

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



....., ngày tháng năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở¹

Số:.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20/6/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư...

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán)²:

Tên tổ chức :

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số :

Người đại diện theo pháp luật : [...] Chức vụ: [...]

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

Địa chỉ : [...]

¹ Áp dụng đối với căn hộ hình thành trong tương lai và căn hộ có sẵn.

² Điền thông tin của Bên bán phù hợp với các giấy phép được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điện thoại liên hệ : [...]
Số tài khoản : [...] tại Ngân hàng: [...]
Mã số thuế :

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

[Nếu Khách hàng là cá nhân thì điền các thông tin dưới đây. nếu gồm nhiều cá nhân thì ghi đầy đủ thông tin của từng cá nhân]

Tên cá nhân : [...]
Thẻ Căn cước/căn cước công dân/
hộ chiếu số : [...] cấp ngày [...] tại [...]
Nơi đăng ký cư trú : [...]
Địa chỉ liên hệ : [...]
Điện thoại : [...]
Fax (nếu có) : [...] Email³: [...]
Số tài khoản (nếu có) : [...] tại Ngân hàng: [...]
Mã số thuế (nếu có) : [...]

[Nếu Khách hàng là tổ chức thì điền các thông tin dưới đây]

Tên tổ chức : [...]
Giấy chứng nhận đăng ký doanh
nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký
đầu tư/Giấy phép hoạt động số:
Trụ sở chính : [...]
Địa chỉ liên hệ : [...]
Điện thoại : [...] Fax (nếu có)..... Email⁴:
Số tài khoản : [...] tại Ngân hàng: [...]
Mã số thuế : [...]

[Nếu Khách hàng là các cá nhân muốn ủy quyền cho một người đại diện, hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký, hoặc khách hàng là tổ chức thì cần điền thông tin của người đại diện]:

Người đại diện (nếu có): ... – Chức vụ (nếu là đại diện cho tổ chức):

Căn cước/Hộ chiếu/Căn cước công dân số:.... cấp ngày.../.../..... tại:

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: ngày....

³ Trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp

⁴ Trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp

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

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.

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

1. **“Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do [.....] đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng này; **“phần diện tích khác”** là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp đồng này.
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư (⁵) có căn hộ mua bán do [.....] làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thuộc dự án....., phường/xã....., tỉnh/thành phố
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toán toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát*

⁵ Điền tên pháp lý và tên thương mại của Nhà Chung cư

mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.

8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán cho Bên Mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền

sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

17. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.
18. “**Dự án**” là Dự án do [.....] làm Chủ đầu tư.
19. “**Pháp luật**” là các văn bản quy phạm Pháp luật có hiệu lực theo quy định của pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà Các Bên thỏa thuận áp dụng để điều chỉnh Hợp đồng này hoặc có liên quan đến Hợp đồng này và các quy định không nêu tại Hợp đồng này nhưng Các Bên buộc phải tuân thủ theo quy định của Pháp luật Việt Nam.
20. “**Ngày làm việc**” là bất kỳ ngày nào trừ thứ Bảy, chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật.
21. “**Ngày bàn giao thực tế**” là ngày Các Bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên Mua được coi là chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng.
22. Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp đồng và các tài liệu kèm theo Hợp đồng có quy định khác đi:
 - a) Các đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích ý nghĩa của Hợp đồng và/hoặc tài liệu đính kèm;
 - b) Mọi tham chiếu đến các Điều khoản và các Phụ lục là các tham chiếu đến các Điều khoản và các Phụ lục của Hợp đồng này;
 - c) Các danh từ số ít cũng chính là các danh từ số nhiều và ngược lại;
 - d) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN.

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- (a). Căn hộ số: tại tầng (tầng có căn hộ)....., thuộc nhà chung , đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã , tỉnh/thành phố
- (b). Diện tích sử dụng căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ;

trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn.....^{6%} (..... phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá^{7%} (..... phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

(c). Diện tích sàn xây dựng là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;

(d). Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

(Trường hợp trong Hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đồng thời có thỏa thuận mua bán thêm phần diện tích khác trong nhà chung cư theo thiết kế được duyệt để kinh doanh thì các bên lập phụ lục Hợp đồng để thỏa thuận mô tả rõ các thông tin về diện tích, vị trí, công năng sử dụng, và các nội dung liên quan đến mua bán phần diện tích này).

(e). Năm hoàn thành xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng toà nhà chung cư):

(f). Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,): *(trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán căn hộ tại Hợp đồng này thì các bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu tại phụ lục của Hợp đồng).*

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

(a). Thửa đất số: hoặc ô số..... hoặc lô số.....

(b). Tờ bản đồ số: do cơ quan.... /..... lập;

(c). Diện tích đất sử dụng chung: m² *(diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).*

(d). Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất.

⁶ Theo thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng, tối đa không quá 2% đối với căn hộ hình thành trong tương lai và 0,5% đối với căn hộ có sẵn theo khuyến nghị của Sở Công thương.

⁷ Điền bằng với tỷ lệ tại ghi chú số 6 Điều này.

Trong trường hợp Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (các) quyết định điều chỉnh các thông tin về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này, đặc điểm về đất nêu trên có thể bị thay đổi theo các quyết định này của cơ quan nhà nước nhưng sẽ không làm thay đổi vị trí khu đất trên thực tế.

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
 - Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản,
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
 - Các thông tin, giấy tờ khác:
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:
(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).
5. Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: Thông tin số, ngày tháng năm của thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo Hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh⁸.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có):
7. Các thông tin khác (nếu có)

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

1. Giá bán:

- (a). **Giá bán căn hộ là: đồng. (Bằng chữ:)**
 - Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).
 - Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

⁸ Chỉ áp dụng đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai.

