơ quan Nhà nước tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong trường hợp Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
19. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định pháp luật;
20. Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Bản Nội Quy này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật có liên quan, thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
21. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
22. Ban Quản Trị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có Nhà Chung Cư trong việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình liên quan đến quản lý, sử dụng, vận hành 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; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;
23. Quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư và các quy định của pháp luật; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
24. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị Nhà Chung Cư giao mà không trái với quy định pháp luật; và
25. Các quyền và nghĩa vụ khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, quy định của Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

5.5 Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban Quản Trị:

1. Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị. Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc người được Trưởng ban ủy quyền (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm (b) và (c) của Điều 5.6 này;
2. Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
3. Đề xuất thay đổi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
4. Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
5. Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
6. Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; và
7. Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

(c) Đối với quyết định chi tiêu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư thì phải có tối thiếu 75% tổng số thành viên Ban Quản Trị đồng ý.

* 1. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (3) năm kể từ ngày ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.

1. **Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Cư Dân**
   1. Cư Dân là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
   2. Sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của Luật Nhà Ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác;

Trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không thực hiện sửa chữa thì Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này; trường hợp có hư hỏng phần sở hữu chung trong khu vực thuộc sở hữu riêng thì chủ sở hữu phần sở hữu riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này;

1. Bảo đảm rằng việc hoàn thiện và thi công nội thất đối với Căn Hộ phải được tiến hành trên cơ sở tuân thủ các quy định về xây dựng do Chủ Đầu Tư ban hành và/hoặc áp dụng. Không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu trong Thời Hạn Bảo Hành phải được chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư chọn và ký hợp đồng theo quy định pháp luật hiện hành. Nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu sau Thời Hạn Bảo Hành phải được chấp thuận bằng văn bản của Ban Quản Trị hay Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Trường hợp vi phạm, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư yêu cầu, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hay Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (nếu công trình đã hết Thời Hạn Bảo Hành) trong vòng bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn thành việc sửa chữa. Thông báo cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý bảy (07) ngày trước ngày sửa chữa đối với những thay đổi nhỏ không làm ảnh hưởng đến kết cấu Căn Hộ (như sơn tường, lát sàn);
2. Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư phù hợp với Bản Nội Quy này và 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. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị 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;
4. Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin và công khai các nội dung liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư;
5. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư, chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản Trị đã ký với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
7. Tạo điều kiện thuận lợi để tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
8. Chấp hành Bản Nội Quy này, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành; phát hiện và thông báo kịp thời cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự công cộng; phát hiện và thông báo kịp thời cho Doanh Nghiệp 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;
9. Chấp hành quy định về Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ trong trường hợp bàn giao căn hộ thô;
10. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật liên quan;
11. Thông báo các quy định nêu tại Bản Nội Quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
12. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Cư Dân khác bị hư hỏng do mình hoặc những người sử dụng Căn Hộ của mình gây ra;
13. 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;
14. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư; và
15. Thực hiện các quy định khác của Bản Nội Quy này và các quy định của pháp luật có liên quan.
    1. Cư Dân là người sử dụng hợp pháp Căn Hộ có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
    2. Được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng Nhà Chung Cư khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ; và được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này;
    3. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
    4. Thay mặt Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
    5. Đóng góp Phí Quản Lý và các chi phí khác theo quy định của Bản Nội Quy này, Hội Nghị Nhà Chung Cư áp dụng cho Căn Hộ nếu có thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư; và
    6. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm (c), (d), (e), (f), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (n) và (p) của Điều 6.1 của trong Bản Nội Quy này.
16. **Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư**
    1. Sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung, Phí Quản Lý không đúng quy định của pháp luật;
    2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng với Bản Nội Quy này và quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
    3. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư;
    4. Để vật nuôi trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng, hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư gây ảnh hưởng/làm phiền đến các Cư Dân khác;
    5. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
    6. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
    7. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Cư Dân;
    8. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;
    9. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư;
    10. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc lô gia hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;
    11. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư;
    12. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư;
    13. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan; và
    14. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng.
17. **Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**

Cư Dân và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

* 1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng;
  2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư;
  3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
  4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
  5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Luật Nhà ở;
  6. Việc sở hữu và quản lý chỗ để xe của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định tại Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
  7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư;
  8. Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư;

