

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm



HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số: PLV.....-...../HĐMB

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ các quy định của pháp luật và hồ sơ pháp lý khác có liên quan;
- Căn cứ
- Căn cứ Đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà)..... ngày.....tháng.....năm.....;

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI:

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**
- Mã số doanh nghiệp: 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2003;
- Người đại diện : Ông, Chức vụ:
- Căn cước công dân số do cấp ngày
- Địa chỉ trụ sở: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 0243.2080.666
- Số tài khoản:
- Mã số thuế: 0500447004.

(Sau đây gọi tắt là “Bên bán” hoặc “Bên Bán” hoặc “Bên A”)

¹ Điền thông tin pháp lý của Dự án

II. BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI:

- Ông (Bà):
- Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../.....tại.....
- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:

(Sđây gọi tắt là “Bên mua” hoặc “Bên Mua” hoặc “Bên B”)

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.
2. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số, tầng, Tòa, Dự án, Địa chỉ:
3. Diện tích sử dụng:m² (Diện tích này là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ được tính theo diện tích thông thủy).

Diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ (tối đa không quá [.....]%). 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 thông thủy thực tế chênh lệch tăng hoặc giảm trong phạm vi nhỏ hơn hoặc bằng [.....]% ([.....] phần trăm) (Tức là chênh lệch trong tỷ lệ từ 0% đến [.....]%) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch tăng hoặc giảm vượt quá [.....]% ([.....] 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 và hai bên sẽ thanh toán phần chênh lệch này khi Bên Mua thực hiện nộp tiền thanh toán mua Căn hộ Đợt cuối.

Trong Biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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 thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ

4. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.
- 4.1. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
- Phân Diện tích có bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư do Bên Bán quy định;
 - Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, diện tích có chức năng sảnh căn hộ, hành lang, cầu thang bộ, thang máy của khối căn hộ chung cư, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hệ thống hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, giao thông phụ trợ;
 - Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt như: Hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước thải, đường đi và các hệ thống khác;
 - Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên (nếu có).
 - Khu vực diện tích 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 được phân chia theo quy định của pháp luật.
- 4.2. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với phần Diện tích sử dụng bên trong Căn hộ đã mua. Diện tích sử dụng bên trong Căn hộ bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt.
- 4.3. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Sàn mái khối để giữa các tòa nhà (nếu có), diện tích các Căn hộ Bên Bán chưa bán, diện tích các Căn hộ Bên Bán cho thuê, Diện tích khu vực có chức năng dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, Sảnh thương mại, hành lang bao quanh sảnh thương mại, bể bơi, khu vực để xe ô tô, nơi để xe phục vụ cho mục đích kinh doanh và các diện tích khác trong

tòa nhà không thuộc phần sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà và sở hữu riêng của Bên mua.

4.4. Nếu pháp luật cho phép, các diện tích và tài sản không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và không thuộc sở hữu chung thì thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

4.5. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu: Chi tiết theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: Quy định chi tiết tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

6. Đặc điểm về đất xây dựng:

a) Thửa đất/Lô/Ô số:.....

b) Tờ bản đồ số:.....dolập;

7. Năm hoàn thành việc xây dựng: Năm.....

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này).

(Sau đây gọi tắt là “Căn hộ” hoặc “Nhà ở”)

Điều 2. Giá bán, phí, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán Căn hộ là _____ đồng.

(Bằng chữ: _____).

Giá bán Căn hộ này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

(Giá bán Căn hộ này đã được thẩm định tại Văn bản số..... do..... cấp ngày.....)

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán Căn hộ là _____ đồng.

(Bằng chữ: _____).

3. Tổng giá trị hợp đồng là _____ đồng

(Bằng chữ: _____).

4. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Thông tin tài khoản chuyển khoản cụ thể như sau:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

- Tài khoản số:

- Tại: Ngân hàng

Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền vào tài khoản của Bên bán do Bên mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm chi trả.

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Bên mua thanh toán cho Bên bán Giá bán Căn hộ theo tiến độ², tỷ lệ như sau:

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:

Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cho Bên bán trước thời điểm ký biên bản nhận bàn giao Căn hộ 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 trong hợp đồng này. Thông tin tài khoản chuyển khoản cụ thể như sau:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

- Tài khoản số:.....

- Tại: Ngân hàng TMCP

Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền vào tài khoản của Bên bán do Bên mua chịu trách nhiệm chi trả.

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.

² Tiến độ có thể điều chỉnh theo từng đợt bán hàng và chính sách của Chủ đầu tư từng giai đoạn, đảm bảo theo đúng tiến độ của quy định của pháp luật. Đối với nhà hình thành trong tương lai khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng. Đối với nhà ở có sẵn thu không quá 95% khi chưa được cấp Giấy chứng nhận.

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 như đã nêu ở trên hoặc thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua.

- c) Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu Nhà ở và quyền sử dụng đất 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.
6. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức Phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư.
- a) Phí quản lý vận hành Tòa nhà chung cư được tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng đến thời điểm Ban quản trị được thành lập và ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở với Doanh nghiệp quản lý vận hành là mức phí VND/m²/tháng (*Bằng chữ:đồng*). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên bán trong vòng 05 (Năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
 - b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức 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 Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là (.....) ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật³.

Việc bàn giao Nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (*Một trăm tám mươi*) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà ở. Trong trường hợp có điều chỉnh ngày bàn giao, Bên Bán có trách nhiệm gửi văn bản thông báo điều chỉnh ngày 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 Nhà ở theo dự kiến.

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

2. Điều kiện nhận bàn giao Căn hộ:

- a) Bên mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Hợp đồng

³ Nếu nhà ở xã hội mua bán là nhà có sẵn sẽ thực hiện theo nội dung này.

này và/hoặc thỏa thuận khác giữa hai Bên (nếu có);

- b) Căn hộ sẽ chỉ được bàn giao cho Bên mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên mua khi Bên mua xuất trình cho Bên bán bản gốc của: Hợp đồng, Văn bản ủy quyền có công chứng (nếu ủy quyền cho người thứ ba), giấy tờ nhân thân, phiếu thu, hóa đơn thanh toán (nếu có) do Bên bán phát hành cho Bên mua hoặc chứng từ chuyển tiền của Ngân hàng nhằm chứng minh rằng Bên mua đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính (nếu có)

Trước ngày bàn giao Nhà ở là 07 (bảy) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà ở⁴.

3. Vào ngày bàn giao Căn hộ, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến xác nhận tình trạng 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 Nhà ở theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 30 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà ở mà không có lý do chính thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà ở theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà ở theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà ở theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này.

4. Kể từ thời điểm bàn giao Căn hộ, như đã quy định trên, Bên mua được toàn quyền quản lý, sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở.
2. 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 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 thiết bị khác gắn với nhà ở thì đã hết thời hạn bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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 đồ vật 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 Nếu nhà ở xã hội mua bán là nhà hình thành trong tương lai thì thực hiện theo nội dung này.

3. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Nếu Bên mua không thực hiện mọi nỗ lực, áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý nhằm hạn chế các thiệt hại đến mức tối đa như không kịp thời thông báo cho Bên bán trong vòng 7 ngày kể từ khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường hỏng hóc đối với những đối tượng được bảo hành thì Bên mua phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

4. Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn, khấu hao thông thường của quá trình sử dụng hoặc ảnh hưởng của yếu tố thiên nhiên, ví dụ: sàn gỗ, cửa gỗ co ngót.....;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người ngụ cư khác tại Căn hộ hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên mua hoặc của bất kỳ 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 1 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên mua hoặc bất kỳ người ngụ cư khác tự thực hiện, tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;
- f) Trường hợp Bên mua không thông báo bằng văn bản cho Bên bán theo quy định tại Khoản 3 Điều này;

5. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

- a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- c) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà

ở theo quy định của pháp luật;

- d) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- e) Trước khi Ban quản trị được thành lập, Bên bán 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 mua lại nhà ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này;
- 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 chung cư theo thỏa thuận tại 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 theo quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán được quy định tại Hợp đồng này và Bản nội quy nhà chung cư;
- j) Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các chứng từ thanh toán liên quan đến Giá bán nhà ở, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua đúng thời hạn theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp Bên mua tự nguyện, chủ động thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên bán có quyền yêu cầu Bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Giá bán nhà ở như trường hợp Bên mua nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên bán;
- k) Được quyền trực tiếp hoặc chỉ định Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư quản lý vận hành Phần sở hữu và sử dụng chung của nhà chung cư để phục vụ cư dân sinh sống và làm việc tại Tòa nhà chung cư trước khi thành lập Ban quản trị;
- l) Từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đủ các giấy tờ theo thông báo.

- m) 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.
- n) Các quyền khác được ghi trong Hợp đồng, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;
- d) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này (nếu có);
- e) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này. 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 cho Bên mua. Trong thời hạn 7 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện, chủ động tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi Bên mua tự nguyện, chủ động 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 cho Bên mua;
- f) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

- a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

⁵Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận;
- b) Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị

⁵ Nếu Căn hộ đã có sẵn tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà ở thì bỏ Khoản này.

cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

- c) Yêu cầu Bên bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng;
 - d) Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
2. Nghĩa vụ của Bên mua:
- a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này và thỏa thuận khác giữa các bên;
 - b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;
 - c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
 - d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết, bảo hiểm cháy nổ bắt buộc 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;
 - e) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư hoặc các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;
 - f) Có trách nhiệm ký Hợp đồng với nhà cung cấp điện, nước ngay 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;
 - g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
 - h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này; 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;
 - 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 Luật Nhà ở và theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
- m) Tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên bán.
- n) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo đúng quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy nhà chung cư, quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối tới Phần sở hữu chung này;
- o) Hoàn trả lại các khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên mua cho Bên bán trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp Bên bán thay mặt cho Bên mua nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- p) 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;
- q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do 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 Nhà ở và các nghĩa vụ tài chính khác cụ thể 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 Nhà ở, các nghĩa vụ tài chính khác theo thỏa thuận tại Điều 2, điều khoản khác của Hợp đồng này và các Thỏa thuận/Phụ lục kèm theo Hợp đồng này mà Bên mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên mua có nghĩa vụ phải trả thêm cho Bên bán khoản tiền lãi chậm trả tính trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất là%/năm (...*phần trăm trên năm*) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thanh toán hết số tiền phải trả;

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 2, điều khoản khác của Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo vượt quá 60 (sáu mươi) ngày hoặc nếu quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của mỗi đợt mà Bên Mua không thanh toán đủ số tiền phải trả cùng với khoản tiền lãi quá hạn thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán Nhà ở 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 30 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 (i) Các khoản tiền bù đắp, bồi thường thiệt hại cho Bên bán các thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên mua gây ra theo quy định tại Điều này, (ii) Khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương ứng với 8% (Tám phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng này (chưa bao gồm Thuế GTGT), (iii) các khoản chi phí quản lý, môi giới, bán hàng, marketing và các chi phí hỗ trợ lãi suất tín dụng, các chi phí khác (nếu có). Hợp đồng này sẽ tự động bị chấm dứt hiệu lực khi hết 30 ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng (theo dấu của đơn vị chuyển phát nhanh).

- c) Trong trường hợp khoản tiền thu được từ Bên mua không đủ để khấu trừ các khoản theo quy định tại Khoản 1.b Điều này thì khi đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên mua phải thanh toán cho Bên bán bất kỳ khoản thiếu hụt nào, đồng thời Bên mua sẽ phải chịu trả thêm khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền còn phải trả theo lãi suất quá hạn 0,05%/ngày.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Nhà ở cho Bên mua cụ thể như sau:

- a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua Nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này và/hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có) nhưng quá thời hạn (.....) ngày, kể từ ngày cuối cùng Bên bán phải bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên bán không thể bàn giao Nhà ở cho Bên mua do lỗi của Bên bán thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm theo lãi suất là%/năm (*.....phần trăm trên năm*) tính trên tổng 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 Nhà ở thực tế cho Bên mua (là khoảng thời gian kể từ Ngày phải bàn giao Nhà ở cuối cùng theo quy định của Hợp đồng này đến ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao Nhà ở cho Bên mua).
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở quá (.....) ngày, kể từ ngày cuối cùng phải bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 8% (Tám phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT). Bên bán chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, sau khi nhận đủ tiền thanh toán từ người mua mới. Hợp đồng này sẽ tự động bị chấm dứt hiệu lực ngay khi Bên bán đã hoàn trả lại Bên mua các khoản tiền theo quy định tại điều khoản này.

Các biện pháp chế tài quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 2, Điều 7 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 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 hạn 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 không nhận bàn giao hoặc chậm nhận bàn giao Nhà ở quá ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán Nhà ở cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua. Bên bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên mua ghi rõ thời hạn chấm dứt Hợp đồng. 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 (i) Các khoản tiền bù đắp, bồi thường thiệt hại cho Bên bán các thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên mua gây ra; (ii) Khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương ứng với 8% (Tám phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng này (chưa bao gồm Thuế GTGT), các khoản chi phí phải trả khác phát sinh theo quy định tại Hợp đồng này (nếu có);

4. Trong thời gian Bên mua chậm nhận bàn giao Nhà ở, Bên mua phải trả cho Bên bán chi phí bảo quản Nhà ở là VNĐ/ngày (..... một ngày) và toàn bộ chi phí quản lý vận hành Dự án đối với Nhà ở tính từ ngày đến hạn bàn giao Nhà ở cho đến ngày Bên mua nhận bàn giao Nhà ở thực tế.

5. Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 và Khoản 3 Điều này, Bên bán không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào có thể phát sinh hoặc Bên mua phải gánh chịu do việc chấm dứt này. Bên bán chỉ hoàn trả lại số tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, sau khi nhận đủ tiền thanh toán từ người mua mới trừ đi những khoản tiền như nêu tại Khoản 1, Khoản 3 Điều này và các khoản cụ thể sau đây:

- Tất cả các khoản tiền phạt, tiền lãi chậm trả, tiền khác phát sinh theo quy định tại Hợp đồng này;
- Những khoản tiền bồi thường bù đắp khoản chênh lệch giá, các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này, các chi phí liên quan đến việc bán cho người mua mới, chi phí tiến hành thủ tục đơn phương chấm dứt Hợp đồng (nếu có), chi phí đi lại của Bên bán, chi phí chuyển phát thư từ cho Bên mua, chi phí luật sư tư vấn (nếu có) và các chi phí khác theo quy định của pháp luật, tối thiểu bằng 20% Tổng giá trị Hợp đồng này;
- Các chi phí liên quan đến Nhà ở mà Bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bán nhưng chưa thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

Khi Nhà ở đã được bán cho khách hàng khác, Bên bán sẽ thông báo bằng văn bản gửi qua đơn vị chuyển phát nhanh đến địa chỉ của Bên mua nêu tại phần đầu của Hợp đồng này. Nếu Bên mua từ chối nhận lại khoản tiền hoàn trả này hoặc không trả lời trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày gửi thông báo (theo dấu của đơn vị chuyển phát nhanh), khoản tiền này sẽ được Bên bán xử lý theo quy định của pháp luật và Bên mua không có quyền thắc mắc hay khiếu nại, kiện tụng gì đối với Bên bán.

6. Trường hợp các bên vi phạm nghĩa vụ khác trong Hợp đồng này thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.
3. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, Bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong Hợp đồng này.

Điều 9. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp đồng đã ký. Trường hợp hai bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật. Phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền là phán quyết cuối cùng để hai bên thực hiện, mọi chi phí phát sinh và án phí do bên thua kiện chịu trách nhiệm thanh toán.
2. Bên bán cam kết:
 - a) Nhà ở nêu tại Điều 1 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) Nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê 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;
3. Bên mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin, hiện trạng, tình trạng pháp lý về Nhà ở mua;
 - b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà ở, 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 Nhà ở 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 Nhà ở 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 đã đọc toàn bộ, đã tìm hiểu mọi vấn đề, hiểu rõ, tự nguyện ký kết và chấp nhận không hủy ngang tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này.
4. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
5. 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.
6. Các cam kết khác
Hai bên cùng cam kết rằng:
 - a) Đã cung cấp và kê khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã ghi trong Hợp đồng này và các tài liệu liên quan khác;

- b) Các điều khoản, nội dung của Hợp đồng cùng với việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này sẽ không mâu thuẫn hoặc dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ thoả thuận hay văn kiện nào khác mà mỗi Bên đã ký kết hoặc tham gia;
- c) Ngay lập tức thực hiện theo yêu cầu tất cả các công việc, ký kết, hoàn thiện và chuyển giao các tài liệu liên quan khác nhằm đảm bảo các quy định của Hợp đồng này được thực hiện và tuân thủ.

Điều 10. Chấm dứt hợp đồng

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.
 - b) Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà theo thoả thuận tại khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này.
 - c) Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở theo thời hạn đã thoả thuận tại khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng này.
 - d) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:
 - a) Nếu Hợp đồng chấm dứt theo Điều 10.1.(a) thì thực hiện theo văn bản thoả thuận của Các Bên;
 - b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điều 10.1.(b) và (c) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 7 của Hợp đồng;
 - c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điều 10.1.(d) thì thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
3. Hai bên thống nhất rằng trừ trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này hoặc pháp luật có quy định, Bên mua không được đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng nếu không được Bên bán chấp thuận trước bằng văn bản.
4. Trong bất kỳ trường hợp nào, vì lý do nào đó Bên mua không tiếp tục thực hiện Hợp đồng và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên mua trong Hợp đồng này mà không thuộc các trường hợp quy định tại Hợp đồng, không phải do lỗi của Bên bán thì được hiểu là Bên mua tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên mua.
5. Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 kể trên các bên thống nhất Hợp đồng được chấm dứt trong các trường hợp sau:
 - Các bên đã hoàn thành trách nhiệm và nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý Hợp đồng;

- Bên bán có quyền chấm dứt Hợp đồng khi Bên mua vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này mà Bên mua không khắc phục hoặc chấm dứt vi phạm đó theo thông báo của Bên bán.

Điều 11. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Ngăn cấm hoặc trì hoãn do pháp luật quy định hoặc do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào quyết định, do bão lụt, động đất, hỏa hoạn, đình công, dịch bệnh hay tình trạng khẩn cấp quốc gia, khủng bố, phá rối trật tự công cộng, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận giao thông hoặc các tiện ích công cộng khác bị đình trệ hoặc bị gián đoạn, thủy triều hoặc các trường hợp thiên tai khác hay sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của con người..., sự thay đổi về chính sách và Pháp luật của chính quyền địa phương.
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 14 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 10 của Hợp đồng này.

Điều 12. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

- Bên bán: Công ty Cổ Phần Đầu tư Hải Phát

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Bên Mua: [.....]

Địa chỉ: [.....]

Mail: [.....] Điện thoại: [.....].

2. Hình thức thông báo giữa các bên: fax, thư, email, sms, tin nhắn, điện tín, giao trực tiếp, chuyển phát nhanh...Sau khi Nhà ở được bàn giao, ngoài địa chỉ nêu trên, địa chỉ Nhà ở cũng là một trong những địa chỉ liên hệ đương nhiên của Bên mua.
3. Bên nhận thông báo (nếu Bên mua có nhiều người thì Bên mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là:⁶
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày đầu tiên, 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 chuyển sms/tin nhắn thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng sms/tin nhắn;
 - e) Vào ngày gửi trong trường hợp gửi bằng email;
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, điện thoại, email, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) 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 13. Các thỏa thuận khác

1. Đăng ký quyền sở hữu nhà ở

- a) Sau khi Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này (bao gồm tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các thanh toán khác theo quy định tại Hợp đồng (nếu có)) đồng thời Bên bán đã bàn giao nhà cho Bên mua, Bên bán căn cứ các chính sách, quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật từng thời kỳ, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, Bên bán có trách nhiệm tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên bán thông báo về việc tiến hành các thủ tục xin

⁶ Bỏ khoản này nếu Bên Mua có 1 người

cấp Giấy chứng nhận, Bên mua có trách nhiệm có mặt tại địa điểm mà Bên bán yêu cầu để kê khai, thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn và yêu cầu của Bên bán bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp hồ sơ, giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua (Trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận như quy định tại Điểm (d) dưới đây).

Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi bổ sung hồ sơ của Bên mua thì thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận sẽ được coi là bắt đầu kể từ ngày Bên mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Bên bán.

- b) Nếu hết thời hạn nêu tại điểm a khoản 1 Điều này, mà Bên mua không thực hiện các nội dung quy định tại Thông báo nêu trên thì coi như Bên mua tự nguyện, 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. Hoặc nếu Bên mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên bán thì Bên bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua bị kéo dài và Bên mua phải thanh toán cho Bên bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên. Trong trường hợp này Bên mua có trách nhiệm:

- (i) Thanh toán cho Bên bán khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này (thanh toán đủ 100% Tổng giá trị Hợp đồng) và hoàn thành 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 7 ngày theo thông báo về việc tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nêu trên;

Trường hợp Bên mua chậm nộp hoặc nộp không đầy đủ các khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối (5% Tổng giá trị Hợp đồng) và các nghĩa vụ tài chính khác như nêu trên thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên bán một khoản lãi phạt tính trên số tiền chậm thanh toán theo quy định tại khoản 1, Điều 7 Hợp đồng này.

- (ii) 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.

- c) Bên mua chịu trách nhiệm chi trả và hoàn thành mọi khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ, lệ phí, chi phí cấp Giấy chứng nhận và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) thuộc nghĩa vụ của Bên mua theo quy định tại Hợp đồng này theo thời hạn thông báo của Bên bán.

Trong trường hợp các khoản thuế phí, lệ phí tăng lên do thay đổi của pháp luật thì Bên mua có nghĩa vụ thanh toán cả những khoản gia tăng đó.

Trường hợp Bên mua không nộp các khoản 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 thì Bên bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua bị kéo dài và Bên mua phải thanh toán cho Bên bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên.

Trong trường hợp này Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này (đủ 100% Tổng giá trị Hợp đồng) và hoàn thành 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 7 ngày theo thông báo nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) nêu trên.

Trường hợp Bên mua chậm nộp hoặc nộp không đầy đủ các khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối (5% Tổng giá trị Hợp đồng) và các nghĩa vụ tài chính khác như nêu trên thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên bán một khoản lãi phạt tính trên số tiền chậm thanh toán theo quy định tại khoản 1, Điều 7 Hợp đồng này.

- d) Trong trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì tại thời điểm Bên bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý và các giấy tờ cần thiết khác thuộc trách nhiệm của Bên bán để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên mua có trách nhiệm: (i) Thanh toán cho Bên bán khoản tiền mua nhà ở đợt cuối theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này (đủ 100% Tổng giá trị Hợp đồng) và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, các thỏa thuận khác (nếu có), (ii) 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 và không có bất kỳ khiếu nại, khiến kiện nào đối với Bên bán liên quan đến Hợp đồng mua bán này.
- e) 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.
- f) 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 nhà ở 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 nhà ở còn lại theo quy định tại khoản này ngoài khoản tiền lãi Bên mua phải trả cho Bên bán theo quy định tại Khoản 1, Điều 7 của Hợp đồng này thì 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, xử lý vi phạm chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1, Điều 7 của Hợp đồng này.

- g) 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.

2. 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.

3. 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.

Điều 14. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có.....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.
Bên mua có trách nhiệm nộp lại bản gốc Hợp đồng nêu trên cho Bên bán tại thời điểm Bên bán thông báo cung cấp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng Căn hộ, 01 bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.
4. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA
(Ký, và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
(Ký, đóng dấu)

PHỤ LỤC 01

⁷DANH MỤC VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số: PLV.....-...../HĐMB
ngày.....giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với Ông (Bà))*

STT	CÁC HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU CƠ BẢN SỬ DỤNG	GHI CHÚ

Bên Bán có thể thay đổi các vật liệu xây dựng nêu tại Phụ lục này của Hợp đồng này với chất lượng và giá cả tương đương để phù hợp với thiết kế và/hoặc yêu cầu quản lý trước khi bàn giao tài sản cho Bên Mua.

BÊN MUA

BÊN BÁN

⁷Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên bán và Bên mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội nếu là nhà hình thành trong tương lai. Đối với nhà ở xã hội có sẵn Bên bán liệt kê trang, thiết bị đã xây vào đây và tình trạng thực tế của trang, thiết bị tại thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán.

PHỤ LỤC 02: MẪU NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số: PLV.....-..../HDMB ngày..... giữa
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với Ông (Bà)

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư thuộc Dự án⁸.....được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng Căn hộ, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

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

Điều 3. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư

- 3.1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;
- 3.2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
- 3.3. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị âm thanh gây ra ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
- 3.4. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư (đặc biệt từ 11 giờ 00' đến 13 giờ 30', từ 17 giờ 00' giờ hôm trước đến 07 giờ 00' sáng hôm sau, ngày thứ bảy và chủ nhật);
- 3.5. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ;

⁸ Điền thông tin Dự án nơi có nhà ở xã hội mua bán

- 3.6. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; xả rác từ tầng trên xuống tầng dưới, ném bất kỳ vật gì qua ban công, cửa sổ ra ngoài, bỏ rác không đúng nơi quy định (không bỏ rác vào hộc rác), để nước rác chảy ra sàn nhà ... gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
- 3.7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
- 3.8. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư;
- 3.9. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nới diện tích dưới mọi hình thức);
- 3.10. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
- 3.11. Mặt ngoài của dự án không được thay đổi: không lắp đặt thêm hàng rào/ tấm che/ rèm che hoặc cửa cuốn tại ban công căn hộ; phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ;
- 3.12. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong tòa nhà, căn hộ hay tại phần sở hữu chung.
- 3.13. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong nhà chung cư, trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
- 3.14. Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định của luật pháp Việt Nam và/ hoặc không được pháp luật công nhận trong tòa nhà chung cư;
- 3.15. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác...);
- 3.16. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
- 3.17. Sử dụng Căn hộ để ở làm văn phòng, văn phòng giao dịch hoặc kinh doanh các ngành nghề khác;
- 3.18. Đặt các thiết bị, đồ dùng ra diện tích chung; Ăn uống, kinh doanh tại các khu vực chung;

- 3.19. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức hoặc tham gia đánh bạc, hoạt động mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Nhà chung cư, Căn hộ hay tại phần sở hữu chung;
- 3.20. Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định của luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận trong Nhà chung cư ;
- 3.21. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư;
- 3.22. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư;
- 3.23. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư.

- 4.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát;
- 4.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư;
- 4.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung;
- 4.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
- 4.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 4.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 5.1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 5.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kiến trúc mặt ngoài và kết cấu của nhà chung cư.
- 5.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

5.4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

6.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.

6.2. 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 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

7.1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

7.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 8. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư

8.1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

8.2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

8.3. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

9.1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

9.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

9.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

- 9.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư với mức phí dịch vụ quản lý vận hành dự kiến làVND/m²/tháng (Bảng chữ:.....đôn) và các chi phí khác phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng mua bán căn hộ hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.
- 9.5. Ngoài các khoản phí trên, mỗi Chủ sở hữu Căn hộ sẽ đặt cọc một khoản tiền do Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành quy định cho Doanh nghiệp quản lý vận hành ngay khi đăng ký hoàn thiện, sửa chữa Căn hộ. Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ vi phạm các quy định trong Nội quy này, Quy định hoàn thiện nội thất và gây thiệt hại cho Tài sản thuộc phần sở hữu chung. Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền khấu trừ tiền đặt cọc một khoản tiền cần thiết để bù đắp thiệt hại đó. Trong trường hợp khoản tiền đặt cọc đó không đủ để bù đắp thiệt hại, Chủ sở hữu Căn hộ đó sẽ hoàn trả và bồi thường cho Doanh nghiệp quản lý vận hành mọi chi phí để bù đắp thiệt hại.

Điều 10. Quy định về doanh nghiệp quản lý vận hành

- 10.1 Doanh nghiệp quản lý vận hành được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- 10.2 Thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư. Quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 10.3 Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư;
- 10.4 Thực hiện việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động được bình thường;
- 10.5 Thu Phí quản lý vận hành tòa nhà chung cư hàng tháng theo quy định.
- 10.6 Phối hợp với Chủ đầu tư đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Căn hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý vận

hành tòa hoặc vi phạm nghiêm trọng các quy định của Bản Nội quy này mà không khắc phục;

Điều 11. Xử lý các hành vi vi phạm

- 11.1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 11.2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 12. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác.

Ngoài các điều khoản quy định nêu trên, tùy từng thời điểm Chủ Đầu Tư có thể sửa đổi, bổ sung thêm một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư và tình hình thực tế của doanh nghiệp trên cơ sở đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Bất kỳ việc sửa và đổi bổ sung Bản nội quy này sẽ được thực hiện bằng văn bản./.

....., Ngày...../...../.....

CHỦ ĐẦU TƯ

T.C.P