**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC**

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI …..

Số:………/ /

**GIỮA**

**CÔNG TY ……**

**VÀ**

## Ông/Bà:……………………….

## Mã căn hộ:

## ……, Năm ……

**MỤC LỤC**

[ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH 5](#_TOC_250019)

[ĐIỀU 2. NỘI DUNG VÀ ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ 8](#_TOC_250018)

[ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, CÁC KHOẢN PHẢI THANH TOÁN - TIẾN ĐỘ VÀ PHƢƠNG THỨC THANH TOÁN 9](#_TOC_250017)

[ĐIỀU 4. CHẤT LƢỢNG CĂN HỘ 11](#_TOC_250016)

[ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN 12](#_TOC_250015)

[ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA 13](#_TOC_250014)

[ĐIỀU 7. VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ HÌNH THỨC XỬ LÝ 16](#_TOC_250013)

[ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ 18](#_TOC_250012)

[ĐIỀU 9. CAM KẾT ĐỐI VỚI PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ CÁC CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CỦA KHU CHUNG CƢ 19](#_TOC_250011)

[ĐIỀU 10. BẢO HÀNH 21](#_TOC_250010)

[ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ 22](#_TOC_250009)

[ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG 22](#_TOC_250008)

[ĐIỀU 13. THỎA THUẬN CHUNG 22](#_TOC_250007)

[ĐIỀU 14. ĐIỀU KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG 24](#_TOC_250006)

[ĐIỀU 15. CAM KẾT THỰC HIỆN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 24](#_TOC_250005)

[ĐIỀU 16. NGÀY CÓ HIỆU LỰC VÀ SỐ BẢN CỦA HỢP ĐỒNG 24](#_TOC_250004)

[PHỤ LỤC 1. TIẾN ĐỘ VÀ PHƢƠNG THỨC THANH TOÁN 26](#_TOC_250003)

[PHỤ LỤC 2. PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ 27](#_TOC_250002)

[PHỤ LỤC 3. BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ 29](#_TOC_250001)

PHỤ LỤC 4. DỰ THẢO BẢNG NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CHUNG CƢ LAMER 2 - TỔ 47, KHU VỰC 5, ĐƢỜNG TÂY SƠN, PHƢỜNG QUANG TRUNG, THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH 30

[PHỤ LỤC 5. BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ 43](#_TOC_250000)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

## Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TÂN ĐẠI MINH 2 (LAMER 2)**

## Số:……………………….

## Mã căn hộ:…………

**CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

* Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
* Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
* Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
* Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
* 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;
* Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hƣớng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
* Nghị định số 30/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số [99/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-99-2015-nd-cp-huong-dan-luat-nha-o-294439.aspx) 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;
* Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
* Quyết định số 09/VBHN-BXD của Bộ xây dựng ngày 29 tháng 08 năm 2014 Về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng chung cư;
* Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 12 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
* Quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đất Trung tâm đào tạo nghiệp vụ Giao thông vận tải tỉnh Bình Định và các khu vực liền kề, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn;
* Công văn số 778/UBND-KT ngày 14/02/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc đồng ý chủ trương cho Công ty TNHH Đầu tư Tân Đại Minh thuộc sở hữu của Công ty CP Công nghệ Gỗ Đại Thành về việc thực hiện dự án đối với khu đất ĐCC-03 thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đất Trung tâm đào tạo nghiệp vụ Giao thông vận tải tỉnh Bình Định và các khu vực liền kề, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn;
* Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 10/04/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận đầu tư Dự án: Nhà ở xã hội Tân Đại Minh 2 (Lamer 2);
* Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 20/05/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Tân Đại Minh để thực hiện dự án Nhà ở xã hội Tân Đại Minh 2 tại phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn;
* Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 03/12/2020 của Sở Xây dựng Bình Định;
* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số DA568602 ngày 02/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi truờng Bình Định cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Tân Đại Minh để xây dựng công trình khối nhà chung cƣ nhà chung cƣ thuộc dự án Nhà ở xã hội Tân Đại Minh 2 (Lamer 2);
* Thông báo số ….../TB-SCT về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu ngày

…... tháng …... năm 20 ;

* Văn bản số ....../SXD-QLN&PTĐT ngày...... tháng…... năm .... của Sở Xây dựng Bình Định có ý kiến về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tƣơng lai đối với dự án nhà ở xã hội Tân Đại Minh 2 (LAMER 2).
* Hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của Ông (bà): ………………

Hợp đồng MUA BÁN NHÀ ở này được lập ngày…...tháng… năm 2021 giữa các

Bên:

1. **BÊN BÁN:**

**CÔNG TY …**

* + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số … do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh… cấp lần đầu ngày …tháng … năm … và thay đổi lần thứ… ngày… tháng … năm …
	+ Địa chỉ:
	+ Điện thoại: Fax:
	+ Mã số thuế:
	+ Tài khoản số: …tại Ngân hàng …
	+ Số …tại Ngân hàng …
	+ Đại diện:Chức vụ:
	+ Và :
1. **BÊN MUA :**

**Ông/bà: […]** Sinh năm:

* + Số CMND : [...] cấp ngày [...] tại [...]
	+ Địa chỉ Thường trú : [...]
	+ Địa chỉ liên hệ : [...]
	+ Điện thoại : [...]

**Ông/bà: […]** Sinh năm:

* + Số CMND : [...] cấp ngày [...] tại [...]
	+ Địa chỉ Thường trú : [...]
	+ Địa chỉ liên hệ : [...]
	+ Điện thoại : [...]

(*Bên Bán và Bên Mua, mỗi bên dưới đây sẽ được gọi riêng là một “Bên” và gọi chung là “các Bên”*)

Trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ, mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này đều là nghĩa vụ liên đới, Bên Bán không có

nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo lựa chọn của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua thực hiện một cách liên đới nghĩa vụ theo Hợp đồng. Để thuận tiện, tất cả những người thuộc Bên Mua (nếu có từ hai người trở lên) sẽ ủy quyền cho một người thuộc Bên Mua (“Người được ủy quyền”) làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về Căn hộ và tất cả các hành vi của Người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

**XÉT RẰNG:**

* Bên Bán là Chủ đầu tư Dự án Nhà ở xã hội … – Địa chỉ:…;
* Bên Mua đã tìm hiểu rõ về tình trạng pháp lý và tình trạng thực tế của Dự án và mong muốn được mua Căn hộ trong Dự án;
* Bên Mua và Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội này để chính thức ghi nhận việc mua bán Căn hộ và nhằm tuân thủ đúng thủ tục do pháp luật quy định.

## Nay, Các Bên đồng ý thỏa thuận ký kết Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội với các điều khoản và điều kiện sau:

# ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

* 1. Trong Hợp đồng này, các từ liệt kê sau đây sẽ có nghĩa như được quy định dưới đây, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***"Căn hộ"*** | : | nghĩa là Căn hộ với những đặc điểm nêu tại Điều 2 và Phụ lục 02của Hợp đồng này; |
| ***“ Tòa nhà chung cư”*** | : | là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do … làm Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có)được xây dựng tại …; |
| ***"Dự án"*** | : | nghĩa là Dự án nhà ở xã hội …tại …; |
| ***"Chủ đầu tư"*** | : | nghĩa là Công ty TNHH Đầu tư Tân Đại minh; |
| ***"Hợp đồng"*** | : | nghĩa là Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội này cùng với các điềukiện và điều khoản đƣợc quy định trong Hợp đồng và các Phụ lục, văn bản đính kèm (nếu có); |
| ***"Giá bán Căn hộ"*** | : | có nghĩa như được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này; |
| ***“Phí Bảo trì”*** | : | nghĩa là khoản phí phải trả cho việc bảo trì Phần sở hữu chungtrong Tòa nhà, Khu Chung cư bao gồm các diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đƣợc xác định tại Phụ lục 04 của Bản Nội quy; |
| ***“Diện tích sử dụng*** | : | là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***căn hộ”*** |  | kích thước thông thủy và đƣợc ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung đƣợc thể hiện rõtrong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt |
| ***“Diêṇ tích tim tường”*** | : | Là diện tích sàn xây dựng của căn hộ mua bán được tính bao gồmtường bao căn hô ̣ , tường phân chia căn hô ̣ , diêṇ tích sàn có côṭ , hộp̣ kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. |
| ***“Phần sở hữu******riêng của Bên Mua”*** | : | là phần diện tích sử dụng căn hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này; |
| ***“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”*** |  | Là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phân diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ. Phần diện tích này đƣợc quy định cụ thểtại Điều 9 của Hợp đồng này. |
| ***“Phần sở hữu chung trong nhà******chung cư”*** | : | là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bênthỏa thuận cụ thể tại khoản 9.2, Điều 9 của hợp đồng này; |
| ***“Ngày đến hạn thanh toán”*** | : | nghĩa là ngày được quy định trong Tiến độ và Phương thức thanh toán tại Phụ lục 01 của Hợp đồng hoặc bất kỳ văn bản của Bên Bán sửa đổi Phụ lục 01, không tính theo ngày thực thanh toán củaBên Mua; |
| ***“Ngày”*** | : | nghĩa là ngày theo lịch dương lịch. |
| ***“Ngày làm việc”*** |  | nghĩa là ngày dương lịch, trừ thứ bảy, ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật. |
| ***“Thông báo vi phạm”*** | : | nghĩa là thông báo bằng văn bản mà Bên Bán gửi cho Bên Muanếu Bên Mua không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này; |
| ***“Thông báo bàn******giao”*** | : | nghĩa là văn bản do Bên Bán gửi cho Bên Mua để thông báo Ngàybàn giao Căn hộ cho Bên Mua; |
| ***“Bảo Hành nhà ở”*** | : | là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 10 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 theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận tronghợp đồng này; |
| ***“Doanh nghiệp******quản lý Tòa nhà”*** | : | nghĩa là bất kỳ tổ chức nào có năng lực quản lý vận hành theođúng quy định được lựa chọn để ký kết hợp đồng để quản lý, |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | vận hành và duy trì Tòa nhà bởi (i) Bên Bán trong thời gian BanQuản trị chưa được thành lập hoặc (ii) Ban Quản trị thuê sau khi Ban Quản trị được thành lập. |
| ***“Bản Nội quy ”*** | : | nghĩa là bản nội quy có nội dung và hình thức đƣợc đính kèm tại Phụ lục 4 của Hợp đồng này. Bên Mua đồng ý rằng:(i) Bản nội quy này có thể được sửa đổi bởi Bên Bán trong thời gian Ban quản trị chƣa được thành lập hoặc Ban quản trị sau khi Ban quản trị được thành lập và (ii) Bản nội quy được sửa đổi như vậy sẽ áp dụng đối với tất cả các Bên Mua và người thuê Căn hộkhác và Bên Mua sẽ nhận được một thông báo về việc sửa đổi này; |
| ***"Ban Quản trị"*** | : | nghĩa là một tổ chức do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ sở hữu, Ngƣời sử dụng Tòa nhà và đại diện Chủđầu tư hoặc đơn vị quản lý Tòa nhà này. |
| ***“Hội nghị nhà chung cư”*** | : | nghĩa là hội nghị của các Chủ sở hữu và Người sử dụng nhằm tổ chức quản lý sử dụng Tòa nhà một cách thống nhất và phù hợp với quy định của pháp luật. Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn hộ có thể cử đại diện hoặc ủy quyền cho ngƣời khác tham dự Hội nghị nhà chung cư; |
| ***“Phí Dịch vụ quản lý và vận hành”*** | : | nghĩa là kinh phí dùng cho việc quản lý vận hành Tòa nhà, Khu Chung cư trả cho Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý Khu Chung cƣ để đảm bảo Tòa nhà, Khu Chung cư, Khu Dân cưhoạt động bình thường; |
| ***“Người sử dụng”*** | : | nghĩa là cá nhân có quyền cư trú hoặc sử dụng hợp pháp căn hộ trong Tòa nhà, không giới hạn ở người cư trú trong các Căn hộ, người được (các) Chủ sở hữu cho phép cư trú tại Căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn:(i) Người thân, người giúp việc nhà, khách của Chủ sở hữu; |
| ***“Sự kiện bất khả kháng”*** | : | là bất cứ sự kiện nào sau đây mà xảy ra sau khi hợp đồng có hiệu lực và khiến một Bên không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, bao gồm: sự cấm đoán hay lệnh của chính phủ hoặc cơ quan nhà nƣớc có thẩm quyền, bạo loạn, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, địch họa, tình trạng quấy rối nơi công cộng, bãi công, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận, tranh chấp lao động, đình công, lãng công, tắc nghẽn hay gián đoạn giao thông và các dịch vụ công cộng khác, bệnh dịch, hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão, sóng thần hoặc các hiểm họa thiên nhiên khác, và mọi sự kiện khác vượt quá sự kiểm soát hợp lý của một Bên, với điều kiện là sự thiếu hụt tài chính đơn thuần sẽ không được xem là một sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của một Bên (sau đây gọichung là “Sự kiện bất khả kháng”); |
| ***“Thông tin mật”*** | : | là toàn bộ về sự hiện hữu các nội dung của Hợp đồng này cũng |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | như tất cả giấy tờ, tài liệu có liên quan được cung cấp đến mỗiBên hoặc đại diện mỗi Bên dƣới hình thức văn bản hoặc bằng miệng; |

* 1. Trừ khi các bên có thỏa thuận hoặc các quy định của Hợp đồng này có yêu cầu khác đi:
		1. Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không được dùng để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Hợp đồng này;
		2. Mọi tham chiếu đến Điều và Phụ lục là các tham chiếu đến Điều và Phụ lục của Hợp đồng này;
		3. Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại.