- (i) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ)
- (ii) Thuế giá trị gia tăng:đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (Bằng chữ)
- (iii) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng (Bằng chữ)
- (b). Giá bán căn hộ quy định tại điểm (a) khoản này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này hoặc thỏa thuận bằng văn bản khác (nếu có);
 - Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm bắt buộc hàng năm khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải thanh toán cho công ty bảo hiểm tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này; Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được phân bổ cho Căn Hộ kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc ngày mà Căn Hộ được coi là đã bàn giao cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8.4 của Hợp đồng này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Các phí, chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe và các chi phí khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và thỏa thuận giữa các bên.
- (c). Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 2. Phương thức thanh toán tiền mua:** Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Thông tin tài khoản thanh toán như sau:
- (i). **Đối với Giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):**

Chủ tài khoản :

Tài khoản số :

Mã số Swift :

Tại Ngân hàng : Nội dung chuyển tiền: “Khách hàng Nộp tiền Đợt cho căn hộ

Trường hợp có thay đổi thông tin tài khoản thì Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 07 ngày.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

(ii). Đối với kinh phí bảo trì phần sở hữu 2%:

Tên tài khoản : Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư

Tài khoản số :

Tại Ngân hàng⁹ :

Nội dung chuyển tiền : “Khách hàng Nộp tiền cho căn hộ

Các Bên nhất trí rằng, Bên Mua trước khi nhận bàn giao Căn Hộ phải đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% vào tài khoản có thông tin chi tiết trên đây và sao gửi các giấy tờ xác nhận đã đóng cho Bên Bán biết. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo quy định này, Bên Bán có quyền không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

3. Thời hạn thanh toán¹⁰:

(a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): *(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan).*

⁹ Là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có Nhà chung cư.

¹⁰ Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua.

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ	Số tiền (đồng)
Đợt 1	Vào ngày.....thángnăm hoặc sau.....ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này.%
Đợt 2	Vào ngày.....tháng.....năm hoặc sau.....ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này.%
Đợt tiếp theo%

(b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể tại Khoản 2 (ii) Điều 3 trong Hợp đồng này.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- (c) Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua Thông báo đề nghị thanh toán, tuy nhiên việc Bên Bán không gửi Thông báo đề nghị thanh toán hoặc Bên Mua không nhận được Thông báo đề nghị thanh toán không phải lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc miễn/không thực hiện nghĩa vụ này.
- (d) Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ cho tới thời điểm Bên Bán nhận được đầy đủ các chứng từ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp đồng này.

4. Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng, tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá¹¹% (..... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở.

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong phụ lục số 02 Hợp đồng này.

¹¹ Điền theo mức thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai)*¹²:
 - a) Giai đoạn 1:
 - b) Giai đoạn 2:
 - c) Giai đoạn 3:
 - d)
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng); hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: *(Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt)*.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.

1. Quyền của Bên Bán:

- (a). Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ, các khoản tiền khác (nếu có) theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và điều khoản khác của Hợp đồng và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- (b). Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- (c). Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (d). Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- (e). Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi

¹² Chỉ áp dụng đối với căn hộ hình thành trong tương lai, đối với căn hộ có sẵn thì xóa bỏ các nội dung chi tiết tại điểm a, b, c và ghi nhận thông tin tại Khoản 2 Điều 4 như sau: "Căn hộ đã hoàn thành việc thi công xây dựng".

trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

- (f). Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- (g). Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- (h). Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (i). Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ giấy tờ, nộp thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng Căn hộ và cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- (j). Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- (k). Có toàn quyền sở hữu, quản lý, kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
- (l). Được bảo lưu quyền sở hữu đối với căn hộ và các quyền hợp pháp khác liên quan đến Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- (m). Bên Bán được quyền sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư trong trường hợp còn sở hữu diện tích riêng trong Nhà Chung Cư; được treo logo, biển tên, biểu tượng của Nhà Chung Cư; treo logo, biển tên và biểu tượng thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của chủ đầu tư với điều kiện (i) phù hợp với quy định của pháp luật và (ii) không làm ảnh hưởng tới việc sở hữu, sử dụng phần sở hữu chung Của Nhà Chung Cư và việc sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng của Bên Mua;
- (n). Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua, Bên Bán và tổ chức tín dụng có thỏa thuận và Bên Mua thế chấp Hợp đồng/quyền mua Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính với tổ chức tín dụng (nếu có);
- (o). Được bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật trong trường hợp (i) Bên Mua có tranh chấp với bên thứ ba liên quan đến hoặc phát sinh từ hành vi của Bên Mua trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, hoặc trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt Căn Hộ sau thời điểm Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ và (ii) tranh chấp đó gây ra thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

- (p). Bên Bán có quyền thực hiện khấu trừ tại nguồn (i) các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp cho cơ quan Nhà nước để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp và kê khai các khoản thuế này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; và (ii) tất cả các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán (nếu có) trước khi thanh toán cho Bên Mua;
- (q). Khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ban quản trị Nhà Chung Cư, Bên Bán được quyền yêu cầu hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật;
- (r). Từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua khi đã hết thời hạn theo Thông báo của Bên Bán về việc nộp đầy đủ hồ sơ làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo;
- (s). Từ chối hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc ảnh hưởng tới quyền lợi của Bên Bán quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- (t). Bên Bán được quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp đồng cho Bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phải đúng với quy định của Pháp luật;
- (u). Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a). Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- (b). Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c). Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d). Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- (e). Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

Để làm rõ, Bên Bán có nghĩa vụ bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ theo điểm (e) Khoản 2 Điều 5 này, trừ các trường hợp (i) trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc (ii) Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều kiện

nhận bàn giao Căn hộ quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng hoặc Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo các quy định của Hợp đồng này;

- (f). Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- (g). Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- (h). Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn (.....) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo Thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo thông báo (bao gồm cả trường hợp thông báo nộp hồ sơ bổ sung) mà không có lý do chính đáng và/hoặc hết thời thời hạn nêu trong thông báo của Bên Bán theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua không nộp giấy tờ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận dẫn tới việc cơ quan nhà nước trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của mình được quy định tại Hợp đồng này;

Để làm rõ và giải thích thêm, những trường hợp sau đây, Bên Mua không được coi là có lý do chính đáng, bao gồm: bận việc cá nhân, gia đình, công tác xa, không thể thu xếp được công việc/thời gian, bản thân bị ốm đau nhưng không nằm viện, cấp cứu, người thân bị ốm đau, thiếu/không đủ tài chính, bận xử lý việc cá nhân và các lý do khác không nằm ngoài tầm kiểm soát, xử lý của Bên Mua.

- (i). Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- (j). Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (k). Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (l). Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

- (m). Công khai Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong Hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của Hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.
- (n). Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp do hai bên thỏa thuận). Sau khi Bên Bán đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định tại điểm (h) Khoản này sẽ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (o). Bên Bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên Mua theo quy định tại điểm (h) Khoản 2 Điều 5 này khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật;
- (p). Bên Bán có nghĩa vụ bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của hai Bên trừ trường hợp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc để thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và theo thỏa thuận của các bên;
- (q). Bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa nhà đảm bảo theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước khi dành chỗ để xe công cộng
- (r). Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định Pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.