1. **Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng**
   1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Cư Dân được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Cư Dân khác;
   2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư;
   3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Phần 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 nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của Cư Dân khác. Cư Dân phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này;
   4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này;
   5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 9 giờ sáng tới 5 giờ chiều (từ Thứ hai đến Thứ sáu) và từ 9 giờ sáng đến 12 giờ trưa vào Thứ bảy để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư. Để tránh nhầm lẫn, không được vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng vào Chủ nhật và các ngày lễ;
   6. Các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư.
2. **Quy định về việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ**
   1. Trong trường hợp Căn Hộ được bàn giao thô, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân sẽ thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, bằng chi phí và phí tổn của mình, trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Căn Hộ;
   2. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân phải thanh toán Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ trước khi bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ. Nếu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ được hoàn thành trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Căn Hộ, Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ sẽ được hoàn trả cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân. Việc hoàn trả Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân sẽ được thực hiện ngay sau khi ký Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Căn Hộ. Nếu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ không được hoàn thành trước ngày hết hạn của Giai Đoạn Hoàn Thiện Căn Hộ (có nghĩa là (12) tháng tính từ ngày bắt đầu **Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ)**, Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ sẽ bị giữ lại như là một khoản tiền phạt và được đưa vào Phí Quản Lý để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư
   3. Các tài liệu liên quan đến Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, bao gồm thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, xác nhận/chấp thuận về kết cấu (trong trường hợp có đục tường), bảo hiểm, tiến độ, thông tin chi tiết về các nhà thầu thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ và công nhân của họ, phiếu kiểm tra và các tài liệu liên quan phải được nộp cho Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập ít nhất 07 (bảy) ngày làm việc cho việc chấp thuận (“**Chấp Thuận Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ**”) trước khi bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ. Để làm rõ, Cư Dân sẽ không được phép bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ mà không có được Chấp Thuận Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ;
   4. Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ sẽ phải phù hợp với:
   5. các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị (như được sửa đổi tùy từng thời điểm);
   6. tất cả sự cho phép, chấp thuận, phê duyệt, cấp phép, chứng nhận và giấy phép của các cơ quan liên quan cần thiết cho việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ;
   7. thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, vật liệu và bất kỳ chi tiết nào khác được phê duyệt bởi Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập; và
   8. các quy định và pháp luật hiện hành về việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ.
   9. Việc hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ phải được kiểm tra và xác nhận theo Điều 10.4 của Bản Nội Quy này bởi Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân nộp hồ sơ yêu cầu kiểm tra và xác nhận việc hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ. Kết quả của việc kiểm tra và xác nhận việc hoàn thành của Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ phải được ghi nhận trong Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Căn Hộ được ký bởi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân, nhà thầu của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân và đại diện của Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và/hoặc Ban Quản Trị;
   10. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân sẽ, trong suốt thời gian và vào ngày hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ, kịp thời di chuyển tất cả các vật liệu thải và các mảnh vụn ra khỏi Nhà Chung Cư đến đúng thùng được quy định trong phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân. Tất cả các vật liệu thải hoặc mảnh vụn trong các thùng được quy định tại phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng sẽ được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân xử lý hàng ngày và mang đến nơi đổ rác phía bên ngoài được chấp thuận bởi các Cơ quan Nhà nước. Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị sẽ tính tất cả các chi phí thực tế cho việc xử lý và di chuyển các vật liệu thải và các mảnh vụn nêu trên cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân, trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân không thực hiện việc này;
   11. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân có trách nhiệm thanh toán và bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và/hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân khác các chi phí thực tế để khắc phục tất cả các tổn thất và thiệt hại gây ra trực tiếp cho các Căn Hộ khác, Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và tất cả các tài sản trong đó bởi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân hoặc các nhà thầu của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân trong suốt quá trình thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Căn Hộ. Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị được khấu trừ các chi phí nêu trên vào Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện Căn Hộ.
3. **Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**
   1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý;
   2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn;
4. **Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**
   1. Ban Quản Trị phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bảng tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư;
   2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 13: Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây về phòng cháychữa cháy:

1. Quản lý chặt chẽ và sử dụng an toàn các chất cháy, chất nổ, nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị và dụng cụsinh lửa, sinh nhiệt, chất sinh lửa, sinh nhiệt; bảo đảm các điều kiện an toàn về phòng cháy;
2. Thường xuyên, định kỳ kiểm tra phát hiện các sơ hở, thiếu sót về phòng cháy và có biện pháp khắc phụckịp thời;
3. Phải bố trí hệ thống điện, bếp đun nấu, nơi thờ cúng bảo đảm an toàn; các chất dễ cháy, nổ phải để xanguồn lửa, nguồn nhiệt; chuẩn bị các điều kiện, phương tiện để sẵn sàng chữa cháy;
4. Không được kinh doanh hay tàng trữ vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tínhmạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
5. Thực hiện các hành vi, công việc cần thiết khác để đảm bảo an toàn và phòng chống cháy nổ trong NhàChung Cư.
6. **Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**
   1. Phí Bảo Trì:

Khoản Phí Bảo Trì 2% mà Bên Mua và Bên Bán có nghĩa vụ phải đóng góp đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư. Phí Bảo Trìchỉ được thu thêm khi Phí Bảo Trìđược thu không đủ để bảo trì Phần Sở Hữu Chung. Khoản thu bổ sung cụ thể sẽ được đề xuất bởi Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập, trên nguyên tắc khoản thu bổ sung sẽ được các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư đóng góp tương ứng với Phần Diện Tích Thuộc SởHữu Riêng và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận;

1. Phí Quản Lý:

(a) Phí Quản Lý sẽ được nộp là [XX.000VND/m2/tháng (chưa bao gồm VAT) và có thể được đề xuất điều chỉnh bởi Ban Quản Trị cho phù hợp với thực tế nhu cầu quản lý vận hành Nhà Chung Cư, mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và quy định của pháp luật, sau khi tính toán, cân đối thu chi và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận. Việc áp dụng mức phí điều chỉnh sẽ phải được thông báo bằng văn bản đến các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư / Cư dân một (01) tháng trước khi áp dụng;

(b) Phí Quản Lý sẽ được nộp theo từng tháng và được tính trên cơ sở mức Phí Quản Lý nêu tại điểm (a) Điều 14.2 trên đây nhân (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế;

(c) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng trong vòng năm (5) ngày đầu tiên của mỗi tháng, trừ Phí Quản Lý của ba (03) tháng đầu tiên được tính từ Ngày Bàn Giao phải được thanh toán chậm nhất vào ngày bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân thanh toán chậm so với thời hạn quy định, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất quá hạnáp dụng đối với khoản vay ngắn hạn của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) tại thời điểm thanh toán và tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán; và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền tạm ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ và tiện ích khác ngừng cung cấp nếu Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/ Cư Dân đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư /Cư Dân biết trước ít nhất ba (03) ngày làm việc. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí theo quy định để khôi phục lại dịch vụ.

* 1. Các chi phí khác (nếu có) sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

1. **Quy định đối với Chủ Sở Hữu, Cư Dân, Khách Ra Vào Nhà Chung Cư** 
   1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Cư Dân, khách ra vào Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và các quy định của pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
   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.
   3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
   4. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Cư Dân, khách ra vào Nhà Chung Cư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
2. **Xử lý các hành vi vi phạm**
   1. Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra;
   2. Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Cư Dân phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của Cơ quan Nhà nước.

**Điều 17: Tranh chấp, khiếu nại**

* 1. Các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được giải quyết theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và pháp luật có liên quan.

1. **Điều Khoản Thi Hành** 
   1. Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan;
   2. Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện bằng văn bản và được Hội Nghị Nhà Chung Cư chấp thuận;
   3. Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Chung Cư có trách nhiệm phổ biến Bản Nội Quy này tại các vị trí thuận lợi để các cư dân biết và nghiêm chỉnh chấp hành.

**CHỦ ĐẦU TƯ**

(Ký tên đóng dấu)

PHỤ LỤC 4

MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO

Kính gửi : **Ông/Bà [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] (“Quý Khách Hàng”)**

Địa chỉ liên lạc : [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

Công ty ….(“**Công Ty**”) xin chân thành cảm ơn Quý Khách Hàng đã tin tưởng và lựa chọn mua Căn Hộ thuộc Dự Án [**\_\_\_\_\_\_**] (“**Dự Án**”) của Chúng tôi.

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán số [\_\_\_\_\_] ngày [\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_] và các Phụ lục đính kèm được ký giữa Quý Khách Hàng và Công Ty (“**Hợp Đồng Mua Bán**”). Chúng tôi thông báo đến Quý Khách Hàng rằng Công Ty đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ số [\_\_\_\_\_\_] (“**Căn Hộ**”) phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và trân trọng kính mời Quý Khách Hàng thực hiện thủ tục bàn giao Căn Hộ với các thông tin chi tiết như sau:

1. **Thời gian và địa điểm thực hiện thủ tục nhận bàn giao:**

Thời gian: từ ngày [\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_] đến ngày [\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_] (“**Thời Hạn Nhận Bàn Giao**”).