# ĐIỀU 2. NỘI DUNG VÀ ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

## Đặc điểm căn hộ mua bán.

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn hộ thuộc Dự án Nhà ở xã hội … cùng với những đặc điểm dưới đây:

* + 1. Đặc điểm căn hộ: Căn hộ số:[.......] tại tầng (tầng có căn hộ):[.....], thuộc tòa nhà […….] chung cư Nhà ở xã hội …tại ….
		2. Diện tích sử dụng Căn hộ là:[……]m2. Diện tích này đƣợc tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính giá bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;
		3. Diêṇ

tích tim tường căn hô ̣ là : [….] m2. Diêṇ

tích nàyđược

tính theo kích

thước diêṇ

tích sàn xây

căn hô ̣ bao gồm tường phân chia căn hô ̣ , diêṇ

tích sàn côṭ ,

hôp̣

kỹ thuâṭ nằm bên trong căn hô ̣. theo quy định tại Điều 1 của hợp đồng này và là căn

cứ để tính giá bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy 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 và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%);

Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ± 3% (ba phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá

± 3% (ba phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ;

Trong Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội, Biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong Phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng Mua bán Nhà ở xã hội đã ký (nếu có);

Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội, Biên bản bàn giao căn hộ và các Phụ lục của hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua đƣợc xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ;

* + 1. Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.
		2. Các đặc điểm khác nêu tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

## Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều

## này:

* + 1. Khu đất quy hoạch xây dựng tại lô đất ký hiệu ĐCC-03 theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đất ….
		2. Vị trí, ranh giới khu đất đƣợc xác định theo bản đồ địa chính số …
		3. Diện tích đất sử dụng chung: … m2, Trong đó: Diện tích đất xây dựng chung cư …m2; Diện tích đất lối đi bộ, công viên, cây xanh … m2; Diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật …m2*.*
		4. Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận): Nhà nước giao đất.
		5. Thời gian sử dụng : Lâu dài.

# ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, CÁC KHOẢN PHẢI THANH TOÁN - TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

## Giá bán Căn hộ:

**MÃ CĂN HỘ : ……….**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **DANH MỤC** | **DIỄN****GIẢI** | **ĐVT** | **SỐ TIỀN** | **BẰNG****CHỮ** |
| 1 | Diện tích sàn sử dụng (thông thủy) | (a) | m2 |  |  |
|  | *Diêṇ tích tim tườ ng* | *(a1)* | *m2* |  |  |
| 2 | Đơn giá/m2 sàn sử dụng | (b) | VND |  |  |
|  | *Đơn giá/m2 sàn xây dựng* | *(b1)* | *VND* |  |  |
| 3 | Giá bán căn hộ (chƣa bao gồm 5% VAT, chưa 2%) | (c)=(a)x(b) | VND |  |  |
| 4 | Thuế VAT 5% | (d)=5%x(c) | VND |  |  |
| 5 | Giá bán căn hộ bao gồm thuế 5% (chưa bao gồm phí bảo trì 2%) | (e)=(c)+(d) | VND |  |  |
| 6 | Phí bảo trì 2% (giá bán căn hộ khôngbao gồm thuế) | (f)=2%x(c) | VND |  |  |
| 7 | Tổng giá trị hợp đồng bao gồm thuế5% và phí bảo trì 2% | (g)=(e)+(f) | VND |  |  |

Giá bán căn hộ đƣợc tính theo công thức lấy đơn giá 01 m2 sử dụng căn hộ

(x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán. Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất *(Giá trị quyền sử dụng đất của dự án được miễn theo qui định của luật hiện hành về quản lý và phát triển nhà ở xã hội)*.

Thuế giá trị gia tăng: khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế). Khoản kinh phí này được chuyển vào tài khoản riêng để bảo trì phần sở hữu chung của Khu chung cư. Phí bảo trì sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo đề nghị thanh toán của Bên Bán trước khi tiến hành bàn giao Căn hộ.

Phần phí và chi phí có liên quan đến việc xây dựng Tòa nhà và cơ sở hạ tầng và tất cả các khoản phí và chi phí có liên quan đến việc xây dựng Căn hộ.

Và Giá bán Căn hộ chưa bao gồm Các Khoản phải thanh toán được nêu tại Điều 3.2 Hợp đồng này.

## Các khoản phải thanh toán:

* + 1. Các loại thuế, phí và lệ phí khác mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo pháp luật Việt Nam bao gồm cả những khoản thuế liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ sau ngày ký Hợp đồng này, những khoản thuế, phí và khoản thu tương tự liên quan đến Căn hộ do thay đổi pháp luật, chính sách của Nhà nước phát sinh sau ngày ký Hợp đồng này; và
		2. Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Căn hộ, Phí Dịch vụ quản lý và vận hành và bất kỳ khoản phí hoặc lệ phí nào khác mà Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp đồng này hoặc quy định của pháp luật Việt Nam hoặc theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư; và
		3. Các chi phí cho các dịch vụ phục vụ nhu cầu của Bên Mua khi sở hữu Căn hộ như: chi phí kết nối, lắp đặt và sử dụng điện, nƣớc, điện thoại, truyền hình cáp,… thanh toán cho các nhà cung ứng liên quan trong suốt quá trình sở hữu Căn hộ.
		4. Tùy từng trường hợp cụ thể, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Các Khoản phải thanh toán cho Bên Bán hoặc Ban Quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà Chung cư hoặc các nhà cung ứng dịch vụ với số tiền và thời gian thanh toán được nêu cụ thể tại Đề nghị thanh toán (hoặc văn bản có nội dung tương tự) của Bên Bán/Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà Chung cư/Các nhà cung ứng dịch vụ gửi Bên Mua.

## Tiến độ và phương thức thanh toán:

* + 1. Bên Mua phải có trách nhiệm thanh toán Giá bán Căn hộ đúng theo lịch trình thanh toán đã thỏa thuận tại **Phụ lục 01** của Hợp đồng (hoặc văn bản có ý nghĩa tương tự) mà không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi thông báo cho Bên Mua. Các Bên thừa nhận rằng việc gửi thông báo nhắc thanh toán chỉ là việc Bên Bán hỗ trợ, không phải là nghĩa vụ của Bên Bán. Để tránh hiểu lầm, nếu Bên Mua không thanh toán đúng hạn thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán lãi chậm thanh toán cho Bên Bán theo điểm 7.2.1, khoản 7.2, Điều 7 Hợp đồng này. Tại mỗi đợt thanh toán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và các khoản tiền phạt, tiền lãi do chậm thanh toán, khoản tiền quá hạn chưa thanh toán (nếu có).
		2. Tất cả các khoản thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp đồng này sẽ được trả mà không có đòi hỏi, khấu trừ, giữ lại, hay cấn trừ nào; và sẽ không được

hoàn trả vì bất kỳ lý do gì trừ khi việc hoàn lại được quy định rõ trong Hợp đồng này.

* + 1. Bên Bán có quyền giữ mọi khoản tiền thanh toán đƣợc Bên Bán nhận từ Bên Mua trong tài khoản ngân hàng của Bên Bán và không có nghĩa vụ giữ các khoản thanh toán này tách biệt với bất kỳ khoản tiền nào khác.
		2. Bên Mua đồng ý thanh toán Giá bán Căn hộ theo nội dung Hợp đồng này bằng tiền đồng Việt Nam, bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin chi tiết địa chỉ tài khoản Ngân hàng duới đây hoặc tài khoản khác mà Bên Bán thông báo cho Bên Mua bằng văn bản tùy theo từng thời điểm:
* Tên tài khoản:

## Tài khoản số:

## Tài khoản số:

* Số tham chiếu: căn hộ số [….]; số hợp đồng […..]

Trường hợp Bên Mua chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán tại Ngân hàng, thì Bên Mua phải cung cấp cho Bên Bán chứng từ chứng minh Bên Mua đã chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán. Bên Bán chỉ được xem là đã nhận được khoản thanh toán sau khi số tiền thu được từ giao dịch chuyển khoản đã được ghi “có” vào tài khoản của Bên Bán. Phí chuyển tiền hoặc các chi phí tương tự phải trả liên quan đến khoản thanh toán do Bên Mua tự thanh toán, Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản nào mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp đồng này.

* + 1. Đối với Các khoản phải thanh toán tại khoản 3.2 điều này, Bên Mua thanh toán bằng hình thức chuyển khoản hoặc tiền mặt vào tài khoản của Bên Bán hoặc Ban Quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà Chung cư hoặc các nhà cung ứng dịch vụ hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đề nghị thanh toán (hoặc văn bản có ý nghĩa tương tự).

# ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CĂN HỘ

* 1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lƣợng 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 tùy thuộc vào việc điều chỉnh, thay đổi hoặc thay thế bởi Bên Bán theo quy định tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.
	2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiêṃ

 Thực

hiêṇ

viêc̣

xây dựṇ

g nhà ở theo đúng tiến đô ̣ thỏa thuâṇ

dự kiến dưới đây:

1. Hoàn thành phần móng công trình: Tháng 12 năm 2021.
2. Thời gian giao nhà dự kiến: Ngày 30 tháng 6 năm 2024. Ngày bàn giao thực tế sẽ là ngày ghi trong Thông báo bàn giao và sẽ không sớm hơn hoặc muộn hơn 180 ngày so với ngày bàn giao dự kiến.
	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 đƣợc phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn,

tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nƣớc quy định.

* 1. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua.

# ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

## Quyền của Bên Bán:

* + 1. Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua nhà nhƣ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng này và Phụ lục đính kèm;
		2. Yêu cầu Bên Mua nhận nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng này;
		3. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm nghiêm trọng các quy định tại Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm tại Phụ lục 4 của Hợp đồng này;
		4. Về mặt pháp lý, Bên Bán được bảo lƣu quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn hộ cho đến khi Bên Mua đã trả đủ tiền và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng;
		5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
		6. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự án thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng này;
		7. Có quyền đặt, treo các bảng hiệu, máy ATM … tại phần sở hữu chung mà không phải thanh toán chi phí cho Ban Quản trị hay cư dân hoặc bất kỳ bên nào khác. Các bên đồng ý và thoả thuận rằng, vì Khu chung cư do Bên Bán làm chủ đầu tư nên có quyền đặt các bảng hiệu cũng như đặt các máy ATM tại phần sở hữu chung nhằm quảng cáo và tăng sự tiện ích cho Toà nhà.
		8. 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 cƣ 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;
		9. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội theo thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
		10. 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;

## Nghĩa vụ của Bên Bán:

* + 1. Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo thiết kế, quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường. Nguồn điện, nước được đấu nối tới từng Căn hộ;
		2. Thiết kế Căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật

xây dựng. Thiết kế Căn hộ và quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu hoặc được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

* + 1. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn hộ để đảm bảo chất lƣợng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
		2. Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua. Thực hiện bảo hành đối với Căn hộ và Tòa nhà theo quy định nêu tại Điều 10 của Hợp đồng này;
		3. Chuyển giao Căn hộ cho Bên Mua đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có Căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến Căn hộ;
		4. Có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Các bên đồng ý rằng, Bên Bán sẽ nỗ lực thực hiện xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, tuy nhiên quyền cấp Giấy chứng nhận là của Cơ quan chức năng, vì vậy Bên Bán không chịu các trách nhiệm liên quan đến việc chậm trễ không do lỗi của Bên Bán; 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 quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Bán không có nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận và Bên Mua phải tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán chỉ phải hỗ trợ và cung cấp các hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;
		5. Có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
		6. Bên bán có trách nhiệm hoàn thành công trình theo tiến độ được duyệt tại Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 10/04/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở xã hội Tân Đại Minh 2 (LAMER 2) và các Quyết định điều chỉnh bổ sung nếu có.
		7. Bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tƣ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình.

# ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

## Quyền của Bên Mua:

* + 1. Nhận Căn hộ có những đặc điểm được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng;
		2. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo thời hạn quy định của pháp luật;
		3. 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;
		4. Yêu cầu Bên Bán hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
		5. Yêu cầu Bên bán tổ chức hội nghị nhà chung cƣ lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán;
		6. Được sử dụng chỗ để xe máy, xe đạp trong khu vực nhà xe của Tòa nhà chung cư theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;
		7. Được cấp Giấy chứng nhận sau khi thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại 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;
		8. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
		9. Đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên Bán không thực hiện nghĩa vụ của mình tại điều 5.2 của hợp đồng này.
		10. Yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trƣớc và kiểm tra thực tế công trình.

## Nghĩa vụ của Bên Mua:

* + 1. Thanh toán cho Bên Bán tiền mua Căn hộ theo những điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp đồng này;
		2. Thanh toán các khoản thuế, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật Bên Mua phải nộp;
		3. Thanh toán đúng hạn các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc...;
		4. Thanh toán đúng hạn kinh phí quản lý vận hành (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh, phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của Tòa nhà...) và các chi phí khác theo đúng thoả thuận quy định tại khoản 9.4, 9.5, 9.6 Điều 9 của Hợp đồng này;
		5. Thực hiện đúng các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm tại Phụ lục 04 của Hợp đồng này và các nội quy khác của Tòa nhà;
		6. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa nhà;
		7. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích theo quy định của pháp luật;
		8. Sau khi được bàn giao Căn hộ, Bên Mua cam kết sử dụng Căn hộ đúng công năng thiết kế, không thực hiện bất kỳ việc sửa chữa nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng Căn hộ và toàn bộ khu Căn hộ. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu, thì Bên Mua phải tuân thủ tất cả các điều kiện sau:
1. Lập hồ sơ chi tiết nội dung cải tạo sữa chữa được cơ quan chức năng phê duyệt và phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành; của Ban quản trị sau thời gian bảo hành; và
2. Phải tuân thủ đầy đủ các quy tắc sau đây và phù hợp với các quy định có liên quan của Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà :
	1. Không tác động đến nền móng, hoặc cấu trúc công trình;
	2. Không ảnh hưởng đến Phần sở hữu chung và/ hoặc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác;
	3. Không được lập các tấm chắn cố định; di động trên ban công hoặc sân

thượng;

* 1. Việc thiết kế và thi công bên trong Căn hộ phải phù hợp với các quy định

của pháp luật. Việc phê duyệt của Bên Bán hoặc Chủ đầu tư đối với thiết kế của Bên Mua nhằm hỗ trợ cho Bên Mua thực hiện hoàn thiện Căn hộ theo tiêu chuẩn chung của Cao ốc và quy định của pháp luật và Bên Mua vẫn là người chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các thiết kế và thi công bên trong Căn hộ.

*và*

* 1. Phải đóng đầy đủ và đúng hạn khoản Tiền ký quỹ theo quy định tại Bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp đồng này.

Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hoặc Ban quản trị;

* + 1. Trường hợp Bên Mua gây ra thiệt hại tài sản chung thì phải chịu trách nhiệm bồi thường và chịu trách nhiệm trƣớc pháp luật;
		2. Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bằng văn bản gửi đến Bên Mua, Bên Mua phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan cho Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua. Quá thời hạn thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Bán không có nghĩa vụ làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận và Bên Mua phải tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.
		3. Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ công việc gì được cho là cần thiết để tiến hành việc mua Căn hộ theo Hợp đồng này và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Bên Mua khi Bên Bán yêu cầu;
		4. Chịu trách nhiệm trƣớc pháp luật về việc cung cấp chính xác địa chỉ liên lạc, thông tin cá nhân liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này. Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán biết việc thay đổi các thông tin trên hay những thay đổi pháp lý khác có liên quan trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
		5. Bên Mua cam đoan và bảo đảm với Bên Bán rằng:
1. Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và được quyền sở hữu Căn hộ và mua nhà ở xã hội theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.
2. Theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam, các tổ chức, cá nhân có hành vi gian dối về đối tượng, điều kiện để được mua nhà ở xã hội thì bị xử phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý và phát triển nhà ở. Việc mua bán nhà ở xã hội trong trường hợp này không có giá trị pháp lý; Bên Mua nhà ở xã hội không được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đã mua.
3. Hợp đồng này tạo thành nghĩa vụ có hiệu lực và ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Mua.
4. Bên Mua đã được cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn hộ; Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này và mọi Phụ lục kèm theo và 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. Mọi cam đoan và bảo đảm của Bên Mua sẽ có hiệu lực trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này.
	* 1. Bên Mua hiểu và xác nhận rằng, Bên Bán đã ký kết Hợp đồng này dựa trên

những cam đoan và bảo đảm của Bên Mua.

# ĐIỀU 7. VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ HÌNH THỨC XỬ LÝ

* 1. Nếu Bên Mua không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở:
		1. Chậm trễ hoặc không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền mua Căn hộ hoặc các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp đồng và các Phụ lục của Hợp đồng này; *hoặc*
		2. Bên Mua viện bất kỳ lý do gì để từ chối nhận bàn giao Căn hộ thực tế; *hoặc*
		3. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này vì bất kỳ lý do gì, … thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua (Thông báo vi phạm) về sự vi phạm nghĩa vụ. Sau thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày gửi Thông báo vi phạm mà Bên Mua vẫn không khắc phục hành vi vi phạm thì Bên Mua phải chịu các chế tài quy định tại khoản 7.2 của Điều này.
	2. Các chế tài mà Bên Bán có quyền áp dụng và Bên Mua mặc nhiên phải chịu khi Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo quy định trong Hợp đồng:
		1. Thu tiền lãi chậm thanh toán. Nghĩa vụ trả tiền lãi chậm thanh toán phát sinh kể từ thời điểm Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi Thông báo vi phạm hay không. Tiền lãi chậm thanh toán được tính trên mỗi khoản tiền quá hạn phải thanh toán kể từ Ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán với mức lãi suất 0,08%/ngày (tương đương 2,4%/tháng); *và*
		2. Phạt vi phạm hợp đồng là 12%/tổng giá trị Hợp đồng này, *và:*
			1. Yêu cầu Bên Mua khắc phục hành vi vi phạm và tiếp tục thực hiện hợp đồng;

*hoặc*

* + - 1. Đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng và chuyển nhượng Căn hộ cho

bất kỳ bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận đƣợc tiền chuyển nhượng Căn hộ theo Hợp đồng này từ bên thứ ba, Bên Mua sẽ được hoàn lại số tiền đã thanh toán (số tiền vốn hoàn lại cho Bên Mua không được tính lãi phát sinh) sau khi trừ đi các khoản tiền phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán, bồi thƣờng thiệt hại (nếu có). Việc chuyển trả tiền cho Bên Mua đƣợc thực hiện tương ứng theo từng đợt trả tiền của Bên thứ ba. Bên Bán sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên Mua biết trƣớc 07 (bảy) ngày; *và*

* + - 1. Yêu cầu Bên Mua phải bồi thường thiệt hại trong trƣờng hợp có thiệt hại xảy ra. Thiệt hại của Bên Bán có thể bao gồm nhưng không giới hạn về (i) chênh lệch giá thị trường của Căn hộ tại thời điểm chuyển nhƣợng cho bên thứ ba so với giá của Căn hộ đƣợc ghi trong Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo; (ii) chi phí mà Bên Bán đã trả cho Bên môi giới để được môi giới trong việc ký kết Hợp đồng này với Bên Mua (phí môi giới);
	1. Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng này trái pháp luật thì Bên Bán (i) phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thực thanh toán; (ii) thanh toán tiền lãi phát sinh tính trên số tiền đó theo mức lãi suất 0,08%/ngày (tương đương 2,4%/tháng) và đƣợc tính từ thời điểm Bên Mua thanh toán đợt cuối cùng đến thời điểm Bên Bán thực hiện việc đơn phương chấm dứt đó và (iii) trả cho Bên Mua một khoản tiền phạt tƣơng đƣơng 12%/tổng giá trị của Hợp đồng.
	2. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn hộ quá thời hạn quy định tại khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng, Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền phạt được tính trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán với mức lãi suất 0,08%/ngày (tương đương 2,4%/tháng), và đƣợc tính bắt đầu từ ngày hết hạn biên độ dao động cho phép cho đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua. Khoản tiền phạt này sẽ được cấn trừ vào đợt thanh toán cuối cùng theo Hợp đồng này và đƣợc xác định rõ trong Biên bản bàn giao Căn hộ khi Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Các Bên đồng ý rằng ngoài việc thanh toán khoản tiền phạt chậm bàn giao đã đƣợc xác định tại Biên bản bàn giao Căn hộ, thì Bên Bán không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khác cho Bên Mua.
	3. Trong trường hợp Bên Mua mua Căn hộ theo phƣơng thức vay vốn của Ngân hàng (có kí kết hợp đồng liên kết với Chủ đầu tư) thì Bên Mua phải thực hiện đúng hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Trƣờng hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ trả nợ hoặc vi phạm các cam kết khác trong hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng dẫn đến phải chấm dứt hợp đồng tín dụng, thì Bên Bán có quyền thực hiện một, một số hoặc tất cả các biện pháp sau:
		1. Phạt vi phạm hợp đồng 12% (mười hai phần trăm)/ tổng giá trị Hợp đồng này;

*và*

* + 1. Yêu cầu Bên Mua phải bồi thường thiệt hại trong trƣờng hợp có thiệt hại xảy

ra; và

* + 1. Đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng này ngay vào ngày nhận đƣợc văn bản yêu cầu hỗ trợ thu hồi nợ của Ngân hàng và bán Căn hộ cho người khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận đƣợc tiền chuyển nhượng Căn hộ từ ngƣời thứ ba bất kỳ, Bên Mua sẽ được hoàn trả lại số tiền đã thanh toán (số tiền vốn hoàn lại không đƣợc tính lãi phát sinh) sau khi trừ đi các khoản nợ, lãi, các chi phí khác mà Bên Mua còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có)…mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng. Trường hợp số tiền trên không đủ thực hiện các nghĩa vụ trên thì Bên Mua phải có trách nhiệm bù thêm phần còn thiếu để thực hiện đủ nghĩa vụ. Việc chuyển trả tiền cho Bên Mua được thực hiện tương ứng theo từng đợt trả tiền của Bên thứ ba.

* 1. Trường hợp các Bên đã ký kết Hợp đồng này nhưng Bên Mua có hành vi gian dối về đối tượng, điều kiện để đƣợc mua Nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật, khi đó Bên Bán (Chủ đầu tư) sẽ áp dụng các trƣờng hợp sau để xử lý:
1. Đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng này và chuyển nhượng căn hộ cho bất kỳ Bên thứ ba khác thuộc đối tượng và đủ điều kiện mua Nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
2. Phạt vi phạm hợp đồng 12% (mười hai phần trăm)/ tổng giá trị Hợp đồng này;

*và*

ra; và

1. Yêu cầu Bên Mua phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp có thiệt hại xảy Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận đƣợc tiền chuyển

nhượng Căn hộ theo Hợp đồng này từ bên thứ ba, Bên Mua sẽ được hoàn lại số tiền đã thanh toán (số tiền vốn hoàn lại cho Bên Mua không được tính lãi phát sinh) sau khi

trừ đi các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có). Việc chuyển trả tiền cho Bên Mua được thực hiện tương ứng theo từng đợt trả tiền của Bên thứ ba. Bên Bán sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Bên Mua biết trước 07 (bảy) ngày; *và*

Yêu cầu Bên Mua phải bồi thƣờng thiệt hại trong trường hợp có thiệt hại xảy ra. Thiệt hại của Bên Bán có thể bao gồm nhưng không giới hạn về (i) chênh lệch giá thị trường của Căn hộ tại thời điểm chuyển nhượng cho bên thứ ba so với giá của Căn hộ được ghi trong Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo; (ii) chi phí mà Bên Bán đã trả cho Bên môi giới để được môi giới trong việc ký kết Hợp đồng này với Bên Mua (phí môi giới);

# ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

* 1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào thời điểm quy định tại mục 5.2.8 của hợp đồng này. Biên độ thời gian dao động cho phép là +/- (sáu) 06 tháng. Trường hợp tiến độ hoàn thành dự án bị chậm trễ do ảnh hƣởng các điều kiện bất khả kháng thì thời hạn gian nhà sẽ gia hạn thêm bằng thời gian chậm trễ dự án do các ảnh hưởng này.
	2. Điều kiện nhận bàn giao Căn hộ: Khi Bên Mua đã thanh toán đủ 95% Tổng Giá bán Căn hộ và các nghĩa vụ đã được thỏa thuận trong hợp đồng này và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí bảo trì và các khoản lệ phí, phí, nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sở hữu Căn hộ theo quy định hiện hành của Nhà nước.
	3. Bên Bán thông báo thời hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua bằng văn bản trước 07 (bảy) ngày. Trong trường hợp Bên Mua không thể đến nhận bàn giao thì phải gửi văn bản thông báo về việc này cho Bên Bán biết chậm nhất trước ngày bàn giao 03 (ba) ngày. Trƣờng hợp Bên Mua không trả lời hoặc không đến nhận bàn giao đúng thời hạn theo như thông báo thì mặc nhiên xem như Bên Mua đã chấp thuận việc bàn giao đó và chấp nhận hiện trạng của Căn hộ là phù hợp với các quy định và đặc điểm Căn hộ như được quy định tại Hợp đồng này mà không có quyền khiếu nại hay tranh chấp với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Căn hộ, bao gồm nhưng không giới hạn ở: diện tích Căn hộ, vị trí Căn hộ, trang thiết bị nội thất Căn hộ.
	4. Việc bàn giao Căn hộ sẽ được hai bên lập biên bản bàn giao (theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 05 của Hợp đồng), trừ trường hợp bàn giao Căn hộ theo quy định tại khoản 8.3, Điều này, Ngày Bên Mua ký vào biên bản bàn giao hoặc ký vào phiếu yêu cầu sửa chữa được xác định là ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.
	5. Bên bán chỉ chấp nhận bàn giao căn hộ cho đúng chính chủ, người đứng tên trong hợp đồng mua bán. Mọi sự ủy quyền thay thế đều không được chấp nhận.
	6. Trong quá trình bàn giao thực tế, nếu Bên Mua đồng ý hiện trạng của Căn hộ là phù hợp với các mô tả quy định tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm Hợp đồng này thì các Bên sẽ cùng lập và ký biên bản bàn giao để ghi nhận việc hoàn tất bàn giao thực tế và Bên Mua sẽ không có quyền khiếu nại hay tranh chấp với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Căn hộ, bao gồm nhưng không chỉ giới hạn ở chất lượng, nội thất của Căn hộ và mọi rủi ro hoặc tổn thất xảy ra đối với Căn hộ sau thời điểm đó, trừ việc khiếu nại liên quan đến bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này.
	7. Trong quá trình bàn giao thực tế, nếu Bên Mua không đồng ý hiện trạng của Căn hộ là phù hợp với các mô tả quy định tại Phần mô tả Căn hộ tại Phụ lục 02 đính

kèm Hợp đồng này và nếu:

* + 1. Bên Bán đồng ý với nhận định của Bên Mua, Bên Bán sẽ tiến hành các sửa chữa cần thiết để đảm bảo Căn hộ phù hợp với các mô tả tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm Hợp đồng này. Mọi chi phí sửa chữa phát sinh sẽ do Bên Bán gánh chịu; *hoặc*
		2. Bên Bán không đồng ý với nhận định của Bên Mua, các Bên sẽ cùng thảo luận để chỉ định một đơn vị tư vấn xây dựng uy tín để thẩm định về tính phù hợp giữa tình trạng thực tế của Căn hộ với các mô tả được quy định tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm Hợp đồng này.

Trong trường hợp các Bên không thống nhất được về việc chỉ định đơn vị tƣ vấn xây dựng để tiến hành thẩm định trong thời hạn 30 (ba mƣơi) ngày kể từ ngày bàn giao thực tế, Bên Bán sẽ có toàn quyền chỉ định đơn vị tư vấn xây dựng để tiến hành thẩm định. Kết quả thẩm định của đơn vị tư vấn xây dựng được chỉ định sẽ có giá trị ràng buộc với các Bên.

Nếu kết quả thẩm định hiện trạng Căn hộ phù hợp với mô tả tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm Hợp đồng này thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm thanh toán chi phí thẩm định cho đơn vị thẩm định và bồi thường các khoản thiệt hại khác (nếu có) cho Bên Bán, với điều kiện thiệt hại này là hậu quả của việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ của Bên Mua; ngược lại nếu kết quả thẩm định không phù hợp với mô tả tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm Hợp đồng này thì Bên Bán phải có trách nhiệm thanh toán chi phí này đồng thời khắc phục, hoàn thiện cho phù hợp với mô tả tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm Hợp đồng này.

Thời gian thẩm định, sửa chữa Căn hộ sẽ không được tính lãi phạt chậm bàn

giao căn hộ.

* + 1. Mọi rủi ro và tổn thất xảy ra đối với Căn hộ kể cả những thiệt hại do sự kiện bất khả kháng gây ra (thiên tai, lũ lụt, động đất…) sẽ được chuyển từ Bên Bán sang Bên Mua kể từ Ngày bàn giao thực tế bất kể là Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ hay chưa.

# ĐIỀU 9. CAM KẾT ĐỐI VỚI PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ CÁC CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CỦA KHU CHUNG CƯ

* 1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn Căn hộ theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này.
	2. Bên Mua được quyền sử dụng và không đƣợc sở hữu riêng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Khu Chung cư, phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:
		1. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cƣ; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; phòng ban quản lý tòa nhà chung cư; phòng kỹ thuật; phòng thu gom rác tại mỗi tầng;
		2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tƣờng bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác

không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

* + 1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư 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, vƣờn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
	1. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được toàn quyền sử dụng cho mục đích của mình.
		1. Diện tích thương mại dịch vụ: **Không có**.
		2. Diện tích bãi đỗ xe dành cho thương mại: **Không có**.
		3. Diện tích khác:

Trong phạm vi của dự án Bên Bán có quyền đặt máy móc thiết bị, băng rôn, bảng hiệu, bảng hiệu quảng cáo, máy ATM.

* 1. Mức phí đóng góp dùng cho quản lý vận hành nhà chung cư tạm tính đến thời điểm ký kết hợp đồng là 8.000 VNĐ /m2/tháng (bao gồm VAT ). Mức phí này có thể điều chỉnh và phải được thống nhất thông qua tại Hội nghị nhà Chung cư. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mức phí quản lý vận hành Tòa nhà cho Bên Bán, Ban quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà do Bên Bán ủy quyền trong vòng 05 ngày đầu tiên của mỗi tháng, không phụ thuộc vào việc Bên Mua thực tế có cư trú, sử dụng Căn hộ đó hay không.

Bên mua sẽ đóng phí quản lý vận hành căn hộ một lần cho bên bán trước khi bàn giao nhận nhà cụ thể như sau:

* Phí quản lý vận hành phải đóng là: 8.000VNĐ/m2/tháng.
* Thời gian quản lý vận hành đóng lần đầu: **18 tháng**, trƣớc khi bàn giao nhà.
* Thời gian quản lý vận hành Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm: **24 tháng**, tính từ thời gian bắt đầu đưa vào sử dụng (Bên Bán hỗ trợ 06 tháng phí quản lý vận hành căn hộ).

Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán phí quản lý vận hành các đợt tiếp theo sau khi hết thời gian bên bán chịu trách nhiệm quản lý vận hành thì Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà có quyền yêu cầu các đơn vị có chức năng ngừng cung cấp các dịch vụ cho Căn hộ của Bên Mua đó. Đồng thời, Bên Mua còn phải trả thêm tiền lãi với mức lãi suất 0,08%/ngày (tương đƣơng 2,4%/tháng) tính trên phí quản lý vận hành Toà nhà mà Bên Mua chậm trả và được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán.

* 1. Mức phí giữ xe: áp dụng theo mức phí quy định tại QĐ số 81/2016/QĐ- UBND ngày 21 tháng 12 năm 2016 về việc ban hành giá dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn Tỉnh …, cụ thể là:
		1. Đối với xe đạp, xe máy:
			1. Mức giá áp dụng chung cho các Căn hộ ở chung cư là:
				1. Xe đạp, xe đạp điện, xe đạp các loại: … VNĐ/lượt/ngày; … VNĐ/ lượt/ đêm.
				2. Xe máy, xe mô tô: … VNĐ/lượt/ngày; … VNĐ/ lượt/ đêm.
			2. Giá giữ xe tháng tại chung cư: … VNĐ/tháng đối với xe đạp; … VNĐ/tháng đối với xe máy hoặc do Ban quản lý chung cư thỏa thuận với cộng đồng dân cư tại khu chung cư.
	2. Mức phí quy định tại khoản 9.4, khoản 9.5 chỉ là tạm tính tại thời điểm Bên Mua ký hợp đồng này và sẽ được điều chỉnh theo các quy định hiện hành tại từng thời điểm áp dụng.

# ĐIỀU 10. BẢO HÀNH

* 1. Kể từ Ngày công trình được nghiệm thu theo văn bản chấp thuận nghiệm thu của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định, Bên Bán bảo hành công trình trong thời gian như sau:
		1. Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, bể nước, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở: bảo hành 60 tháng (05 năm);
		2. Mặt ngoài tường, gạch lát sàn, cửa đi, cửa sổ các loại: bảo hành 12 tháng;
		3. Thiết bị vệ sinh, hộp cầu dao điện, nội thất Căn hộ (nếu có): bảo hành 12 tháng;
		4. Đối với các thiết bị khác gắn liền với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
	2. Việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng trở lại tình trạng tại Ngày bàn giao thực tế Căn hộ. Trường hợp thay thế thì phải đảm bảo các thiết bị, vật liệu cùng loại, có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.
	3. Bất kể đã có quy định tại Điều 10.1, các Bên cùng đồng ý và xác nhận thêm rằng Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hƣ hỏng, khiếm khuyết, thiệt hại nào phát sinh do:
		1. Hậu quả của sự hao mòn tự nhiên; *hoặc*
		2. Sự bất cẩn, lỗi, sự sử dụng sai hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên Mua; *hoặc*
		3. Sự Kiện Bất Khả Kháng như thiên tai, địch họa; *hoặc*
		4. Gây ra bởi người, tài sản khác không phải là một bộ phận kiến trúc của Căn

hộ.

* 1. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hƣ hỏng nào là đối tượng được

bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ phải (i) ngay lập tức thông báo cho Bên Bán hoặc Công ty quản lý vận hành về các khiếm khuyết, hư hỏng đó trong thời hạn chậm nhất là 01 (một) ngày kể từ ngày phát hiện, và (ii) thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua.

* 1. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng Bên Bán sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ bảo hành đối với Căn hộ nếu (i) Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại Khoản 10.4 Điều này, hoặc (ii) không tuân thủ các quy định về sửa chữa Căn hộ theo Khoản 6.2.8 Điều 6 của Hợp đồng, và/hoặc (iii) không tuân thủ các quy định của Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà trong việc sử dụng Căn hộ và/hoặc các

thiết bị khác.

* 1. Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

# ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

Sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký thì người mua nhà ở xã hội được phép thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự.

Trong trường hợp Bên Mua cần chuyển nhượng trong thời gian 5 năm thì có thể bán lại cho nhà nước, đơn vị quản lý nhà ở xã hội, hoặc đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định (Bên thƣ́ Ba).

Khi Bên Mua chuyển nhươṇ

g hơp̣

 đồng mua bán căn hô ̣ của mình cho Bên thứ

Ba, Bên Mua phải cam kết đảm bảo nhƣ̃ng điều kiêṇ

sau:

- Viêc̣ pháp luật;

chuyển nhươṇ

g hơp̣

đồng mua bán căn hô ̣ không vi phaṃ

 điều cấm của

* Tuân thủ qui định của pháp luật về quản lý & phát triển nhà ở xã hội tại thời điểm chuyển nhượng;
* Bên Mua phải chiụ

trách nhiêṃ

đối với bất kỳ khoản thuế , phí, lê ̣phí và các

loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng của Bên Mua.

# ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng chấm dứt khi xảy ra các trường hợp sau:

* 1. Khi kết thúc hiệu lực của Hợp đồng.
	2. Hợp đồng này có thể bị chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong số các trường hợp sau:
		1. Các Bên thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn; hoặc
		2. Một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này;
		3. Các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng này hoặc do pháp luật Việt Nam quy định.

# ĐIỀU 13. THỎA THUẬN CHUNG

* 1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng

này.

* 1. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này đều phải được Bên Bán và

Bên Mua thoả thuận bằng văn bản;

* 1. Bên Mua có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, đúng thời hạn các giấy tờ theo yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua. Các Bên cùng cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kể Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua sẽ phụ thuộc vào các quy định pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Để tránh hiểu lầm, các Bên xác nhận rằng Bên Bán sẽ

nỗ lực để nhận được Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua, tuy nhiên Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua.

* 1. Sau khi Bên Bán hoàn tất các thủ tục và nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này thì Bên Bán có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua mua Căn hộ theo phương thức vay vốn của Ngân hàng hay một ngân hàng nào khác (có ký kết hợp đồng liên kết với chủ đầu tư) thì Bên Bán sẽ chuyển ngay bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Ngân hàng để hoàn tất thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua.
	2. Thỏa thuận về Thông báo:
	3. Tất cả các thông báo trong quá trình thực hiện Hợp đồng này đều phải được lập bằng văn bản, ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt, và đƣợc ký nhân danh Bên gửi thông báo. Thông báo của Bên gửi được xem là đã đƣợc Bên kia nhận được khi đảm bảo các điều kiện sau :
1. Gửi đến đúng địa chỉ đã viết ở phần giới thiệu các Bên hoặc địa chỉ thay đổi theo Thông báo của các Bên; *và*
2. Có xác nhận của đơn vị chuyển phát nhanh hoặc bưu điện trong trường hợp sử dụng hình thức chuyển phát nhanh hoặc thƣ bảo đảm.
	1. Thời gian nhận được xác định là ngày người nhận ký nhận thông báo trong trường hợp gửi thƣ tay; hoặc ngày làm việc kế tiếp ngày gửi đi trong trường hợp được gửi bằng dịch vụ chuyển phát nhanh.
	2. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng mỗi Bên có nghĩa vụ phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại đối với bất kỳ sự thay đổi địa chỉ.
	3. Các Bên sẽ không phải chịu trách nhiệm về việc Bên còn lại không nhận được bất kỳ tài liệu, hoặc thông báo nào theo quy định của Hợp đồng này nếu :
		1. Việc gửi đến đã được thực hiện theo đúng quy định tại khoản này, *hoặc*
		2. Có sự thay đổi địa chỉ đã viết ở phần giới thiệu nhưng Bên thay đổi không thông báo cho Bên còn lại biết.
	4. Bất kỳ một phần, khoản, mục hoặc điều nào của Hợp đồng này bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu, thì phần, khoản, mục hoặc điều đó được xem là không còn hiệu lực đối với các bên nhưng sẽ không làm mất hiệu lực các phần, khoản, mục hoặc điều khác còn lại của Hợp đồng này.
	5. Các Bên cùng đồng ý rằng trong trường hợp cơ quan nhà nước không chấp nhận công chứng Hợp đồng này theo hình thức và nội dung mà các Bên đã thỏa thuận nhƣ trên và yêu cầu Hợp đồng mua bán Nhà ở Xã hội phải đƣợc thực hiện theo mẫu quy định sẵn thì các Bên sẽ cùng ký kết Hợp đồng mua bán Nhà ở Xã hội theo mẫu đƣợc quy định sẵn đó, tuy nhiên, với điều kiện là trong phạm vi pháp luật cho phép, các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này sẽ vẫn giữ nguyên hiệu lực và hợp với Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội đƣợc ký theo mẫu của cơ quan nhà nước thành một văn kiện duy nhất điều chỉnh giao dịch mua bán Căn hộ giữa Bên Bán và Bên Mua.
	6. Trường hợp Bên Mua bị mất năng lực hành vi dân sự (có Quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự của Tòa án nhân dân có thẩm quyền) thì người giám hộ của Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng; nếu Bên Mua bị mất năng lực hành vi dân sự mà người giám hộ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc Bên Mua bị mất tích thì hợp đồng sẽ được thanh lý trƣớc thời hạn. Trong trường hợp này, Bên Bán chỉ tính chi phí hành chính, không phạt vi phạm và Bên Mua sẽ được hoàn trả lại số tiền đã nộp (không tính lãi phát sinh) sau khi trừ các khoản phải nộp cho Bên Bán.
	7. Trƣờng hợp Bên Mua chết thì các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật thừa kế.

# ĐIỀU 14. ĐIỀU KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

* 1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện đƣợc định nghĩa tại khoản 1 Điều 1 Hợp đồng

này.

* 1. Việc bất kỳ Bên nào không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện các nghĩa vụ

của mình theo Hợp đồng này sẽ không tạo thành sự kiện vi phạm hợp đồng hoặc làm phát sinh bất kỳ khiếu kiện nào theo đó nếu, và trong trường hợp việc không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện đó là do Sự kiện bất khả kháng.

* 1. Việc thực hiện nghĩa vụ của một Bên theo Hợp đồng này (ngoài các nghĩa vụ phải nỗ lực tối đa để khắc phục nguyên nhân của Sự kiện bất khả kháng hoặc nghĩa vụ thanh toán) sẽ được tạm hoãn trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng và tất cả các quy định khác của Hợp đồng này sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian tương đương với khoảng thời gian kể từ thời điểm bắt đầu Sự kiện bất khả kháng cho đến thời điểm chấm dứt Sự kiện bất khả kháng đó, với điều kiện là trong thời gian sớm nhất sau khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, Bên nhận định rằng Sự kiện bất khả kháng đã xảy ra phải thông báo cho Bên kia về Sự kiện bất khả kháng đã xảy ra, bản chất và thời gian gây ảnh hưởng của sự kiện này trên cơ sở hợp lý mà Bên đó tin tưởng.

# ĐIỀU 15. CAM KẾT THỰC HIỆN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

* 1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.
	2. Các Phần mô tả Căn hộ, Bảng Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, tất cả các Phụ lục hợp đồng, các Biên bản, Bảng kê đính kèm là một phần không thể tách rời và có hiệu lực pháp lý nhƣ Hợp đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và thống nhất các nội dung ghi trong các văn bản này.
	3. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hoà giải giữa hai bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hoà giải, các bên có thể đưa tranh chấp ra Toà án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.
	4. Hai bên xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện ghi trong Hợp đồng này và công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của cả hai bên. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp đồng này.

# ĐIỀU 16. NGÀY CÓ HIỆU LỰC VÀ SỐ BẢN CỦA HỢP ĐỒNG

* 1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
	2. Hợp đồng này sẽ được lập thành 04 bản gốc, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên

Bán giữ 03 (ba) bản để lƣu và thực hiện theo quy định của pháp luật. Các bản Hợp đồng này có nội dung và pháp lý ngang nhau.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

# PHỤ LỤC 1. TIẾN ĐỘ VÀ PHƢƠNG THỨC THANH TOÁN

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán trên tổng Giá bán căn hộ được quy định cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Đợt** | **Thời điểm thanh toán** | **Tỷ lệ thanh****toán** | **Thành tiền (bao gồm thuế****VAT 5%)** | **Ghi chú** |
| 1 | Đặt cọc giữ chỗ | Ngay khi ký phiếu đặt cọc | 10.000.000đồng |  |  |
| 2 | Đợt 1 | KHI KÝ HỢP ĐỒNG MUA BÁN | 20% |  |  |
| 3 | Đợt 2 | Sau 60 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán | 10% |  |  |
| 4 | Đợt 3 | Sau 60 ngày kể từ ngày phải thanh toán đợt 2 | 10% |  |  |
| 5 | Đợt 4 | Sau 60 ngày kể từ ngày phải thanh toán đợt 3 | 10% |  |  |
| 6 | Đợt 5 | Sau 60 ngày kể từ ngày phải thanh toán đợt 4 | 10% |  |  |
| 7 | Đợt 6 | Sau 60 ngày kể từ ngày phải thanh toán đợt 5 | 10% |  |  |
| 8 | Đợt 7 | Thông báo nghiệm thu bàn giao nhà | 25%+2% |  |  |
| 9 | Đợt 8 | Có thông báo nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở | 5% |  |  |
|  | **Tổng cộng** | **100% +****2%** |  |  |

Ngày thanh toán tính theo ngày quy định trong Phương thức thanh toán, không tính theo ngày thực thanh toán của Bên Mua.

# PHỤ LỤC 2. PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ

Căn hộ số [...], Tầng [ ], thuộc block [……] Khu chung cư Nhà ở xã hội … – Địa chỉ: …với những đặc điểm được mô tả dưới đây:

* Diện tích tim tường của Căn hộ là m2
* Diện tích sử dụng của Căn hộ là m2

Các quyền gắn liền với Căn hộ:

* 1. Bên Mua được quyền sử dụng Phần thuộc sở hữu chung của Khu chung cư phù hợp với Bảng nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà tại Phụ lục 04 của Hợp đồng.
	2. Bên Mua được quyền sử dụng nhà xe theo sự bố trí của Đơn vị quản lý tại từng thời điểm và phù hợp với Bảng nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà.

Trang thiết bị và vật liệu hoàn thiện Căn hộ:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI VẬT LIỆU SỬ DỤNG** | **QUY CÁCH - CHỦNG LOẠI** | **THƢƠNG HIỆU** |
| **1** | **HOÀN THIỆN TƢỜNG** |
|  | - Sơn nước trong nhà | Bả mastic, sơn lót | Joton, Nippon hoặc tương đương |
|  | - Len chân tường | Ceramic 160x400 | Prime, Viglacera, Dacera, Cosevco hoặc tương đương |
|  | - Tường WC | Ốp gạch ceramic 250x400, cao 1m6 |
|  | - Sân phơi | Bả mastic, sơn lót | Joton, Nippon hoặc tương đương |
| **2** | **HOÀN THIỆN SÀN** |
|  | - Phòng khách, Bếp | Lát gạch Ceramic400x400 | Prime, Viglacera, Dacera, Cosevco hoặc tương đương |
|  | - Lô gia, sân phơi, WC | Lát gạch Ceramic250x250 chống trƣợt |
|  | - Phòng ngủ | Lát gạch Ceramic400x400 |
| **3** | **THIẾT BỊ VỆ SINH - NƢỚC** |
|  | - Bàn cầu | Bàn cầu 2 khối | Viglacera, Hảo Cảnh hoặc tương đương |
|  | - Lavabo | Lavabo trắng |
|  | - Vòi rửa lavabo | Vòi inox lạnh | Fico, Viglacera hoặc tương đương |
|  | - Vòi tắm hoa sen | Vòi inox lạnh, tay sen 1 chế độ |
|  | - Gương soi | Kích thước 400x600 | Doca |
|  | - Vòi xịt vệ sinh |  | Fico, Viglacera hoặc tương đương |
|  | - Thanh treo khăn inox | Thanh đơn 600, inox304 |
|  | - Kệ xà phòng inox | Inox 304 |
|  | - Hộp giấy vệ sinh | Inox 304 |
|  | - Phễu thu nƣớc sàn inox |  |  |
|  | - Bồn rửa chén | Bồn inox 2 ngăn | Doca, Toàn Mỹ hoặc tươngđương |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI VẬT LIỆU SỬ DỤNG** | **QUY CÁCH -****CHỦNG LOẠI** | **THƯƠNG HIỆU** |
|  | - Vòi hồ (máy giặt) | Vòi inox lạnh | Fico, Viglacera hoặc tương đương |
| **4** | **CỬA TRONG CĂN HỘ** |  |  |
|  | - Cửa ra vào căn hộ | Cửa gỗ HDF | Việt Đức, Onedoor hoặc tươngđương |
|  | - Cửa ra ban công (phòng khách) | Pano nhôm kính 5mm | Kính Việt Nhật, khung Tungkang hoặc tương đương |
|  | - Cửa sổ phòng ngủ | Nhôm kính an toàn6.38mm | Kính Việt Nhật, khung Tungkanghoặc tương đương |
|  | - Cửa phòng ngủ | Pano nhôm kính 5mm | Kính Việt Nhật, khung Tungkang hoặc tương đương |
|  | - Cửa WC | Pano nhôm kính 5mm | Kính Việt Nhật, khung Tungkanghoặc tương đương |
| **5** | **BẾP** |  |  |
|  | - Mặt bếp | Đá granite dày 20mm | Đá Granite Đen Bình Định, Huế hoặc tương đương |
|  | - Tường bếp( trên mặt bếp ) | Ốp gạch ceramic250x400, cao 0,8m | Mikado, Viglacera, Dacera,Cosevco hoặc tương đương |
| **6** | **HỆ THỐNG ĐIỆN** |  |  |
|  | - Đèn (Chiếu sáng cơ bản) |  | Rạng Đông, MPE hoặc tƣơngđƣơng |
|  | - Dây điện |  | Thịnh phát, Cadivi, Taishin hoặcTương đương |
|  | - Tủ điện |  | MPE, Vanlock hoặc tương đương |
|  | - CB đóng ngắt |  | LS, MPE hoặc tương đương |
|  | - Công tắc, ổ cắm | Công tác bản to, màutrắng | MPE, Panasonic hoặc tươngđương |
| **7** | **THANG MÁY** |  |  |
|  | - Thang máy | Thang máy……, tốcđộ ….m/s | Fuji / Pacific….. hoặc tươngđương |
| **8** | **HỆ THỐNG ĐIỆN NHẸ** |  |  |
|  | - Điện thoại: Chỉ làm hệ thống chờ |  | Viettel, Vinaphone, FPT hoặc tương đương |
|  | - Cáp TV: Chỉ làm hệ thốngchờ |  | Viettel, Vinaphone, FPT hoặctương đương |
|  | - Internet |  | Viettel, Vinaphone, FPT hoặc tương đương |

Ghi chú: Chủ đầu tưcó quyền thay đổi những vật liệu khác có chất lượng, tiêu chuẩn và giá cả tương đương cho những vật liệu đã liệt kê trong phần mô tả những đồ nội thất và phụ kiện ở trên.

# PHỤ LỤC 3. BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ

**PHỤ LỤC 4.**

**DỰ THẢO BẢNG NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CHUNG CƯ …**

## Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

Nội quy này quy định các nội dung về quản lý vận hành, sử dụng căn hộ thuộc Khu chung cư Nhà ở xã hội … – Địa chỉ: … (sau đây gọi tắt là Toà nhà) được áp dụng đối với các Chủ sở hữu, Người sử dụng Tòa nhà, Chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Tòa nhà này.

* 1. “*Chủ đầu tư*” là Công ty …
	2. “*Người sử dụng Căn hộ*” là người đang trực tiếp sinh sống tại các Căn hộ đó; có thể là Chủ sở hữu, là người được Chủ sở hữu cho thuê, mƣợn, sử dụng hợp pháp các Căn hộ.
	3. “*Tòa nhà*” là Khu chung cư Nhà ở xã hội … – Địa chỉ: …

## Điều 2: Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

* 1. Việc quản lý sử dụng Tòa nhà được thực hiện áp dụng theo quy định tại TT02/2016 /TT- BXD ngày 15/02/2016 của BXD; TT 28/2016/TT – BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.

## Điều 3: Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

* 1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Tòa nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) trong thời gian Chủ đầu tư thực hiện trách nhiệm quản lý vận hành. Đề xuất chọn Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà để Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thông qua.
	2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà và phí quản lý vận hành Tòa nhà theo quy định của pháp luật về nhà ở.
	3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa nhà cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định. Trường hợp Tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các Chủ sở hữu khác.
	4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa nhà cho Người sử dụng Tòa nhà.
	5. Bàn giao 01 (một) bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng Tòa nhà đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị lƣu giữ.
	6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
	7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người sử dụng Căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại Bản nội quy này hoặc không thanh toán các khoản phí quản lý vận hành, tiền điện, nước sinh hoạt theo quy định.
	8. Được quyền ra vào trong các khu vực của Tòa nhà với tất cả các trang thiết bị, máy móc, vật liệu cần thiết nhằm mục đích xây dựng, nâng cấp, sửa chữa Tòa nhà trên cơ sở không gây trở ngại đến quyền sử dụng, cư ngụ của Chủ sở hữu căn hộ và Người sử dụng hợp pháp Căn hộ.
	9. Đuợc quyền cải thiện bản vẽ xây dựng trên cơ sở xin phép và được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chủ sở hữu căn hộ và người sử dụng căn hộ không được quyền phản đối trong việc cải, thiện, sửa chữa, thay đổi bản vẽ này. Tuy nhiên, Chủ đầu tư đảm bảo không gây trở ngại trong việc toàn quyền và đặc quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ căn hộ.
	10. Chủ đầu tư có quyền thêm vào, bảo trì, thay đổi, sửa chữa các bảng hiệu, biển quảng cáo liên quan đến việc bán hoặc cho thuê dự án, cáp, ống khói, đường ống, cột ăng ten, thiết bị, máy móc, máy truyền dẫn tín hiệu, các thiết bị phụ trợ và có liên quan khác mà quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ của khu vực đó chưa được Chủ đầu tư phân chia cho bất kỳ Chủ sở hữu nào.
	11. Chủ đầu tư được quyền đặt, treo các bảng hiệu, máy ATM … tại phần sở hữu chung mà không phải thanh toán phí. Các bên đồng ý và thoả thuận rằng, vì Khu chung cư do Bên Bán làm chủ đầu tư nên có quyền đặt các bảng hiệu cũng nhƣ đặt các máy ATM tại phần sở hữu chung nhằm quảng cáo và tăng sự tiện ích cho Toà nhà.
	12. Chủ đầu tư có quyền ủy quyền một phần hay toàn bộ quyền lợi cho công ty quản lý theo hình thức mà Chủ đầu tư cho là cần thiết.
	13. Chủ đầu tư có quyền và đặc quyền thương thảo và đồng ý với cơ quan nhà nƣớc có thẩm quyền về việc hợp nhất bất cứ lô đất nào như là một phần mở rộng của Tòa nhà và Dự án.
	14. Chủ đầu tư có quyền chỉ định một hay nhiều khu vực của Tòa nhà hoặc các khu đất liền kề, mà Chủ đầu tư độc quyền và đặc quyền sở hữu, sử dụng, cư ngụ và các khoản doanh thu, lợi nhuận có được từ các khu vực đó do Chủ đầu tư sở hữu là một phần của khu vực chung trong trường hợp đƣợc sự chấp thuận của Ban quản trị Tòa nhà (nếu đã được thành lập).

## Điều 4: Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà.

* 1. Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà là một tổ chức được thành lập và hoạt động hợp pháp và có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp được Ban quản trị lựa chọn để ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành các hoạt động của Tòa nhà trong thời hạn 02 (hai) năm đầu tiên kể từ ngày bàn giao nhằm đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định. Việc bổ sung, ký kết hợp đồng quản lý Tòa nhà này được tiếp tục cho đến khi hoặc trừ khi:
		1. Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà chấm dứt hợp đồng quản lý bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 03 (ba) tháng trước ngày chấm dứt hợp đồng cho Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị Tòa nhà.
		2. Chủ đầu tư/Ban quản trị có quyền chấm dứt hợp đồng bằng việc thông báo bằng văn bản cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà trước ít nhất 03 (ba) tháng.
	2. Ban quản trị sẽ triệu tập cuộc họp để chỉ định Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà mới thay thế Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà cũ vào lúc chấm dứt hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Ban quản trị không triệu tập được cuộc họp như đã nói trên, Chủ

đầu tư sẽ có quyền chỉ định một Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà mới, và Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà mới sẽ, vào ngày chấm dứt hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý cũ, trở thành ngƣời có toàn quyền và trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà như dưới đây. Nếu Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà chấm dứt hợp đồng vì bất cứ lý do gì, trước 02 (hai) tháng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà sẽ thực hiện các công việc sau:

* + 1. Chuẩn bị một bản báo cáo về doanh thu và chi phí trong giai đoạn bắt đầu của năm tài chính mà Doanh nghiệp quản lý được bổ nhiệm và kết thúc vào ngày mà Doanh nghiệp quản lý chấm dứt hợp đồng và chuẩn bị một bảng quyết toán thu chi cho đến ngày hợp đồng quản lý chấm dứt.
		2. Bàn giao cho Ban quản trị (nếu có) hoặc cho Doanh nghiệp quản lý mới bất cứ một sổ sách, hồ sơ kế toán, giấy tờ, tài liệu, kế họach và các sổ sách quản lý khác cùng với hệ thống quản lý và hệ thống hành chính và các vấn đề liên quan đến chi phí.
	1. Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.
	2. Trách nhiệm của Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà:
		1. Thực hiện việc quản lý vận hành Tòa nhà. Quản lý vận hành Tòa nhà bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động bình thường.
		2. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Tòa nhà; hƣớng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà.
	3. Định kỳ hàng tuần kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Tòa nhà để thực hiện việc quản lý vận hành Tòa nhà.
	4. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho Người sử dụng Tòa nhà và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà bị hư hỏng, đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động được bình thường.
	5. Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị uỷ quyền.
	6. Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nứớc ngừng cung cấp, nếu Người sử dụng Tòa nhà không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Tòa nhà và vi phạm các quy định tại Điều 23 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng mà không khắc phục.
	7. Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa nhà với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của Người sử dụng Tòa nhà về việc cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà.
	8. Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Tòa nhà.

## Điều 5: Ban quản trị

* 1. Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ sở hữu, Người sử dụng Tòa nhà và đại diện Chủ đầu tƣ hoặc đơn vị quản lý Tòa nhà này; Hàng năm, các Chủ sở hữu sẽ tiến hành bầu chọn các đại diện của mình để thành lập một Ban quản trị với thẩm quyền kiểm tra, theo dõi, giám sát các hoạt động của Công ty quản lý Tòa nhà.

Văn phòng của Ban quản trị tọa lạc trong Tòa nhà và tại một địa điểm do Chủ đầu tư lựa chọn.

Ban quản trị được quy định tại nội quy này chỉ được bầu và có thẩm quyền đối với công tác quản lý và điều hành của Tòa nhà.

* 1. Số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cƣ do Hội nghị nhà chung cư quyết định, và tuân thủ các quy định tại TT02/2016 /TT-BXD ngày 15/02/2016 của BXD; TT 28/2016/TT – BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định khác có liên quan.
	2. Bầu chọn Ban quản trị:
		1. Việc bầu chọn Ban quản trị đƣợc tổ chức hàng năm thông qua phiên họp hàng năm của các Chủ sở hữu. Mỗi Chủ sở hữu có quyền ứng cử hoặc đề cử một Chủ sở hữu khác để ứng cử làm thành viên. Việc đề cử hoặc ứng cử phải được lập thành văn bản và phải đƣợc gửi cho Ban tổ chức Hội nghị nhà chung cư (do Chủ đầu tư thành lập)/ hoặc Ban quản trị nhiệm kỳ trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày tiến hành Hội nghị nhà chung cư để bầu cử Ban Quản trị mới. Danh sách các ứng cử viên sẽ đƣợc niêm yết công khai.
		2. Mỗi thành viên sẽ được bầu theo nguyên tắc đa số phiếu và sẽ đảm nhận vị trí được bầu cho đến hết nhiệm kỳ đó hoặc cho đến khi thành viên đó chết, từ chức hoặc bị bãi nhiệm trước thời hạn. Bất kỳ thành viên nào cũng có thể từ chức vào bất kỳ lúc nào và việc từ chức như vậy sẽ có hiệu lực sau 07 (bảy) ngày kể từ ngày văn bản thông báo được gửi cho Ban quản trị, trừ khi thông báo đó chỉ rõ việc từ chức sẽ có hiệu lực ở một thời điểm trễ hơn.
		3. Mỗi Ban quản trị được bầu sẽ có nhiệm kỳ 02 (hai) năm kể từ ngày đƣợc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định công nhận. Sau mỗi nhiệm kỳ, các thành viên của nhiệm kỳ trước có thể ứng cử hoặc đƣợc đề cử cho nhiệm kỳ tiếp theo. Chi phí hành chính và in ấn tài liệu phục vụ cho các phiên họp hàng năm của Ban quản trị và các Chủ sở hữu hoặc Hội nghị nhà chung cư do Ban Quản trị tự chịu trách nhiệm chi trả từ quỹ quản lý chung.
	3. Ban quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
	4. Cuộc họp của Ban quản trị:
		1. Ban quản trị sẽ tổ chức cuộc họp với thời hạn 03 (ba) tháng/lần. Ngoài ra, Ban quản trị sẽ họp nếu có yêu cầu từ Trưởng ban hoặc yêu cầu bởi hai thành viên trở lên hoặc yêu cầu bởi Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà;
		2. Trong mỗi cuộc họp phải có ít nhất một nửa đại diện cho các thành viên Ban quản trị. Nếu Trưởng ban thôi giữ nhiệm vụ vì bất kỳ lý do gì, Ban quản trị sẽ ngay lập tức lựa chọn một ngƣời trong số họ để thay thế Trưởng ban;
		3. Thông báo mời họp được Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà, Ban quản trị hay người yêu cầu gửi bằng thư trước 07 ngày kể từ ngày cuộc họp được tổ chức trong đó ghi rõ thời gian, địa điểm và các vấn đề cần quyết định trong cuộc họp;
		4. Các quyết định trong cuộc họp của Ban quản trị sẽ đƣợc thông qua nếu được đa số thành viên Ban quản trị tại cuộc họp biểu quyết tán thành trừ khi có quy định khác;
		5. Ngay sau khi phê chuẩn các quyết định ảnh hƣởng đến lợi ích của các Chủ sở hữu, quyết định này phải được công bố trên bảng thông báo để tất cả Chủ sở hữu biết.
		6. Các thành viên Ban quản trị sẽ không phải chịu trách nhiệm với các Chủ sở hữu bất kỳ sai lầm do phán đoán hay sơ suất nào, ngoại trừ các trách nhiệm do các hành động hay thiếu sót có tính cố ý gây hại cho các Chủ sở hữu. Các Chủ sở hữu theo đây đồng ý rằng các thành viên của Ban quản trị không chịu trách nhiệm cá nhân liên quan đến các hợp đồng và từ các hành động hay thiếu sót liên quan đến Tòa nhà, ngoại trừ các hành động hay thiếu sót có tính cố ý gây hại cho các Chủ sở hữu.
	5. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị
		1. Chủ trì Hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng Tòa nhà trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị.
		2. Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những Người sử dụng Tòa nhà trong việc sử dụng Tòa nhà; kiểm tra đôn đốc Ngƣời sử dụng Tòa nhà thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Tòa nhà; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý Tòa nhà hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết.
		3. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Ngƣời sử dụng Tòa nhà liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết.
		4. Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tƣ cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì Tòa nhà theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì Tòa nhà; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà.
		5. Trực tiếp thu hoặc ủy quyền cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà thu kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà;
		6. Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì Tòa nhà do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cƣ.
		7. 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 Tòa nhà được giao quản lý.
		8. Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của Người sử dụng Tòa nhà làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà.
		9. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cƣ giao.
		10. Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.
		11. Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.

## Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu và Người sử dụng căn hộ

* 1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu căn hộ:
		1. Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn căn hộ đã mua theo hợp đồng.
		2. Đƣợc quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của Tòa nhà này, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 8 của Bảng Nội quy này.
		3. Yêu cầu ngƣời có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Tòa nhà.
		4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cƣ.
		5. Có trách nhiệm tự thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng.
		6. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Tòa nhà.
		7. Tạo điều kiện thuận lợi để ngƣời có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà.
		8. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Tòa nhà; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Tòa nhà.
		9. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.
		10. Thông báo các quy định nêu tại Bảng Nội quy này cho ngƣời đƣợc uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.
		11. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thƣờng thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Ngƣời sử dụng Tòa nhà khác bị hƣ hỏng do mình gây ra.
		12. Không đƣợc thực hiện các hành vi nghiêm cấm theo quy định tại Điều 7 của Bảng Nội quy.
	2. Quyền và nghĩa vụ của Ngƣời sử dụng hợp pháp Căn hộ:
		1. Đƣợc sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn hộ khi đƣợc sự đồng ý của Chủ sở hữu căn hộ và đƣợc sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa nhà;
		2. Yêu cầu Chủ sở hữu cung cấp Bảng Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa nhà;
		3. Tham gia Hội nghị nhà chung cƣ, đóng góp chi phí vận hành Tòa nhà trong trƣờng hợp có thoả thuận với Chủ sở hữu;
		4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cƣ;
		5. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm 6.1.8, 6.1.9, 6.1.10, 6.1.11, 6.1.12 của khoản 6.1 Điều này.

## Điều 7: Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Tòa nhà.

* 1. Tổ chức đánh bạc hay cá độ ăn tiền dƣới mọi hình thức.
	2. Tổ chức mại dâm và môi giới mại dâm dƣới mọi hình thức.
	3. Sử dụng ma túy và các chất kích thích gây nghiện khác dƣới mọi hình thức.
	4. Khạc nhổ, phóng uế bừa bãi ở hành lang, thang máy và những nơi công cộng hoặc làm bất cứ điều gì ảnh hƣởng đến thẩm mỹ hay vệ sinh môi trƣờng chung của Tòa nhà.
	5. Say xỉn, nói tục, chửi thề, đánh nhau, gây mất trật tự đoàn kết tại Tòa nhà và

những nơi công cộng.

* 1. Có những lời lẽ thiếu văn minh lịch sự đối với thành viên Ban quản lý, Ban quản trị và các nhân viên quản lý Tòa nhà.
	2. Gây tiếng ồn quá mức quy định: la hét, các âm thanh từ các thiết bị nghe nhìn, thu hình, thu thanh hoặc các dụng cụ, thiết bị khác có thể làm phiền, quấy rầy các Cƣ dân lân cận.
	3. Sử dụng điện trái với Hợp đồng cung cấp điện đã ký kết với công ty điện lực;
	4. Lắp đặt đĩa ăng-ten hoặc các thiết bị khác dùng để nhận các tín hiệu truyền hình, truyền dữ liệu thông qua vệ tinh mà không theo đúng thủ tục và quản lý của Pháp luật.
	5. Kinh doanh, tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài Căn hộ các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp gây nguy hiểm, độc hại và các ngành nghề gây ô nhiễm khác.
	6. Kinh doanh, tàng trữ các loại hàng hóa dễ gây cháy nổ (kinh doanh gas, vật liệu gây cháy nổ…) và các ngành nghề gây nguy hiểm khác.
	7. Kinh doanh dịch vụ gây tiếng ồn (nhà hàng karaoke, vũ trƣờng, sửa chữa xe máy, ôtô, lò mổ gia súc…).
	8. Hút thuốc lá trong thang máy hoặc tầng hầm để xe; sử dụng thang máy trong trƣờng hợp hỏa hoạn.
	9. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, Tòa nhà trái với quy định gây mất thẩm mỹ và ảnh hƣởng đến cảnh quan kiến trúc Tòa nhà.
	10. Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tƣờng ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ, cơi nới diện tích Căn hộ dƣới mọi hình thức).
	11. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian làm hƣ hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dƣới mọi hình thức: đục, phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài Chung cƣ hoặc phân chia, chuyển đổi phần sử dụng chung hoặc phần sở hữu chung trái quy định.
	12. Hủy hoại tài sản thuộc sở hữu chung.
	13. Gây cản trở hoặc cho phép cản trở lối ra vào các Căn hộ khác, đƣờng nội bộ, hành lang, cầu thang, đƣờng xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác, chẳng hạn: việc đậu xe bừa bãi, không đúng nơi quy định, để hàng hóa, vật dụng làm cản trở lƣu thông.
	14. Để hoặc vứt bỏ đồ đạc (thùng, hộp, rác, vật dụng khác……) trên lối đi, lề đƣờng hoặc những nơi công cộng khác. Những đồ đạc đƣợc để, vứt bỏ này sẽ đƣợc xem nhƣ là vô chủ và sẽ do Ban Quản trị chung cƣ giải quyết. Mọi chi phí phát sinh để giải quyết sẽ do Cƣ dân đó gánh chịu.
	15. Xả rác thải, nƣớc thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi gây ô nhiễm môi trƣờng.
	16. Chiếm dụng phần diện tích, không gian chung nhƣ hành lang, cầu thang, ô thông thoáng để sử dụng riêng cho gia đình.
	17. Phơi, máng trên ban công, bên ngoài cửa sổ, cửa ra vào, cầu thang hoặc các nơi công cộng khác mà không đƣợc quy định cụ thể là những chỗ đƣợc dùng cho các

mục đích này, làm ảnh hƣởng đến mỹ quan Tòa nhà và sự an toàn của Cƣ dân.

* 1. Để vật dụng che chắn; Tự ý dựng vải bạt, hình ảnh ngoài ban công, cầu thang. Phải tuân thủ chấp hành những thiết kế và màu sắc bên ngoài của Tòa nhà.
	2. Nuôi gia súc, gia cầm hay vật cảnh trong khu vực thuộc sở hữu riêng. Nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Không để những mùi bất thƣờng, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa ảnh hƣởng đến mỹ quan và môi trƣờng sống của các hộ khác. Khi dẫn súc vật ra ngoài phải trông chừng cẩn thận, không thả chạy rông, phóng uế bừa bãi.
	3. Đốt rác, giấy tiền vàng mã…và các vật liệu khác trong Tòa nhà và ban công của từng Căn hộ.
	4. Chạy xe với tốc độ cao trong khu dân cƣ.
	5. Các hoạt động mê tín, các hành vi phản cảm, mất thuần phong mỹ tục, xúc phạm ngƣời khác tại nơi công cộng.
	6. Nghịch phá hoặc để trẻ em nghịch phá gây hƣ hỏng các thiết bị PCCC, các tài sản chung (công tắc điện, bảng thông báo, thùng thƣ, thùng rác, nhà vệ sinh công cộng…).

## Điều 8: Các khoản phí, mức phí phải đóng góp.

* 1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung (từ 2% khi bán Căn hộ) không đủ. Mức thu cụ thể của lần tiếp theo sẽ đƣợc thông qua Hội nghị nhà chung cƣ, đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tƣơng ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ sở hữu trong Tòa nhà.
	2. Kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà sẽ do Hội nghị nhà chung cƣ quyết định sau khi Chủ đầu tƣ hết thời gian quản lý vận hành;
	3. Chi phí trông giữ tài sản: Tham chiếu mục 9.5 của Hợp đồng.
	4. Các mức phí quy định tại khoản 8.1, 8.2 và 8.3 của Điều 8 này chỉ là tạm tính tại thời điểm Bên Mua/ Chủ sở hữu Căn hộ ký Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội với Chủ đầu tƣ và sẽ đƣợc điều chỉnh theo từng thời điểm áp dụng.
	5. Tiền ký quỹ
		1. Trƣớc khi tiến hành bất kỳ việc sửa chữa Căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào Tòa nhà và/hoặc Căn hộ, Chủ sở hữu có nghĩa vụ phải đóng cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà một khoản tiền ký quỹ nhƣ là một khoản đảm bảo về việc không gây thiệt hại cho bất kỳ công trình, hạng mục hoặc Căn hộ nào khác thuộc Tòa nhà.
		2. Tiền ký quỹ cho mỗi lần sửa chữa đƣợc Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà đề xuất với Ban quản trị dựa trên yêu cầu thực tế vào thời điểm phát sinh các sự kiện liên quan.
		3. Tùy từng trƣờng hợp, Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà sẽ sử dụng Tiền ký quỹ để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hƣ hỏng, thiệt hại phát sinh từ việc Chủ sở hữu tiến hành sửa chữa Căn hộ hoặc vận chuyển hàng hóa ra/vào Tòa nhà.
		4. Trong trƣờng hợp không có bất kỳ thiệt hại hoặc hƣ hỏng nào phát sinh, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Chủ sở hữu thông báo và Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà xác nhận là việc sửa chữa hoặc vận chuyển hàng hóa đã hoàn tất, Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà sẽ hoàn trả lại cho Chủ sở hữu toàn bộ khoản Tiền ký quỹ này.
		5. Trong trƣờng hợp Tiền ký quỹ không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hƣ hỏng phát sinh, Chủ sở hữu có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền vƣợt quá đó dựa trên các chứng từ liên quan do Đơn vị quản lý cung cấp.
	6. Các chế tài

Bất cứ đã có quy định khác của nội quy này, Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà có quyền phối hợp với Chủ đầu tƣ/Ban quản trị để áp dụng một số biện pháp chế tài phù hợp đối với bất kỳ Chủ sở hữu nào vi phạm các nghĩa vụ thanh toán đƣợc quy định tại Điều 8 này, với điều kiện là việc áp dụng các chế tài nhƣ vậy sẽ không ảnh hƣởng đến việc sử dụng Căn hộ và công trình tiện ích chung của các Chủ sở hữu khác. Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà và Chủ đầu tƣ/ Ban quản trị sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào phát sinh đối với Chủ sở hữu là đối tƣợng của các chế tài đó.

## Điều 9: Quy định về thủ tục chuyển đến/ dọn đi và sửa chữa hoàn thiện nội thất.

* 1. Thủ tục chuyển đến/ dọn đi:
		1. Trƣớc khi chuyển đến và đi, các chủ sở hữu phải làm thủ tục đăng ký với Chủ đầu tƣ hoặc Ban Quản lý do Chủ đầu tƣ chỉ định hoặc Ban Quản trị tòa nhà, để nhận và nộp “Đơn xin chuyển đến/ dọn đi” trƣớc ít nhất 03 ngày làm việc. Việc chuyển đến và dọn đi đƣợc tiến hành từ 9h00 đến 16h30 mỗi ngày – từ thứ Hai đến thứ Bảy trong tuần (trừ ngày lễ, tết), để đảm bảo an ninh trật tự, sự yên tĩnh cho các cƣ dân khác trong ngày cuối tuần.
		2. Chủ sở hữu cần liên hệ Chủ đầu tƣ hoặc Ban Quản lý do Chủ đầu tƣ chỉ định để đƣợc hƣớng dẫn chỗ đậu xe tải để xếp dỡ hàng và cách sử dụng thang máy để vận chuyển hàng. Chủ sở hữu không đƣợc sử dụng các khu vực công cộng làm kho tập kết hàng hóa.
		3. Khi mang vác đồ đạc hàng hoá ra vào tòa nhà, chủ sở hữu phải tuân theo sự hƣớng dẫn của Chủ đầu tƣ hoặc nhân viên Ban Quản lý do Chủ đầu tƣ chỉ định, tiến hành những biện pháp che chắn cần thiết và tự thực hiện trách nhiệm giám sát trong suốt quá trình vận chuyển hàng hóa để không làm hƣ hỏng, trầy xƣớc nền nhà, tƣờng, trần, thang máy, thang bộ hoặc các thiết bị khác của Tòa nhà.
	2. Thủ tục sửa chữa hoàn thiện nội thất:
		1. Các chủ sở hữu cần nộp Phiếu đăng ký thi công sửa chữa và Hồ sơ sửa chữa hoàn thiện nội thất cho Chủ đầu tƣ hoặc Ban Quản lý do Chủ đầu tƣ chỉ định hoặc Ban Quản trị ít nhất 07 ngày làm việc trƣớc ngày dự kiến thi công. Chủ đầu tƣ hoặc Ban quản trị sẽ xem xét hồ sơ và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công hoặc yêu cầu khách hàng điều chỉnh trong trƣờng hợp cần thiết. Khách hàng cần gửi lại hồ sơ bản vẽ đã điều chỉnh cho Chủ đầu tƣ hoặc Ban Quản lý do Chủ đầu tƣ chỉ định hoặc Ban Quản trị để nhận đƣợc chấp thuận thi công.
		2. Hồ sơ gồm:
			1. Phiếu đăng ký sửa chữa hoàn thiện nội thất căn hộ (mẫu do Chủ đầu tƣ/Ban Quản lý/Ban Quản trị cung cấp);
			2. Ký quỹ thi công;
			3. Kế hoạch thi công sửa chữa và Thông tin nhà thầu;
			4. Danh sách nhân viên thi công;
			5. Bản vẽ mặt bằng chỉ rõ cách bố trí nội thất bên trong và nguyên vật liệu hoàn thiện (tỉ lệ 1:100, 1:50);
			6. Bản vẽ phối cảnh và mặt cắt ngang (tỉ lệ 1:100, 1:50 hay 1:20) (nếu có);
		3. Thời gian tiến hành: từ 8h00 – 17h00 từ Thứ hai đến Thứ bảy trong tuần (trừ ngày lễ, tết).
	3. Quy định đối với việc chuyển đến/ dọn đi hoặc sửa chữa hoàn thiện nội thất căn hộ:
		1. Tiền ký quỹ khi chuyển đến/ dọn đi hoặc sửa chữa hoàn thiện nội thất: Trƣớc khi chuyển đến/ dọn đi hoặc tiến hành sửa chữa hoàn thiện nội thất, cƣ dân cần nộp cho Ban Quản lý do Chủ đầu tƣ chỉ định hoặc Ban Quản trị tòa nhà một khoản tiền ký quỹ là 10.000.000 đồng với mục đích đảm bảo trách nhiệm trong quá trình thi công sửa chữa nội thất căn hộ nếu có gây ra thiệt hại cho ngƣời khác hoặc cho khu vực chung của tòa nhà. Khoản tiền này không tính lãi suất và sẽ đƣợc hoàn trả lại cho ngƣời nộp sau khi hoàn tất việc sửa chữa nếu việc sửa chữa tuân thủ đúng quy định trong Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội, quy định tại Bảng Nội quy này và quy định của pháp luật có liên quan. Các chi phí bồi thƣờng sẽ đƣợc tính theo chi phí sửa chữa thực tế và đƣợc trừ vào tiền ký quỹ này đối với những thiệt hại phát sinh.
		2. Vào ra tòa nhà:

Nhà thầu hoặc công nhân nhà thầu cần trình và để lại CMND hoặc giấy tờ tùy thân khác cho bộ phận bảo vệ khi muốn vào khu vực thi công và đƣợc nhận lại khi ra về. Nhà thầu có trách nhiệm đăng ký với bộ phận bảo vệ các dụng cụ, trang thiết bị phục vụ thi công đƣợc mang vào hoặc đem ra khỏi tòa nhà.

* + 1. Liên quan đến kiến trúc, kết cấu căn hộ:

Chủ sở hữu/ nhà thầu không đƣợc cơi nới ra khu vực xung quanh hoặc đập phá, cải tạo, phá dỡ làm thay đổi kiến trúc, kết cấu căn hộ, kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung của tòa nhà.

* + 1. Hạn chế tiếng ồn, bụi bặm, ảnh hƣởng đến các khu vực khác của Tòa nhà:
		2. Cần đóng cửa căn hộ trong quá trình thi công để hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Trong quá trình thực hiện nếu tạo ra nhiều mùi, bụi dơ, gây tiếng ồn lớn làm ảnh hƣởng đến những hộ dân xung quanh và cho Tòa nhà thì phải ngừng ngay việc thi công và có biện pháp khắc phục.
		3. Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Không để bất cứ dụng cụ, đồ nghề hoặc vật tƣ thiết bị thi công ra khu vực cầu thang, hành lang công cộng. Không đƣợc tiến hành công việc, ăn uống, nghỉ ngơi ở khu vực chung bên ngoài căn hộ đã đƣợc chỉ định.
		4. Không đƣợc di dời bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của tòa nhà hoặc chủ sở hữu khác mà không đƣợc sự đồng ý.
		5. Giữ vệ sinh chung:

Nhà thầu phải giữ sạch sẽ khu vực công cộng bên trong tòa nhà và khu vực đang thi công hoặc các khu vực lân cận. Không đổ nƣớc ra nơi công cộng. Không làm dơ, sơn, viết, vẽ trên tƣờng hành lang, cầu thang, thang máy cả bên trong và bên ngoài tòa nhà. Nhà thầu có trách nhiệm lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực hành lang, cầu thang, sảnh, thang máy hoặc các khu vực khác.

* + 1. Dọn dẹp vệ sinh rác thải, xà bần:

Tất cả các loại rác thải và mảnh vụn phải đƣợc chuyển ra khỏi tòa nhà, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy bởi nhà thầu. Không bỏ rác vào lỗ thu, bồn cầu gây tắc nghẹt hệ thống chung, không đƣợc tập kết rác ở nơi công cộng nhƣ hành lang, sảnh

chung hay lối thoát hiểm của Tòa nhà.

* + 1. Thang máy chở hàng:

Nhà thầu phải đƣợc phép của Ban quản lý Tòa nhà do Chủ đầu tƣ/ Ban quản trị chỉ định khi sử dụng thang máy chở hàng để vận chuyển rác, vật tƣ thiết bị hoặc các vật liệu nặng với số lƣợng nhiều, kích thƣớc lớn. Các loại vật tƣ nhƣ cát, đá, xi măng... phải đƣợc cho vào bao kín tránh rơi vãi trƣớc khi vận chuyển ra vào Tòa nhà. Nhà thầu có thể liên hệ trực tiếp với nhân viên Ban quản trị hoặc bảo vệ để đƣợc hƣớng dẫn thêm.

* + 1. Đậu xe/dỡ hàng:

Chỗ đậu xe và chỗ dỡ hàng theo qui định của Ban quản trị tòa nhà.

* + 1. Đảm bảo an toàn PCCC:

Nhà thầu phải tuân thủ và thực hiện đúng các qui định về an toàn PCCC của tòa nhà.

* + 1. Vấn đề bồi hoàn thiệt hại đối với tiện ích và những tài sản khác của tòa nhà

Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo vệ, hỗ trợ và duy trì tất cả những phần hiện hữu của tòa nhà hoặc các tài sản khác có liên quan. Chủ sở hữu cần thực hiện và hƣớng dẫn nhà thầu nghiêm túc tuân theo nội quy và quy định của Tòa nhà cũng nhƣ các chỉ dẫn của Chủ đầu tƣ/Bản quản lý do Chủ đầu tƣ chỉ định/Ban Quản trị Tòa nhà.

* + 1. Chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm đối với mọi hành vi của nhà thầu tại mọi thời điểm và phải cho thôi việc ngay lập tức ngƣời nào vi phạm những nội quy và quy định trên, đồng thời chịu trách nhiệm bồi hoàn những tổn thất do nhà thầu gây ra.

## Điều 10: Phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài Tòa nhà; phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tƣ.

* 1. Phần diện tích thuộc sở hữu, sử dụng chung trong và ngoài Tòa nhà bao gồm:
* Khu vực để xe, khu vực sảnh, hành lang, thang máy, thang bộ (thang thoát hiểm), hộp gen, tƣờng bao, kết cấu, lối thoát hiểm khi có hỏa hoạn, sân thƣợng, sân vƣờn trên mái nhà xe, khung, cột, tƣờng chịu lực, sàn, mái, đƣờng thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các khu vực khác dùng để cung cấp dịch vụ - kỹ thuật cho Tòa nhà hoặc những ngƣời bên trong Tòa nhà …
* Phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng ban Quản lý tòa nhà, phòng kỹ thuật sân thƣợng, phòng thu gom rác tại mỗi tầng.
* Ngoài ra, diện tích cây xanh, thảm cỏ, sân bãi, đƣờng đi dạo, sân chơi trẻ em, sân chơi cầu lông…trong khuôn viên chung cƣ đều thuộc quyền sở hữu chung của cộng đồng sống trong chung cƣ và đƣợc Ban quản trị chung cƣ quản lý vận hành.
	1. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tƣ đƣợc toàn quyền sử dụng cho mục đích của mình. Bao gồm:
		1. Diện tích thƣơng mại dịch vụ: Không có
		2. Diện tích bãi đỗ xe dành cho thƣơng mại: Không có.

Trong phạm vi của dự án Chủ đầu tƣ có quyền đặt máy móc thiết bị, máy ATM, băng rôn, bảng hiệu, bảng hiệu quảng cáo.

## Điều 11: Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và một số quy định khác.

* 1. Các cuộc họp của các Chủ sở hữu:
		1. Hội nghị nhà chung cƣ:

Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày bàn giao Căn hộ và có tối thiểu 50% Căn hộ đƣợc bán trở lên (kể cả số Căn hộ mà Chủ đầu tƣ giữ lại) thì Chủ đầu tƣ có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cƣ lần đầu. Cuộc họp này sẽ đƣợc gọi là “Hội nghị nhà chung cƣ”.

* + 1. Cuộc họp bất thƣờng:

Các cuộc họp khác đƣợc gọi là “Cuộc họp bất thƣờng”. Ban quản trị sẽ triệu tập một Cuộc họp toàn thể Bất thƣờng gồm các Chủ sở hữu trong một trong các trƣờng hợp sau: khi có trên 50% tổng số các Chủ sở hữu và Ngƣời sử dụng đề nghị bằng văn bản hoặc khi Ban quản trị đề nghị đồng thời có văn bản đề nghị của 30% Chủ sở hữu và Ngƣời sử dụng Tòa nhà.

Trong trƣờng hợp nếu các Chủ sở hữu đề nghị triệu tập cuộc họp hợp lệ theo quy định trên, Ban quản trị sẽ triệu tập cuộc họp trong thời hạn 30 (ba mƣơi) ngày ngay sau khi nhận đƣợc yêu cầu của các Chủ sở hữu. Thông báo về các cuộc họp bất thƣờng phải ghi rõ thời gian, địa điểm và mục đích của cuộc họp. Không có công việc nào đƣợc giải quyết tại cuộc họp bất thƣờng ngoại trừ những việc đƣợc ghi rõ trong thông báo.

* 1. Thế chấp:

Chủ sở hữu nào thế chấp căn hộ của mình phải thông báo cho Ban quản trị tên và địa chỉ của Bên nhận thế chấp, và nộp một bản chú giải cho Ban quản trị; Ban quản trị sẽ lƣu giữ các thông tin đó trong một quyển sổ có tên là “Các Thế Chấp Căn Hộ”. Ban quản trị, bất kỳ khi nào đƣợc Bên đƣợc thế chấp căn hộ yêu cầu bằng văn bản, sẽ nhanh chóng báo cáo các khoản phí chƣa thanh toán đến hạn của, hoặc bất kỳ vi phạm khác nào bởi, Chủ sở hữu của Căn hộ đƣợc thế chấp.

* 1. Bảo hiểm:

Ban quản trị sẽ đại diện đứng ra mua và duy trì, trong chừng mực có thể đƣợc, các bảo hiểm sau đây:

* + 1. Bảo hiểm cháy nỗ bắt buộc với phạm vi mở rộng cho toàn bộ Tòa nhà theo quy định của pháp luật hiện hành;
		2. Các bảo hiểm khác mà Ban quản trị quyết định.
		3. Tất cả hợp đồng bảo hiểm phải quy định là việc giải quyết tổn thất đƣợc tiến hành với Ban quản trị. Giá trị thay thế toàn bộ của Tòa nhà, bao gồm tất cả các căn hộ và tất cả khu vực chung và các thiết bị trong đó, mà không khấu trừ khấu hao, sẽ đƣợc sử dụng cho mục đích xác định khoản tiền phí bảo hiểm hỏa hoạn sẽ mua căn cứ theo Điều này.
		4. Ban quản trị cũng sẽ mua và duy trì, trong chừng mực có thể mua đƣợc, bảo hiểm trách nhiệm công cộng ở mức mà Ban quản trị quyết định, bảo hiểm cho từng thành viên và từng Chủ sở hữu.
		5. Bất kể những quy định trên đây, các Chủ sở hữu nên tham gia các hợp đồng bảo hiểm khác vì quyền lợi của riêng mình mà theo họ là phù hợp.
	1. Đối với khu vực để xe, các quy định dƣới đây phải đƣợc tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:
		1. Chỉ có những xe có thẻ riêng do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà hoặc Ban quản trị cấp mới đƣợc phép ra vào khu vực để xe dành cho các căn hộ.
		2. Khi ra vào khu vực để xe dành cho căn hộ, các xe đều phải giảm tốc độ và phải tuân

thủ nghiêm túc các bảng hƣớng dẫn.

* + 1. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe, đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại bất kỳ khu vực nào khác của phần sở hữu chung không đƣợc quy định làm nơi để xe; và
		2. Không đƣợc rửa xe trong tầng hầm hoặc tại phần sở hữu chung. Việc rửa xe của các Chủ sở hữu và/hoặc các Ngƣời sử dụng chỉ đƣợc tiến hành tại các địa điểm mà Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà quy định.
		3. Khách của Chủ sở hữu và/hoặc Ngƣời sử dụng sẽ đƣợc để xe ở khu vực riêng do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà quy định. Phí gửi xe của khách của Chủ sở hữu và/hoặc Ngƣời sử dụng sẽ do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà quy định và có thể đƣợc điều chỉnh tùy theo điều kiện thực tế vào từng thời điểm.
	1. Mọi Chủ sở hữu và Ngƣời sử dụng Căn hộ có trách nhiệm:
		1. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện các hƣớng dẫn, yêu cầu mà Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà đƣa ra có liên quan đến hoặc phát sinh từ các quy định của Bản nội quy này.
		2. Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo Bản nội quy này và trong trƣờng hợp có vi phạm phải bồi thƣờng theo quy định của luật pháp Việt Nam cho các tổn thất, thiệt hại xảy ra cho Chủ đầu tƣ, Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà hay Chủ sở hữu và/hoặc Ngƣời sử dụng của các căn hộ khác.
		3. Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà hoặc Ban quản trị tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến Tòa nhà, các căn hộ, phần sở hữu chung và Bản nội quy này.
		4. Thực hiện đúng chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền và địa phƣơng đƣa ra, thiết lập và duy trì, giữ gìn mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Chủ sở hữu khác và/hoặc Ngƣời sử dụng.
		5. Phải thông báo ngay cho Doanh nghiệp quản lý Tòa nhà về những vi phạm của bất kỳ Chủ sở hữu và/hoặc Ngƣời sử dụng hoặc bất kỳ sử kiện nào khác có thể ảnh hƣởng xấu hay gây hƣ hỏng, thiệt hại cho Tòa nhà, các Chủ sở hữu và Ngƣời sử dụng và các công trình tiện ích mà mình biết hoặc chứng kiến.
	2. Bảng Nội quy Tòa nhà này có thể đƣợc sửa đổi hay bổ sung bởi Chủ đầu tƣ trong trƣờng hợp chƣa thành lập Ban Quản trị, hoặc đƣợc sửa đổi bổ sung tại Hội nghị nhà chung cƣ trong trƣờng hợp Ban Quản trị đƣợc thành lập và đƣợc cơ quan nhà nƣớc có thẩm quyền công nhận. Không có sự sửa đổi nào đối với Bảng Nội quy Tòa nhà này đƣợc trái với các yêu cầu của pháp luật Việt Nam.

*Trên đây là Dự thảo Bảng Nội quy quản lý sử dụng chung cư Lamer 2; Bảng Nội quy chính thức sẽ được quyết định và thông qua tại cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật.*

# PHỤ LỤC 5. BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Hôm nay, ngày…….tháng …… năm……., các bên dƣới đây gồm:

# BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƢ TÂN ĐẠI MINH

Trụ sở : 363 Tây Sơn, Phƣờng Quang Trung, Thành Phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

Điện thoại : 02563.646979 Fax:

Tài khoản số : 111006239999 tại Ngân hàng TMCP Công Thƣơng Việt Nam – Chi nhánh Phú Tài, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Mã số thuế : 4101486256

Đại diện : Ông **LÊ CÔNG THÀNH** Chức vụ: **Giám Đốc**

*Và*

**BÊN MUA**:

Ông/bà :………………… Ngày sinh:…………

CMND số :……………….. Cấp ngày: …………..Tại: …………….. Thƣờng trú :……………..……………..

Địa chỉ :……………..…… Điện thoại :……………..……………..

Cùng lập Biên bản bàn giao Căn hộ này với những nội dung nhƣ sau:

* 1. Căn cứ Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội số…………., đƣợc các Bên ký kết ngày…..tháng….năm……, Bên Bán bàn giao cho Bên Mua Căn hộ số…….tầng……thuộc Chung cƣ Nhà ở xã hội Tân Đại Minh 2 (LAMER 2) tại địa chỉ Tổ 47, Khu vực 5, Đƣờng Tây Sơn, Phƣờng Quang Trung, Thành Phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định với các chi tiết nhƣ sau:
		1. Diện tích căn hộ đƣợc ghi trong hợp đồng:………………………
		2. Diện tích căn hộ trên kiểm tra thực tế: ………………………
		3. Diện tích căn hộ chênh lệnh so với diện tích ghi trong hợp đồng:……………
		4. Trang thiết bị và vật tƣ hoàn thiện: Theo Danh mục đính kèm.
	2. Sau khi các bên tiến hành kiểm tra, Bên Mua xác nhận rằng Căn hộ đã đƣợc xây dựng và hoàn thành đảm bảo theo nội dung Hợp đồng mua bán và các thỏa thuận của hai Bên. Bên Mua đồng ý nhận căn hộ đƣợc bàn giao, và không khiếu nại sau bàn giao.
	3. Sau khi bàn giao, Bên Mua đƣợc quyền lắp đặt thiết bị hoặc thi công nâng cấp căn hộ, nhƣng phải đƣợc Bên Bán chấp thuận hồ sơ thiết kế trƣớc khi thi công. Bên Bán không chịu trách nhiệm mọi hƣ hại của căn hộ do việc thi công, lắp đặt của Bên Mua gây ra.
	4. Khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ (nếu có): ……………………………………..

Thời hạn thanh toán: Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt chậm bàn giao nói trên vào đợt thanh toán cuối cùng theo quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng.

* 1. Hai bên cam kết không có khiếu nại, thắc mắc gì về Căn hộ đƣợc bàn giao và cam đoan thực hiện đúng các quy định tại Biên bản này.
	2. Biên bản bàn giao căn hộ này đƣợc lập thành 02 (hai) bản, mỗi bên giữ 01 (một) bản có giá trị pháp lý ngang nhau.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN ĐẠI DIỆN BÊN MUA**