1. Quyền của Bên Mua:

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

- (e). Nhận Giấy chứng nhận (trừ trường hợp do hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng này) sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f). Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- (g). Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn¹³% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- (h). Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- (i). Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật;
- (j). Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- (k). Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- (a). Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
- (b). Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (c). Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (d). Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- (e). Có trách nhiệm ký Hợp đồng với nhà cung cấp điện, nước, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ngay sau khi nhận bàn giao Căn hộ hoặc theo thông báo của Bên Bán và thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

¹³ Theo thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng, tối đa 5% đối với căn hộ hình thành trong tương lai và 2% đối với căn hộ có sẵn theo khuyến nghị của Sở Công thương.

- (f). Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- (g). Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- (h). Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- (i). Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- (j). Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (k). Thanh toán các khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại, các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (l). Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- (m). Trong trường hợp Bên mua tự làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận hoặc xảy ra các trường hợp như quy định tại Khoản 5.2 (h), Điều 5 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm trả cho Bên Bán khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này (thanh toán đủ 100% Giá Bán) và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, các thỏa thuận khác (nếu có). Thời điểm Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán là vào ngày hết thời hạn ngày theo thông báo về việc tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nêu trên và tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền trên thì Điều 12.1 của Hợp đồng sẽ được áp dụng;
- (n). Có trách nhiệm bảo quản đối với phần diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
- (o). Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (p). 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 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, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (q). Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo và phải nhận được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán trước khi thực hiện; Bên Bán chỉ đồng ý với các đề nghị sửa chữa của Bên Mua khi các hạng mục sửa chữa cải tạo không ảnh hưởng đến kết cấu, hệ thống chung của toà nhà và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác;

- (r). Cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến Tòa nhà Chung cư hoặc Căn hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua;
- (s). Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung cư để bảo quản đối với các phần diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại Nhà Chung Cư;
- (t). Bên Mua cam kết tuân thủ các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bao gồm các quyết định về diện tích Căn hộ được thể hiện tại Giấy chứng nhận với điều kiện các quyết định của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với thỏa thuận của các Bên tại Hợp đồng;
- (u). Thanh toán các khoản lãi phạt chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác thuộc về Bên Mua tính đến thời điểm nhận Giấy chứng nhận theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy chứng nhận; và
- (v). Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng, trừ trường hợp còn tranh chấp theo Hợp đồng chưa giải quyết được. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp đồng;
- (w). Và tự chịu trách nhiệm trong việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy chứng nhận mà không có bất kỳ khiếu nại, kiện kiện nào đối với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng mua bán này
- (x). Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định Pháp luật.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.

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

của Bên Bán kèm theo thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện. Trường hợp Bên Mua không chuyển tiền cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua, Bên Bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua do việc Bên Mua không chuyển tiền cho Bên Bán gây ra.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ.

1. **Điều kiện giao nhận Căn hộ:** Bên Bán sẽ bàn giao nhà cho Bên Mua khi và chỉ khi Hợp đồng này ký kết và đã có hiệu lực pháp luật, và:
 - (a). Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Căn hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu theo danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này. Bên Bán đã đáp ứng các điều kiện bàn giao theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở.
 - (b). Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và/hoặc thỏa thuận khác giữa hai Bên (nếu có) (bao gồm cả các khoản lãi, phạt – nếu có), đồng thời Bên Mua đã nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phân sở hữu chung.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào:("Ngày Bàn Giao Dự Kiến").
Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến, nhưng không được sớm hơn hoặc chậm hơn quá¹⁴ ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Dự Kiến; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp có điều chỉnh thời gian bàn giao, Bên Bán có trách nhiệm gửi văn bản thông báo điều chỉnh thời gian bàn giao cho Bên Mua. Thông báo này được coi như một văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của Bên Bán do chậm tiến độ bàn giao Căn hộ theo dự kiến.

Trước ngày bàn giao Căn hộ là 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

Việc bàn giao Căn hộ phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

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

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ... (.....) ngày hoặc đến kiểm

¹⁴ Theo thỏa thuận các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, tối đa 180 ngày.

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

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
6. Khi xảy ra trường hợp: (i) Bên Mua được xem như đã nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều này, hoặc (ii) khi Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp đồng này nhưng Bên Mua không hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo điều kiện nhận bàn giao Căn hộ quy định tại khoản 1 của Điều này, thì Bên Mua:
 - (a). Có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung cư phát sinh tính từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
 - (b). Sẽ chịu mọi rủi ro, trách nhiệm đối với Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán.Để làm rõ, trường hợp Bên Mua chậm trễ thực hiện nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ (bao gồm các khoản lãi phạt chậm thanh toán nếu có) theo điều kiện nhận bàn giao Căn hộ tại khoản 1 Điều này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp xử lý quy định tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng.
7. Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá ¹⁵.....% (...) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Bên Mua được quyền lựa chọn thực hiện một trong hai phương án như sau:
 - (a). Tiếp tục thực hiện Hợp đồng, nhận bàn giao Căn hộ với Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế, đồng thời Giá Bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn hộ thực tế; hoặc
 - (b). Từ chối nhận bàn giao Căn hộ và các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15.
8. Quyền sở hữu Căn hộ được chuyển giao cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán phát sinh theo quy định của Hợp đồng này cho Bên Bán và đã nhận bàn giao nhà ở.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở.

¹⁵ Tỷ lệ này phù hợp với quy định tại điểm (g) Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng.

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật, Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày toà nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng;
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - (a). Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (b). Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c). Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - (d). Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - (e). Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - (f). Bên Bán không nhận được yêu cầu bảo hành của Bên Mua theo đúng thời hạn và hình thức như quy định tại Điều 9 Hợp đồng này;

- (g). Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận của các Bên.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
 8. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ hoặc thuê bên thứ ba khắc phục các khiếm khuyết, hư hỏng hoặc bất kỳ sai sót nào của Căn hộ trong trường hợp Căn Hộ vẫn còn trong thời hạn bảo hành và Bên Bán đồng ý bảo hành cho Bên Mua, trừ khi do lỗi của Bên Bán hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
 9. Ngay khi Bên Mua phát hiện Căn hộ có các khiếm khuyết, hư hỏng thuộc đối tượng được bảo hành theo quy định tại Điều này, Bên Mua hoặc người sử dụng Căn hộ phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tương ứng với mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ.
 10. Bên Mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị Nhà Chung Cư và/hoặc nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện công việc, Ban quản trị nhà chung cư và/hoặc nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị nhà chung cư hoặc Bên Bán chỉ định phải có trách nhiệm hạn chế tối đa việc gây phiền hà cho Bên Mua, trường hợp gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải có trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các điều kiện sau đây:
 - (a). Căn hộ mua bán: (i) Không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba; hoặc (ii) Không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan

- nhà nước và/hoặc thỏa thuận giữa các Bên; hoặc (iii) Không có tranh chấp với bên thứ ba;
- (b). Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - (c). Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - (d). Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này;
 - (e). Bên Bán/Bên Mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư.
 5. Cho tới khi Bên Bán xác nhận vào văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng, Bên Mua vẫn phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng này.
 6. Trường hợp Bên Mua thực hiện các giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng không đáp ứng điều kiện nêu tại khoản 3 Điều này, Bên Mua sẽ tự chịu trách nhiệm hoàn toàn về giao dịch đó trước Pháp luật, trước Bên Bán, bên thứ ba bất kỳ về tính hợp pháp của giao dịch đó.

ĐIỀU 11. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ.

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm: các thiết bị trong Căn hộ quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) tất cả các Căn hộ, sàn thương mại, văn phòng, diện tích kinh doanh chưa bán/cho thuê mua, (ii) diện tích để xe trừ phần để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh và diện tích xe ô tô đã bán cho chủ sở hữu nhà chung cư (nếu có), (iii) toàn bộ diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích khác không phân bổ vào Giá bán Căn hộ,...
Để làm rõ, các thông số diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị, tiện ích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán tại Nhà chung cư (và các diện tích khác chưa được liệt kê vào Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có)) sẽ do Bên Bán toàn quyền quyết định và xác định. Bên Bán có toàn quyền: (i) thiết kế lại, mở rộng, thay đổi, bổ sung thêm diện tích và (ii) làm mới, sửa chữa, cải tạo, lắp thêm thiết bị và tiện ích đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán nhưng không làm giảm diện tích sở hữu riêng của Bên Mua, phần sở hữu

chung của Nhà chung cư (ngoại trừ việc điều chỉnh phần sở hữu riêng của Bên Bán được thực hiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư: Được quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...):¹⁶
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
 - (a). Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: đồng/m²/ tháng (Chưa bao gồm thuế VAT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh tại thời điểm Dự án đi vào hoạt động trên cơ sở tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định trong vòng¹⁷ ...ngày đầu tiên mỗi tháng và 03 (ba) tháng đầu sẽ đóng vào thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ. Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư do Bên Bán quyết định và phù hợp với quy định của pháp luật. Mức phí này được áp dụng cho đến khi thành lập Ban Quản trị nhà chung cư
 - (b). Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
 - (c). Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:
 - (a). Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào bao gồm: tiền mua Căn hộ, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Hợp đồng này hoặc các Thỏa thuận/Phụ lục kèm theo Hợp đồng này mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn phải thanh toán, Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán tiền lãi tính trên tổng số tiền chậm thanh toán nhân với lãi suất là¹⁸%/ngày (..... phần trăm trên một ngày) và được tính bắt đầu từ

¹⁶ Các bên thỏa thuận cụ thể vào phần này tại thời điểm giao kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt.

¹⁷ Tối đa không quá 05 ngày.

¹⁸ Các Bên thỏa thuận mức lãi suất vào phần này, đảm bảo nguyên tắc cân bằng với lãi suất tại điểm a khoản 2 Điều 12.

ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả;

- (b). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán lũy kế của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3, điều khoản khác quy định tại Hợp đồng này hoặc các Thỏa thuận/Phụ lục kèm theo Hợp đồng này vượt quá¹⁹ (.....) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất ... (.....) ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ khoản tiền lãi quy định tại điểm a khoản này, khoản tiền phạt, về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là²⁰ ...% (... phần trăm) Giá bán Căn hộ (Giá bán Căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo điểm a khoản 1 Điều 3 Hợp đồng này), khoản tiền bồi thường theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sẽ được thực hiện trong vòng²¹ (.....) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp đồng này hoặc từ ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Hai Bên không ký Biên bản thanh lý Hợp đồng hoặc tối đa trong vòng ... (....) ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một bên mua mới và nhận được khoản tiền thanh toán của bên mua mới, tùy điều kiện nào đến sau.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ đủ điều kiện cho Bên Mua như sau:
- (a). Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có) nhưng quá thời hạn²²..... ngày, kể từ thời hạn cuối cùng của Ngày Bàn Giao Dự Kiến (trừ trường hợp Bất khả kháng) mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm. Tiền phạt vi phạm được tính bằng ...%/ngày²³ (..... phần trăm trên một ngày) tính trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua (là khoảng thời gian kể từ Ngày phải bàn giao nhà ở cuối cùng theo quy định tại Hợp đồng này đến ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao nhà ở cho Bên Mua).
- (b). Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ đủ điều kiện quá (.....)²⁴ ngày, kể từ ngày cuối cùng của Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng

¹⁹ Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký hợp đồng, tối thiểu là 90 ngày.

²⁰ Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nhưng không quá 12%, bằng với tỷ lệ % tại điểm b khoản 2 Điều 12 (mức phạt cho các Bên là như nhau).

²¹ Theo thỏa thuận các Bên tại thời điểm ký hợp đồng, đảm bảo bằng với số ngày hoàn trả tiền áp dụng cho Bên Bán quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12.

²² Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký hợp đồng, tối đa là 90 ngày.

²³ Mức cụ thể do Các Bên thỏa thuận tại thời điểm ký Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật và bằng mức lãi suất phạt quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12.

²⁴ Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký hợp đồng, tối đa là 180 ngày.

này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định trên đây, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi), khoản lãi phạt quá hạn quy định tại điểm a, khoản 2 Điều này, khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với% (.... phần trăm)²⁵ Giá bán Căn hộ (Giá bán Căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo điểm a khoản 1 Điều 3 Hợp đồng này), khoản tiền bồi thường theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả lại số tiền này sẽ được thực hiện trong vòng ... (.....)²⁶ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc tại thời điểm Căn hộ đã được bán cho người mua mới, tùy điều kiện nào đến trước.

Các biện pháp chế tài quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 2, Điều 12 này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán gặp phải Sự kiện bất khả kháng mà sự kiện này làm cho Bên Bán không thể bàn giao Nhà ở theo đúng ngày dự kiến. Trong trường hợp này, Bên Bán có thể trì hoãn việc bàn giao Nhà ở thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự kiện bất khả kháng cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự kiện bất khả kháng này và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

3. Trường hợp đến ngày bàn giao Nhà ở theo thông báo của Bên Bán và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ như nêu tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng hoặc chậm nhận bàn giao nhà ở quá..... ngày, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và được quyền bán Căn hộ cho bên thứ ba khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm được nêu tại khoản 1 Điều này do Bên Mua vi phạm Hợp đồng này.
4. Khi chấm dứt Hợp đồng này theo các điều khoản trên, Bên Mua có trách nhiệm bàn giao nguyên trạng Căn hộ cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán có văn bản yêu cầu hoàn trả (ngoại trừ các thay đổi do hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật). Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua đối với các trang thiết bị nội thất mà Bên Mua đã đầu tư xây dựng hoặc lắp đặt tại Căn hộ trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên Mua vi phạm Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này và/hoặc các quy định khác của Hợp đồng này tuy nhiên phải cho Bên Mua thời hạn hợp lý (không ít hơn 10 ngày) để di dời đồ đạc, trang thiết bị nội thất ra khỏi Căn hộ.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.

²⁵ Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, bằng với tỷ lệ % tại điểm b khoản 1 Điều 12.

²⁶ Theo thỏa thuận các Bên tại thời điểm ký hợp đồng, đảm bảo bằng với số ngày hoàn trả tiền áp dụng cho Bên Mua quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12.

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

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG.

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - (a). Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - (b). Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
 - (c). Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - (a). Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - (b). Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - (c). Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - (d). Bên Mua không nhận Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên Bán theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này;
 - (e). Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này:
 - (a) Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ được thực hiện theo sự thỏa thuận của các Bên;
 - (b) Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm (b), (c) và (d) khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng;
 - (c) Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm (e) khoản 1 Điều này, mỗi Bên sẽ hoàn trả lại cho Bên còn lại những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt mà không Bên nào phải có nghĩa vụ bồi thường cho Bên còn lại.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia (*ghi rõ đối với Bên Bán, đối với Bên Mua*):
...
2. Hình thức thông báo giữa các bên (*thông qua fax, thư, điện tín, giao trực tiếp*):

3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thoả thuận cử một người đại diện để nhận thông báo) là:
- (a). Đối với Bên Mua, là người có thông tin nêu tại phần đầu tiên của Hợp đồng này. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện để nhận các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này, trừ trường hợp Bên Mua có thoả thuận khác nhưng phải thông báo trước cho Bên Bán kèm theo văn bản ủy quyền hợp lệ. Tuy nhiên, mọi văn bản cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký đầy đủ.
 - (b). Đối với Bên Bán: Là thông tin ghi tại phần đầu của Hợp đồng này.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thoả thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp thông báo bằng fax;
 - (c) Vào ngày ... kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - (d) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng email.
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THOẢ THUẬN KHÁC.

1. Thỏa thuận bổ sung liên quan tới cấp giấy chứng nhận:
 - a) Trường hợp Bên Mua không thực hiện các nội dung quy định tại Thông báo về cấp giấy chứng nhận như nêu tại Khoản 5.2.(h), Điều 5 của Hợp đồng này, Bên Mua chủ động tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán có quyền từ chối và sẽ không chịu trách nhiệm về việc hỗ trợ thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
 - b) Các bên công nhận rằng thủ tục, hồ sơ, thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Nhà ở của Bên Mua sẽ thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật từng thời kỳ. Bên Bán không cam kết và không chịu trách

nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy chứng nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không do lỗi của Bên Bán.

- c) Khi có Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua và giới hạn thời gian bàn giao Giấy chứng nhận cụ thể, ngoài thời gian này Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên Mua về việc bàn giao Giấy chứng nhận.

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 5% Giá bán Căn hộ còn lại cho Bên Bán theo thời hạn ghi trong thông báo bàn giao giấy chứng nhận hoặc thời hạn do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng này tùy điều kiện nào đến trước. Trong mọi trường hợp, Bên Bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận sau khi Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính; các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng, Phụ lục, thỏa thuận (nếu có) giữa Các bên; các khoản thuế, lệ phí, chi phí trước bạ, phí công chứng (nếu có) và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Nếu Bên Mua chậm thanh toán số tiền 5% Giá bán Căn hộ còn lại theo quy định tại khoản này ngoài việc phải trả khoản tiền 5% Giá bán Căn hộ còn lại, thì Bên B phải trả cho Bên A tiền lãi phát sinh trên khoản tiền chậm nộp theo quy định tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng này, đồng thời Bên Bán có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho Bên Mua và thực hiện việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng này.

2. Trường hợp Bên Mua vay vốn tại một tổ chức tín dụng theo Thỏa thuận Ba bên giữa Bên Mua, Bên Bán với Tổ chức tín dụng thì việc bàn giao Giấy chứng nhận từ Bên Bán cho Tổ chức tín dụng không cần sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ thông báo với Bên Mua về việc bàn giao Giấy chứng nhận này.

3. Miễn trách nhiệm

- a) Bên mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn hộ nêu tại Hợp đồng này kể từ ngày nhận bàn giao.
- b) Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc chậm trễ bàn giao Căn hộ theo quy định trong Hợp đồng này nếu bị gây ra bởi những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam và/hoặc trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- c) Bên bán không chịu trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa, nâng cấp, cải tạo Căn hộ do Bên mua hoặc người của Bên mua thực hiện gây ra, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với Bên mua đối với các hành vi vi phạm của các Chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn hộ khác trong Dự án gây ra cho Bên mua.
- d) Sau khi nhận bàn giao Căn hộ từ Bên bán, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải khước từ mọi khiếu nại, kiện tụng đối với Bên bán từ các Bên thuê, người sử dụng, khách của Bên mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn hộ mà Bên mua đã mua theo Hợp đồng này.

4. Thỏa thuận khác

- a) Trong suốt thời gian có hiệu lực của Hợp đồng và trong vòng 24 (hai mươi tư) tháng kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt, Các Bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào của hoặc liên quan đến Hợp đồng này, và bất kỳ thông tin nào của Bên kia cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên đó, trừ trường hợp cung cấp cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.
 - b) Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của Hợp đồng này thì các bên sẽ tiến hành xác lập thêm Phụ lục Hợp đồng mới có chữ ký, đóng dấu (nếu có) của hai bên và là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.
 - c) Bên mua cam kết đã được Bên bán cung cấp đầy đủ bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ. Bên mua đã đọc và hiểu rõ về Căn hộ, các quy định của Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.
 - d) Tất cả các quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên Nhận chuyển nhượng Hợp đồng. Trong trường hợp Bên mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, thì những người có quyền được hưởng di sản thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của Bên mua phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp đồng này.
5. Hợp đồng này cấu thành toàn bộ thoả thuận giữa các Bên và thay thế mọi thoả thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản liên quan đến nội dung Hợp đồng, trừ trường hợp các thoả thuận đó ghi rõ vẫn có hiệu lực khi Hợp đồng này được ký kết;
 6. Bất kỳ quy định nào của Hợp đồng không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp đồng này;
 7. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhận thông tin, số liệu và sai sót do tính toán trong quá trình xây dựng Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thoả thuận liên quan mà các Bên đã ký kết, thống nhất thì bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
 8. Bên Bán có thể tiến hành điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế nội thất của căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành và hồ sơ pháp lý của dự án được duyệt.
 9. Hợp đồng này diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, hoà giải. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này, Bên Bán chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên Mua (người đứng tên ký Hợp đồng hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng theo đúng

quy định của Pháp luật và đã được Bên Bán xác nhận tại Văn bản chuyển nhượng) hoặc bên thứ ba được Bên Mua/Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng ủy quyền hợp pháp.

Trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng, hoà giải trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 (mười chín) điều, với.... trang, được lập thành (...) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ (...) bản, Bên Bán giữ (...) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt (Phụ lục 01 – Các bản vẽ đính kèm); Phụ lục 02 - Các vật liệu và thiết bị trong Căn hộ của phần sở hữu riêng; Phụ lục 03 – Phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư; Phụ lục 04 - Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư; Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; Văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

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

PHỤ LỤC 01
CÁC BẢN VẼ ĐÍNH KÈM

Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số ngày / / giữa Công ty ... và....

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 02

CÁC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ TRONG CĂN HỘ CỦA PHÂN SỞ HỮU RIÊNG²⁷

Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số ngày ../../.....giữa Công ty ... và....

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

²⁷ Nội dung cụ thể do các Bên thoả thuận điền khi ký Hợp đồng. Trường hợp Bên Bán thay thế bằng nguyên vật liệu khác với Phụ lục này thì phải thoả thuận với Bên Mua bằng văn bản.

PHỤ LỤC 03

PHẦN DIỆN TÍCH, TRANG THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số: ... ký ngày: giữa Công ty ... và....)

Bên Mua có quyền sử dụng, sở hữu chung cùng với Bên Bán và các Bên Mua khác đối với các phần diện tích, thiết bị thuộc 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 quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai Bên;
2. Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
3. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
5. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt;
6. Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 04
MẪU NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số ngày/..../..... giữa Công ty ...

1. Các Bên cùng thống nhất mẫu Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư như sau:

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

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1: Giải thích từ ngữ

- 1.1. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này được lập phù hợp với quy định Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành .
- 1.2. **“Ban Quản Trị”** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử dụng Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu không tham dự, Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp Chủ Đầu tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị; được bầu, bãi miễn thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định pháp luật; để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật về nhà ở tại Việt Nam.
- 1.3. **“Căn Hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư của Dự Án.....theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.4. **“Chủ Sở Hữu”** là bên có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ và hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Dự Án.....
- 1.5. **“Chủ Đầu Tư”** Là mã số doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép là chủ đầu tư của Dự Án.....
- 1.6. **“Dự Án”** là dự án “.....” tại địa chỉ do làm chủ đầu tư.
- 1.7. **“Đơn Vị Quản Lý”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo hợp đồng ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời kỳ.
- 1.8. **“Khách Ra Vào”** là tất cả những người ra, vào Nhà Chung Cư và hoặc cư trú tạm thời và trong thời gian ngắn mà không phải Chủ Sở Hữu hay Người Sử Dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.

- 1.9. **“Khu Thương Mại, Dịch Vụ”** là khu vực/diện tích thuộc Dự Án được Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại, văn phòng ... (không phải để ở) phù hợp với quy hoạch của Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- 1.10. **“Khu Căn Hộ”** là khu vực có các căn hộ tại Nhà Chung Cư được Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng cho mục đích để ở không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế cho mục đích khác như thương mại, dịch vụ, văn phòng, ... phù hợp với quy hoạch của Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- 1.11. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị Nhà Chung Cư có sự tham gia của đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự) của Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lần đầu và Ban Quản Trị tổ chức các lần tiếp theo để quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của các Chủ Sở Hữu.
- 1.12. **“Hợp Đồng Mua Bán”** là các Hợp đồng mua bán Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư được ký kết giữa Chủ Đầu Tư (Bên Bán) và Chủ Sở Hữu (Bên Mua) phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 1.13. **“Người Sử Dụng”** là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ hoặc các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, được cho phép/ủy quyền quản lý, sử dụng, sinh sống, cư ngụ theo quyết định của Chủ Sở Hữu hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.14. **“Nhà Chung Cư”** có nghĩa là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án được xây dựng phù hợp với các giấy phép và các chấp thuận cần thiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.15. **“Phần Sở Hữu Riêng”** là phần diện tích, không gian, trang thiết bị mà các Chủ Sở Hữu được quyền sở hữu riêng theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.16. **“Phần Sở Hữu Chung”** là phần diện tích, không gian, trang thiết bị ... theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 2.1. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư thuộc Dự Án
- 2.2. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 2.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy Chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (cùng các bản sửa đổi, bổ sung, thay thế nếu có) và ký cam kết vì mục đích này khi Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) có yêu cầu. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quy định đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào Nhà Chung Cư

3.1. Quyền của Chủ Sở Hữu

- a. Có quyền bất khả xâm phạm với Căn Hộ thuộc sở hữu hợp pháp của mình;
- b. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích để ở;
- c. Được cấp Giấy chứng nhận đối với Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về đất đai;
- d. Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật, trường hợp tặng cho, để thừa kế Căn Hộ cho đối tượng không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của Căn Hộ;

Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về quyền của Chủ Sở Hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

- e. Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong Nhà Chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan;

Trường hợp là Chủ Sở Hữu thì có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, trừ công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán;

- f. Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng;
- g. Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật Nhà ở;
- h. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở;
- i. Quyền khác theo quy định của pháp luật;

3.2. Chủ Sở Hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền quy định tại Điều 20 của Luật Nhà ở.

3.3. Người Sử Dụng được thực hiện quyền trong việc quản lý, sử dụng Căn Hộ theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu.

3.4. Nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng

- a. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ Căn Hộ;
- b. Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự, an toàn xã hội, văn hóa ứng xử theo quy định của pháp luật;
- c. Thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật khi bán, cho thuê mua, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì

còn phải thực hiện theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 165 của Luật Nhà ở;

Trường hợp Luật Đất Đai có quy định khác về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

- d. Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 165 của Luật Nhà ở thì còn phải thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;
- e. Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với Căn Hộ thuộc trường hợp bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
- f. Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý hành vi vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời, phá dỡ nhà ở;
- g. Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống, trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;
- h. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện giao dịch về nhà ở và trong quá trình sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3.5. Chủ Sở Hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có nghĩa vụ quy định tại Khoản 3.4 nói trên và Điều 21 của Luật Nhà ở.

Người Sử Dụng phải thực hiện nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng Căn Hộ theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, quy định của Luật Nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan. Khách Ra Vào Nhà Chung Cư phải thực hiện việc ra vào theo quy định của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.

Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

4.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Cụ thể như sau:

- a. Xâm phạm quyền sở hữu của tổ chức, cá nhân.
- b. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, cá nhân.
- c. Chiếm dụng diện tích Căn Hộ trái pháp luật; lấn chiếm không gian và phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; cải tạo, coi nói, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

- d. Thực hiện giao dịch mua bán, thuê mua, thuê, cho thuê lưu trú, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- e. Các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm:
- (i) Không đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
 - (ii) Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc, chần, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
 Để làm rõ, gia súc bao gồm chó, mèo, lợn, thú...; gia cầm bao gồm gà, vịt, ngan, ngỗng, chim...
 - (iii) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư, sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà ở có thẩm quyền cho phép;
 - (iv) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
 - (v) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan.
 - (vi) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar, kinh doanh sửa chữa xe có động cơ hoạt động kinh doanh gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 4.2. Không được tự ý cải tạo, ốp, lát, trát ... phần lô gia, ban công và phần kiến trúc mặt ngoài.
 Để làm rõ, Chủ Sở Hữu không được treo băng rôn, pa-nô, áp-phích, biển quảng cáo tại khu vực logia, ban công, tường bao, phần kính của căn hộ.
- 4.3. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.
- 4.4. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét quyết định.
- 4.5. Các hành vi khác được Chủ Sở Hữu, Hội Nghị Nhà Chung Cư và hoặc Ban Quản Trị thông qua, ban hành tùy từng thời điểm.

Điều 5. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào khi sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 5.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 (mười hai) tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 5.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 5.3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 5.4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 5.5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
- 5.6. Các quy định khác: Do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng tòa nhà (nếu có).

Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác trong Phần Sở Hữu Riêng

- 6.1. Trường hợp Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu có hư hỏng và cần phải sửa chữa hoặc trong trường hợp cần cải tạo, lắp đặt thêm trang thiết bị tại Phần Sở Hữu Riêng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung nhưng phải tuân thủ nguyên tắc:
 - a) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Đơn Vị Quản Lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức độ tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải gánh chịu toàn bộ hoặc một phần tùy theo mức độ hậu quả của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh.
 - b) Tất cả các công việc do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng dự định thực hiện trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu đó (ngoại trừ các công việc sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ và/hoặc Tòa Nhà thì chỉ cần thông báo trước ít nhất 01 ngày) phải được gửi cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện, bao gồm các thông tin chi tiết như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công phải được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý phê duyệt trước khi được thực hiện thi công theo đơn đăng ký thi công do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý quy định và cung cấp, cam kết tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, nội quy thi công và quy định khác của Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng. Tuy nhiên việc chấp thuận của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý đối với phương án thiết kế hoặc biện pháp thi công không miễn trừ cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng trách nhiệm đối với các thiệt hại xảy ra trong quá trình sửa chữa; Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng chịu trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại thực tế nào khác phát sinh do lỗi của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng.

- c) Trong quá trình thực hiện công việc, Đơn Vị Quản Lý có quyền vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu đó để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung và các Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu.
- d) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng của các Phần Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Phần Sở Hữu Chung và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng khác. Trường hợp gây thiệt hại, Bên gây thiệt hại phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.
- e) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến Nhà Chung Cư (như tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức, sơn phun, đánh véc-ni...), các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 17 giờ chiều hàng ngày, trừ chiều ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật và ngày nghỉ lễ.
- f) Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì có quyền đình chỉ thi công, yêu cầu thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn nhất định. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Bên sửa chữa không khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng chỉ trả.
- 6.2. Trường hợp có hư hỏng hoặc cần lắp đặt thêm các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung (bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung nằm trong Phần Sở Hữu Riêng) thì việc thay thế, sửa chữa, lắp đặt bổ sung phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và tuân thủ nguyên tắc:
- a) Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị), Đơn Vị Quản Lý để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng.
- b) Việc sửa chữa, lắp đặt bổ sung được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư; hoặc bởi Đơn Vị Quản Lý; hoặc bởi các bên thứ ba do Đơn Vị Quản Lý thuê; hoặc bởi bên thứ ba do Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng thuê và được Đơn Vị Quản Lý chấp thuận.
- c) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên sửa chữa, lắp đặt bổ sung được vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu và cho phép họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện công việc nói trên. Khi tiến hành công việc, Bên sửa chữa, lắp đặt bổ sung phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng cũng như đối với

- các tài sản của họ tại Phần Sở Hữu Riêng. Trong trường hợp gây ra thiệt hại, bên gây thiệt hại phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.
- 6.3. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng hoặc cần lắp đặt thêm các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung thì Chủ Sở Hữu các khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
 - 6.4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu thì phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị) và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 17 giờ chiều hàng ngày (trừ chiều ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật và ngày nghỉ lễ) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
 - 6.5. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
 - a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung.
 - b) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư.
 - c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Phần Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung ví dụ như lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung.
 - d) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các phần tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung, hoặc làm ảnh hưởng tới việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành ví dụ như đặt các biển quảng cáo, pa-nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư...
 - 6.6. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.

Điều 7. Danh mục/phạm vi các công việc Dịch Vụ Quản Lý và Giá Dịch Vụ Quản Lý

7.1. Danh mục/phạm vi các công việc của Dịch Vụ Quản Lý:

- a) Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;

- b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- c)²⁸
- d) Các công việc khác có liên quan do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

7.2. Giá Dịch Vụ Quản Lý được sử dụng cho các công việc và mục đích sau:

- a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung, phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư;
- b) Chi phí điện dùng cho máy móc thiết bị, hệ thống sử dụng chung của Nhà Chung Cư, chi phí sử dụng trong khu vực công cộng, tưới cây, chi phí dầu cho vận hành máy phát điện dự phòng phục vụ cho khu vực công cộng, đèn chiếu sáng hành lang, đèn chiếu sáng thanh thoát hiềm, điện sử dụng thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải.
- c) Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ (bao gồm cả dụng cụ hỗ trợ như bộ đàm, đèn pin, dụng cụ tự vệ,...).
- d) Chi phí dịch vụ vệ sinh công cộng (bao gồm cả các dụng cụ vệ sinh, hóa chất, đồ bảo hộ, ...); dịch vụ chăm sóc cây xanh, phân bón, tưới cây; diệt côn trùng định kỳ, chi phí thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt hàng tháng.
- e) Chi phí điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Đơn Vị Quản Lý, chi phí liên lạc với chính quyền địa phương khi có yêu cầu, chi phí trang trí trong các dịp lễ, tết, các dịp tổ chức chương trình phục vụ nhu cầu cộng đồng dân cư tại Nhà Chung Cư.
- f) Chi phí hóa chất xử lý thông cống, rãnh, bể phốt, chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm.
- g) Các chi phí khác để duy trì các công việc, dịch vụ được nêu tại Khoản 7.1 nói trên do pháp luật quy định và thỏa thuận giữa các bên tùy từng thời điểm; và
- h) Các khoản chi phí khác phù hợp với quy định của pháp luật.

7.3. Mức Giá Dịch Vụ Quản Lý phải phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật. Giá Dịch Vụ Quản Lý không bao gồm các khoản chi phí dịch vụ mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm phải đóng khi sử dụng các phần dịch vụ tiện ích chung, tiện ích gia tăng của Dự Án (như vườn nhật bản, dịch vụ thể thao, vui chơi giải trí có thu phí, ... và không thuộc nội dung được nêu tại Khoản 7.2 trên đây). Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng các khoản chi phí khi sử dụng các phần dịch vụ tiện ích chung, tiện ích gia tăng của Dự Án nói trên cho đơn vị quản lý, vận hành/chủ đầu tư của Dự Án theo quy định của đơn vị quản lý, vận hành/chủ đầu tư của Dự Án phù hợp với quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và pháp luật đối với Dự Án.

7.4. Người Sử Dụng phải thanh toán các mức phí nêu trên trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản phải thanh toán đó. Trong trường hợp có vi phạm nghĩa vụ

²⁸ Điền bổ sung theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết theo tình hình thực tế tại Dự Án và phù hợp với quy định pháp luật

thanh toán, trong phạm vi pháp luật cho phép, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý có quyền:

- a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho tới thời điểm thực thanh toán;
- b) Ngừng cung cấp dịch vụ hoặc yêu cầu các đơn vị đang cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý cho đến khi Người Sử Dụng thanh toán đầy đủ các khoản này. Người Sử Dụng sẽ được thông báo trước 03 (ba) ngày tính tới ngày ngừng cung cấp dịch vụ;
- c) Thông báo cho tất cả các Người Sử Dụng khác thông tin chi tiết về vi phạm của Người Sử Dụng và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Nhà Chung Cư cho tới khi vi phạm được khắc phục;
- d) Thực hiện các biện pháp cần thiết khác theo quy định của pháp luật để ngăn chặn, khắc phục, giảm thiểu thiệt hại.

Điều 8. Xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 8.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào hoặc người ra vào phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý để xử lý.
- 8.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 9. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

- 9.1. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (“PCCC”) và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC Thành phố Hà Nội ban hành.
- 9.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 9.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng nếu không có mặt tại Căn Hộ từ 24 (hai mươi tư) giờ liên tục trở lên phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Đơn Vị Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng.
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các cầu thang bộ, thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư.
 - d) Không sử dụng lửa trần.

- e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, điện và các trang thiết bị khác, nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.
 - f) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên được để trong khu vực Dự Án... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước về PCCC.
 - h) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của từng Chủ Sở Hữu.
- 9.4. Nghiêm cấm các hành vi làm ảnh hưởng tới an toàn, hoạt động phòng cháy chữa cháy của Nhà Chung Cư, bao gồm:
- a) Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
 - b) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.
 - c) Hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư.
 - d) Sử dụng lửa trần.
 - e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
 - f) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...
 - g) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.
 - h) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.
 - i) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
 - j) Báo cháy giả.
 - k) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
 - l) Tự ý can thiệp, thay đổi, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ và Nhà Chung Cư như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
 - m) Tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

Điều 10. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

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

Điều 11. Quy định về các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

- 11.1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 11.2. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 11.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.
- 11.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Giá Dịch Vụ Quản Lý và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Các Bên đồng ý rằng, trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn diện tích trong Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư sẽ đóng góp Giá Dịch Vụ Quản Lý tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư và kinh phí bảo trì theo quy định pháp luật.

- 11.5. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định.
- 11.6. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác.
- 11.7. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
- 11.8. Thông báo các quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ.

Điều 12. Xử lý vi phạm

- 12.1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư hiện hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật, và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

- 12.2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
- 12.3. Trong trường hợp được pháp luật cho phép, Đơn Vị Quản Lý được tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ hoặc đề nghị đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm điện, nước, năng lượng, các dịch vụ vệ sinh và các dịch vụ công cộng khác cho Nhà Chung Cư trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Giá Dịch Vụ Quản Lý và/hoặc kinh phí khác nhưng vẫn không nộp các kinh phí này; hoặc trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng của mình làm ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác trong Nhà Chung Cư.

Điều 13. Điều khoản thi hành

- 13.1. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm theo quyết định của Chủ Đầu Tư để bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và cho mục đích quản trị Nhà Chung Cư một cách tốt nhất.
- 13.2. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 13.3. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.
- 13.4. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan.

....., ngày.....tháng.....năm.....

CHỦ ĐẦU TƯ

-
2. Các Bên cùng thống nhất Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm theo quyết định của Bên Bán để bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và cho mục đích quản trị Nhà Chung Cư một cách tốt nhất.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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