1. **Đăt lịch hẹn** **thực hiện thủ tục bàn giao Căn Hộ**:

Để thuận lợi trong việc sắp xếp thời gian nhận Căn Hộ của Quý Khách hàng, chúng tôi đề nghị Quý Khách Hàng liên hệ với nhân viên Bộ Phận Chăm Sóc Khách Hàng theo thông tin dưới đây trong vòng **ba (3)** ngày kể từ ngày nhận Thông Báo này để để đặt lịch nhận Căn Hộ:

Hotline :

Email :

Thời gian làm việc :

1. **Hồ sơ cần xuất trình để nhận bàn giao:**
2. Đối với Bên Mua là cá nhân

Bản chính Chứng minh nhân dân (CMND) / Hộ chiếu còn hiệu lực; Bản chính Giấy ủy quyền được công chứng/chứng thực và bản chính Chứng minh nhân dân / hộ chiếu còn hiệu lực của người được ủy quyền nếu Bên Mua ủy quyền cho người khác nhận bàn giao Căn Hộ;

1. Đối với Bên Mua là doanh nghiệp

Bản sao có chứng thực Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp, bản chính Chứng minh nhân dân (CMND) / Hộ chiếu còn hiệu lực của Người đại diện theo pháp luật / bản chính Giấy ủy quyền của doanh nghiệp và bản chính Chứng minh nhân dân / Hộ chiếu còn hiệu lực của Người được ủy quyền trong trường hợp doanh nghiệp ủy quyền cho người khác nhận bàn giao Căn Hộ.

1. **Lưu ý quan trọng**:

Nếu vì bất kỳ lý do nào, Quý Khách Hàng không nhận bàn giao Căn Hộ trong Thời Hạn Nhận Bàn Giao, Công Ty sẽ gửi cho Quý Khách Hàng thông báo bàn giao lần thứ hai (“**Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai**”). Quý Khách Hàng sẽ được xem là chấp nhận việc bàn giao Căn Hộ và đồng ý với các điều kiện và tình trạng thực tế của Căn Hộ vào ngày đưa ra Thông Báo Bàn Giao Lần Thứ Hai và việc bàn giao Căn Hộ sẽ được xem là hoàn tất.

Trường hợp Quý Khách Hàng có bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến nội dung nêu trên, vui lòng liên hệ Phòng Chăm Sóc Khách Hàng – Số điện thoại [\_\_\_\_\_\_\_\_] hoặc email [\_\_\_\_\_\_\_\_\_] để được hỗ trợ một cách tốt nhất.

Trân trọng,

**TM. Công Ty …**

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

Họ và tên:

Chức vụ:

PHỤ LỤC 5

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

**BÊN BÁN: CÔNG TY…….**,

một công ty được thành lập và hoạt động theo Pháp Luật Việt Nam căn cứ vào Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số ………………………………………………………………

Địa chỉ :

Điện thoại :

Fax :

Người đại diện :

Và

**BÊN MUA: Công ty/Ông/Bà**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh / CMND / Hộ chiếu số:

do cấp ngày

Điện thoại:

Địa chỉ:

Sau khi kiểm tra thực tế Căn hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ với các điều khoản sau đây:

1. Bên Bán đã bàn giao và Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ số [\_\_\_\_], bắt đầu quản lý và sử dụng Căn Hộ, nhận chìa khóa Căn Hộ và các tài liệu liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo danh mục bàn giao được đính kèm);
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã hoàn thành đảm bảo chất lượng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng Mua Bán:

(a) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được kiểm tra và thống nhất giữa Các Bên là: [\*] m2

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính là: [\*] m2

(c) Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính là: [\*] m2

3. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý chỉnh sửa, hoàn tất một số hạng mục như được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng (\_\_\_) ngày kể từ ngày ký Biên Bản này:

-

-

4. Kể từ Ngày Bàn Giao Bên Mua có trách nhiệm quản lý, sử dụng Căn Hộ và có trách nhiệm thanh toán các loại phí bao gồm Phí Quản Lý hàng tháng kể từ Ngày Bàn Giao và phí sử dụng các dịch vụ khác;

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng này tính từ Ngày Bàn Giao;

6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy Quản Lý Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ;

7. Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (2) bản, Bên Mua giữ một (1) bản.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Họ và tên:  Chức vụ: | **ĐẠI DIỆN BÊN MUA**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |