

(Đính kèm Thông báo số /TB-SCT ngày tháng 5 năm 2025
của Sở Công Thương Khánh Hòa)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Nha Trang, ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

(Dự án phát triển nhà ở xã hội Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải)

Số:/...../HDMB-.....

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 số 43/2024/QH15 ngày 26 tháng 06 năm 2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 01 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;

Quyết định số 07/2024/QĐ – TTg ngày 20 tháng 06 năm 2024 của thủ tướng Chính phủ về việc ban hành danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung;

Căn cứ các văn bản pháp lý dự án:

Văn bản số 6199/UBND –XDNĐ ngày 06 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về công nhận Công Ty Cổ Phần Tư Vấn – Thương Mại – Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng

Quân làm chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang;

Văn bản số 7456/UBND – XDND ngày 24 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về thỏa thuận phương án quy hoạch, kiến trúc công trình Nhà ở xã hội tại Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang;

Văn bản số 757/UBND ngày 05 tháng 02 năm 2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển Nhà ở xã hội tại Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải do Công ty Cổ phần Tư Vấn – Thương Mại – Dịch Vụ Địa Ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 18/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân để thực hiện Dự án phát triển nhà ở xã hội – Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải;

Căn cứ Quyết định 1617/QĐ-CT ngày 10/9/2015 của Cục thuế tỉnh Khánh Hòa về việc miễn tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân;

Giấy phép xây dựng số 43/GPXD-SXD ngày 20 tháng 04 năm 2015 của Sở Xây Dựng tỉnh Khánh Hòa;

Thông báo số 3573/TB – SXD ngày 03 tháng 12 năm 2021 của Sở Xây Dựng tỉnh Khánh Hòa về thông báo kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Căn cứ nhu cầu và khả năng của Hai Bên.

Hai Bên chúng tôi gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Trương Anh Tuấn** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

CCCD số: cấp ngày/....../..... tại

Địa chỉ trụ sở: 15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302087938 đăng ký thay đổi lần đầu ngày 23/03/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 36 ngày 15/05/2023.

Điện thoại liên hệ: (028) 6292 8617 Fax: (028) 6292 8489

Số tài khoản: 110000155794 tại Ngân hàng: Vietinbank – Chi nhánh 2 Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0302087938

Đại diện theo ủy quyền : CHI NHÁNH NHA TRANG - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

Người đứng đầu chi nhánh : **Ông Cao Văn Hải** Chức vụ: Giám đốc

CCCD số: cấp ngày/.../..... tại

Địa chỉ: 46 Thoại Ngọc Hầu, P. Vĩnh Hòa, Tp. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Điện thoại : 0258 6277 277 – 0586 299 299

Số tài khoản: Tại Ngân hàng

Mã số thuế:

(Theo Giấy ủy quyền số 19/2020/UQ-HQ ngày 01/3/2020)

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

Họ và tên:

CCCD số:..... cấp ngày:....../.../..... tại

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

Số tài khoản (nếu có):..... Tại Ngân hàng

Mã số thuế (nếu có):

Bên bán hoặc Bên mua sau đây gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Hai Bên” hoặc “Các Bên”.

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội này 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:.....; Khối:.....; Mã căn hộ:.....** thuộc Dự án Nhà ở xã hội tại Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có vị trí được xác định theo sơ đồ đính kèm.

3. Diện tích sử dụng căn hộ là:m² (được tính theo diện tích thông thủy) và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này.

a. Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại khoản 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 nhỏ hơn hoặc bằng%

(..... 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 lớn hơn% (..... 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.

b. Diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận đối với căn hộ cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ và việc cấp sổ nhà cho căn hộ sẽ được thực hiện theo Quyết định của cơ quan nhà nước.

c. Mục đích sử dụng căn hộ: Dùng để ở.

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; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu:

a. Phần sở hữu chung, sử dụng chung bao gồm: Nhà sinh hoạt cộng đồng, khu vực để xe (xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật); 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, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

b. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế: 50 năm kể từ thời điểm nghiệm thu đưa vào sử dụng.

c. 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: thiết bị vệ sinh, hệ thống cấp thoát nước trong căn hộ, hệ thống điện, bóng đèn, công tắc điện trong căn hộ, hệ thống cửa sổ, cửa đi của căn hộ; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định.

d. Ngoài phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng quy định tại điểm c, đ khoản này và phần sở hữu chung quy định tại điểm a khoản này, Bên bán được quyền sở hữu đối với phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật còn lại của nhà chung cư.

đ. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư:

(i) Phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;

(ii) Ngoài ra, còn có phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hoặc được bổ sung khi phát sinh trong Hợp đồng.

e. Diện tích sàn căn hộ:m².

g. 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.

5. Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với căn hộ gồm: thiết bị vệ sinh, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, bóng đèn, công tắc điện, hệ thống cửa sổ, cửa đi của Căn hộ.

6. Đặc điểm về đất xây dựng:

a. Thửa đất số: 455;

b. Tờ bản đồ số: 58 theo Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 17/11/2015;

c. Diện tích đất toàn khu: 10.842,8m²;

d. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất, có thu tiền sử dụng đất;

đ. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Đã hoàn thành việc xây dựng theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

7. Năm hoàn thành việc xây dựng: 2021

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

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

1. Giá bán căn hộ làđồng. (*Bằng chữ:*).

a. Giá bán căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

b. Giá bán căn hộ nêu trên chưa bao gồm các khoản sau:

- Lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí và các khoản nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo quy định của nhà nước tại thời điểm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản phí, lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán tại thời điểm đăng ký quyền sở hữu căn hộ;

- 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 do Bên mua thanh toán trực tiếp cho nhà cung cấp dịch vụ;

- Phí gửi xe;
- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng.

c. Các Bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí gửi xe, phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng cho Bên bán hoặc đơn vị quản lý tòa nhà hợp pháp và các loại dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thu theo quy định của pháp luật được tính bằng 2% giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế (VAT) là: (Bằng chữ:.....).

Bên mua trước khi nhận bàn giao căn hộ phải đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư quy định tại điểm b Khoản 4 Điều này và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho Bên bán biết. Trường hợp Bên mua không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ.

Trong trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì được phép huy động thêm từ các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bảo trì nêu trên chỉ là tạm tính và có thể thay đổi nếu diện tích sử dụng căn hộ tại Biên bản bàn giao căn hộ có sự chênh lệch so với diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Hợp đồng này.

3. Tổng giá trị hợp đồng: đồng (Bằng chữ:)

4. Phương thức thanh toán:

a. Thanh toán tiền mua căn hộ:

Việc thanh toán tiền mua căn hộ của Bên mua được thực hiện bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng. Trường hợp chuyển khoản, Bên mua thực hiện thanh toán vào tài khoản của Bên bán theo thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản : CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

Số tài khoản: 118.002.851.853

Ngân hàng: Vietinbank tại chi nhánh Khánh Hòa.

b. Thanh toán kinh phí bảo trì:

Việc thanh toán kinh phí bảo trì của Bên mua được thực hiện bằng đồng Việt Nam và thanh toán vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư theo thông tin dưới đây:

Tên tài khoản: BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ HQC NHA TRANG;

Số tài khoản: 60110001719682 tại Ngân hàng BIDV tại chi nhánh Khánh Hòa

Kỳ hạn gửi tiền: Không kỳ hạn.

c. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyên khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên mua chịu.

d. Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền Bên mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán hoặc là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua (nếu Bên mua thanh toán bằng tiền mặt).

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Việc thanh toán của Bên mua được chia làm các đợt thanh toán, cụ thể như sau:

Đợt thanh toán	Tiến độ thanh toán	Tỷ lệ (%) thanh toán	Số tiền TT đã bao gồm VAT (đồng)	Ghi chú
Đợt 1	Ngay sau khi ký kết hợp đồng mua bán	30% giá bán căn hộ (bao gồm tiền đặt cọc)	...	
Đợt 2	Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao căn hộ.	65% giá bán căn hộ	...	Thông báo bàn giao căn hộ
Đợt 3	Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận	05% giá bán căn hộ	...	Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận
Tổng cộng (chưa bao gồm 02% Phí bảo trì)		100%
Phí bảo trì (Tính trên Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT): Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao căn hộ.		02%(Không bao gồm VAT)	Thông báo bàn giao căn hộ

Trong mọi trường hợp khi Bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai

(sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) 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 cho Bên mua.

Trước khi nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ, Bên mua phải xuất trình đầy đủ chứng từ thanh toán 100% tổng giá trị Hợp đồng và các loại thuế có liên quan.

Trong mỗi Đợt nhận thanh toán theo thỏa thuận này, đã bao gồm thuế (VAT) tương ứng với tỷ lệ mỗi đợt thanh toán, Bên bán sẽ xuất hoá đơn (VAT) cho Bên mua.

Bên mua có trách nhiệm thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thanh toán đã thỏa thuận. Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện...) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này. Trong trường hợp Bên mua không thanh toán đúng hạn thì Bên mua có nghĩa vụ thanh toán lãi chậm thanh toán cho Bên bán theo khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này.

6. Phí quản lý vận hành nhà chung cư:

Tại thời điểm Hai Bên ký kết Hợp đồng này, Ban quản trị Nhà chung cư đã được thành lập, vì vậy các danh mục 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 theo thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phù hợp với thực tế từng thời điểm (nhưng không được vượt mức giá trần theo khung quy định của UBND tỉnh Khánh Hòa tại từng thời điểm).

Toàn bộ phí quy định tại mục này chỉ nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Thời hạn giao nhận căn hộ

1. Điều kiện bàn giao: Bên mua phải thanh toán cho Bên bán 95% giá trị căn hộ, kinh phí bảo trì và các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có).

2. Thời gian bàn giao: Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Bên bán có trách nhiệm thông báo cho Bên mua bằng văn bản cụ thể, văn bản thông báo sẽ được gửi theo địa chỉ Bên mua ghi trong Hợp đồng. Bên mua phải đến nhận bàn giao căn hộ trong thời gian bàn giao được ghi trên thông báo của Bên bán.

4. Trường hợp quá thời hạn bàn giao được ghi trên thông báo mà Bên mua vẫn chưa đến nhận bàn giao căn hộ (trừ trường hợp bất khả kháng nêu tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này) thì xem như Bên mua đã đồng ý nhận bàn giao căn hộ và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng.

5. Vào ngày bàn giao căn hộ, 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, 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;

6. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được xem là đã đồng ý nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều này, Bên mua được toàn quyền sử dụng căn hộ, đồng thời chịu mọi trách nhiệm và chi phí dịch vụ phát sinh liên quan đến căn hộ kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ.

Điều 4. Bảo hành căn hộ

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. 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 15 (mười lăm) 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 quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. 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 7 Điều này;

đ. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6 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;

4. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 7 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.

5. 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 Hai Bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

6. Nội dung bảo hành căn hộ (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phân ôp, 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. Đối với các trang thiết bị khác gắn với căn hộ thì Bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị 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.

7. Thời hạn bảo hành được tính kể từ thời điểm căn hộ hoàn thành việc xây dựng và được nghiệm thu đưa vào sử dụng và được xác định cụ thể như sau:

a. Sáu mươi (60) tháng đối với phần kết cấu công trình được tính kể từ ngày Nhà chung cư hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b. Mười hai (12) tháng đối với phần kiến trúc nội thất Bên trong căn hộ, kể từ ngày bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng (đối với phần máy móc thiết bị sẽ được bảo hành theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

a. Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b. Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ 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 Căn hộ theo quy định của pháp luật;

d. Yêu cầu Bên mua cung cấp đúng, đầy đủ, chính xác và trung thực các hồ sơ để chứng minh Bên mua đúng đối tượng và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật;

đ. Yêu cầu Bên mua thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này;

e. Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này;

g. Chỉ bàn giao căn hộ khi Bên mua đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này. Tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua phải xuất trình cho Bên bán bản chính hoặc bản sao Hợp đồng này hoặc Hợp đồng thế chấp Căn hộ (trường hợp Bên mua thế chấp Ngân hàng);

h. 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;

- i. 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;
- k. Được điều chỉnh thiết kế, mặt bằng căn hộ trong trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của Hai Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- l. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm các quy định của Hợp đồng này hoặc Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- m. Được gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên bán tương ứng với thời gian Bên mua đã chậm thanh toán bao gồm cả việc Bên mua chậm thanh toán Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung;
- n. Yêu cầu Bên mua cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận);
- o. Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a. Bên bán có trách nhiệm xây dựng căn hộ theo đúng thiết kế và theo Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 01 đính kèm; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng căn hộ và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng căn hộ nếu có yêu cầu;
 - b. Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
 - c. Bảo quản căn hộ và trang thiết bị gắn liền với căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua;
 - d. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
 - đ. Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua sau khi Bên mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua;
- Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Khi đó Bên bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho Bên mua.
- e. 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 vi phạm và bồi thường trong Hợp đồng này.

- g. Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên mua trong việc lập thủ tục vay mua nhà ở xã hội từ các Tổ chức tín dụng;
- h. 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....;
- i. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- k. Hỗ trợ Bên mua thực hiện các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- l. Đảm bảo 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. Chỉ được sử dụng thông tin của Bên mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng này. Việc thu thập, sử dụng thông tin Bên mua (bao gồm chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên mua cho Bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được sự đồng ý của Bên mua theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

- a. 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 cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận);
- c. Yêu cầu Bên bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- d. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ, và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này);
- đ. 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;
- e. 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 vi phạm và bồi thường trong Hợp đồng này
- g. Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

h. Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

i. Yêu cầu Bên bán nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này;

k. Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao nhỏ hơn/lớn hơn% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng. 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;

1. Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a. Trả đầy đủ tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b. Nhận bàn giao căn hộ kèm theo giấy tờ về căn hộ theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

c. Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán căn hộ cho Nhà nước theo quy định của pháp luật và thỏa thuận theo Hợp đồng này;

d. Cung cấp cho Bên bán đúng, đầy đủ, chính xác và trung thực các hồ sơ liên quan chứng minh Bên mua thuộc đối tượng và đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội;

đ. Nộp Kinh phí bảo trì, chi phí quản lý vận hành căn hộ, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác theo đúng quy định của Hợp đồng này;

e. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này;

g. Cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết của Bên mua và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên bán thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này);

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.;

h. 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;

i. Tự sửa chữa các hư hỏng của căn hộ khi hết thời gian bảo hành nhưng phải thực hiện theo đúng quy định của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

k. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu tự nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong Căn hộ thì Bên mua phải làm văn bản đề nghị Bên bán hoặc Ban quản trị Nhà chung cư xem xét. Công việc này chỉ được thực hiện sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán hoặc Ban quản trị Nhà chung cư để không gây ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho các khu vực liền kề, cũng như kiến trúc và thẩm mỹ của Dự án. Đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật xây dựng của pháp luật khi tiến hành các công việc đó;

l. Chấp hành các quy định của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

m. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

n. 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 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;

o. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng căn hộ, 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; Bên mua phải thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí

1. Bên mua có nghĩa vụ phải thanh toán lệ phí trước bạ, chi phí lập bản vẽ xin cấp Giấy chứng nhận, các loại thuế, phí, lệ phí khác có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật.

Trường hợp khi Bên bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua thì Bên mua có nghĩa vụ phải thanh toán lệ phí trước bạ, chi phí lập bản vẽ xin cấp Giấy chứng nhận, các loại thuế, phí, lệ phí khác được quy định tại khoản này trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc của Bên bán. Quá thời hạn này mà Bên mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Bên mua đồng ý cho Bên bán được quyền khấu trừ toàn bộ số tiền Bên mua phải thanh toán theo quy định của khoản này vào tổng số tiền mua Căn hộ mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán. Khi đó, Bên mua có nghĩa vụ phải nộp bổ sung cho Bên bán toàn bộ số tiền bị khấu trừ trong thời hạn tối đa không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày số tiền bị khấu trừ.

2. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Trách nhiệm của các Bên do vi phạm hợp đồng

1. Chậm trễ trong việc bàn giao căn hộ

a. Trường hợp Bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng Bên bán chậm thực hiện việc bàn giao Căn hộ so với thời hạn quy định tại Điều 3 của Hợp đồng thì Bên bán chịu lãi chậm bàn giao trên tổng số tiền Bên mua đã nộp, kể từ thời điểm phải bàn giao đến thời điểm Bên bán thực tế bàn giao với lãi suất là %/..... (Do Các Bên tự thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và trên cơ sở cân bằng lợi ích của Các Bên). Thời gian Bên bán chậm bàn giao không được quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao cho Bên mua.

b. Trường hợp Bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng Bên bán chậm bàn giao quá 90 (chín mươi) ngày so với thời hạn quy định tại Điều 3 của Hợp đồng, thì:

(i) Nếu Hai Bên vẫn muốn tiếp tục Hợp đồng thì Hai Bên sẽ tiến hành thỏa thuận bằng văn bản;

(ii) Nếu Hai Bên không muốn tiếp tục Hợp đồng thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Khi đó Các Bên thỏa thuận thanh lý Hợp đồng, Bên bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên mua số tiền Bên mua đã nộp và bồi thường cho Bên mua các khoản tiền bao gồm:

- Tiền lãi chậm bàn giao;

- Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm.

2. Chậm trễ trong việc thanh toán

a. Trường hợp Bên mua chậm hoặc không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán khi đến hạn (trong bất kỳ đợt thanh toán nào hay bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này) thì: Ngoài khoản tiền đến hạn thanh toán, Bên mua đồng ý trả lãi trên số tiền chậm thanh toán được tính kể từ thời điểm phải thanh toán (theo thư thông báo của Bên bán) đến thời điểm Bên mua thực tế thanh toán với lãi suất %/tháng (Do Hai Bên tự thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và trên cơ sở cân bằng lợi ích Các Bên).

Bên bán được quyền khấu trừ số tiền lãi này vào tổng số tiền Bên mua đã thanh toán. Như là điều kiện để tiếp tục thực hiện Hợp đồng này, Bên mua phải nộp bổ sung số tiền bị khấu trừ này vào đợt thanh toán tiếp theo. Đồng thời, Bên bán được quyền gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên bán tương ứng với thời gian Bên mua đã chậm thanh toán. Thời gian Bên mua chậm thanh toán không được quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho Bên bán.

b. Trường hợp quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho Bên bán mà Bên mua vẫn chưa thanh toán đủ số tiền quy định thì coi như Bên mua đơn phương chấm

dứt Hợp đồng. Bên bán được toàn quyền bán căn hộ cho khách hàng khác đồng thời Bên mua mất quyền mua căn hộ và bồi thường cho Bên bán các khoản tiền bao gồm:

- Tiền lãi chậm thanh toán;
- Tám phần trăm (8%) giá trị phân nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm.

Điều 9. 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 5 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 đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ mà Bên mua có nhu cầu bán Căn hộ thì chỉ được bán lại cho Bên bán hoặc cho Bên thứ ba đúng đối tượng và đủ điều kiện mua nhà ở xã hội nếu Bên bán không mua lại Căn hộ với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với Chủ 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, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì Bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ 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 10. Cam kết của các Bên

1. Hai Bên bảo đảm rằng việc ký kết hợp này về hình thức lẫn nội dung hoàn toàn phù hợp pháp luật, phù hợp với điều lệ, quy chế hoạt động của các Bên (nếu có).
2. Bên bán cam kết căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán
3. Bên mua cam kết thuộc đối tượng và đủ điều kiện được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết này.
4. Bên mua cam kết đã được cung cấp các thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn hộ; Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này, Phụ lục và các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp đồng này và đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

5. Việc ký kết hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các Bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của Hai Bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

6. Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại hợp đồng này. 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.

Điều 11. 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.

b. Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng;

c. Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng;

d. 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 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm Hợp đồng;

đ. Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng (không do lỗi Bên bán);

e. Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng (không do lỗi Bên mua);

2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thống nhất như sau:

a. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm a Khoản 1 Điều này thì Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện về chấm dứt Hợp đồng và thời hạn hoàn trả tiền (nếu có).

b. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên bán vi phạm điểm c, e Khoản 1 Điều này, Bên bán sẽ trả lại cho Bên mua số tiền Bên mua đã thanh toán cộng với các khoản tiền sau:

(i) Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;

(ii) Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có);

(iii) Thời hạn trả lại tiền: Do Các Bên tự thỏa thuận.

c. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên mua vi phạm điểm b, đ Khoản 1 Điều này, Bên bán sẽ trả lại cho Bên mua số tiền Bên mua đã thanh toán sau khi trừ đi các khoản tiền sau:

- (i) Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
- (ii) Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có);
- (iii) Thời hạn trả lại tiền: Do Các Bên tự thỏa thuận.

d. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm d Khoản 1 Điều này thì Hai Bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

Điều 12. Các thỏa thuận khác

1. Thông báo

a. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại theo địa chỉ liên hệ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng.

b. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại khi thay đổi địa chỉ, email, số điện thoại (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:

(i) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

(ii) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax, email thành công trong trường hợp gửi bằng chuyển fax, email; hoặc

(iii) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm, không phụ thuộc vào việc Bên còn lại có ký nhận hay không.

c. Trường hợp không thực hiện được các hình thức thông báo nêu trên, một trong các Bên sẽ thông báo bằng hình thức tin nhắn điện thoại hoặc hình thức khác và không bắt buộc phải lập thành văn bản mà vẫn được xem là hợp lệ.

2. Trường hợp bất khả kháng

a. Các Bên thống nhất thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

b. Do chiến tranh hoặc do thiên tai, dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

c. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

d. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 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 07 (bảy) 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 dẫn đến không thể 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.

đ. 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.

3. Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp

Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng phải ưu tiên giải quyết thông qua việc thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác các Bên cùng có lợi. Nếu thương lượng, hòa giải không thành thì vụ việc tranh chấp sẽ được đưa ra Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Hiệu lực của hợp đồng

1. Các Bên đồng thuận trong trường hợp một phần hoặc các phần điều khoản Hợp đồng này bao gồm không giới hạn tất cả các phụ lục bị tuyên là vô hiệu thì các phần còn lại của hợp đồng này vẫn sẽ có hiệu lực thi hành.

2. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày người đại diện của các Bên ký kết.

3. Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng phải lập thành văn bản và có chữ ký của người đại diện của các Bên.

4. Kèm theo Hợp đồng này là:

a. Phụ lục 01: Bảng trang thiết bị và chủng loại vật tư

b. Phụ lục 02: Các bản vẽ đính kèm Hợp đồng nêu tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;

c. Phụ lục 03: Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Các phụ lục đính kèm 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. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản, có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

PHỤ LỤC 01**BẢNG TRANG THIẾT BỊ VÀ CHỦNG LOẠI VẬT TƯ**

STT	VỊ TRÍ	LOẠI VẬT TƯ
1	Sàn nhà	
	Toàn bộ nhà	Ceramic 400x400/ Taicera/Prime/Shijar/Viglacera tương đương
	Hành lang chung- Sảnh thang máy	Ceramic 400x600/ Việt Ý/Taicera/Shijar/Viglacera tương đương
2	Tường	
	Xây	Gạch Tuynen/ gạch nhẹ/ tương đương
	Tô	Xi măng Holcin/ Hà Tiên/ Nghi Sơn/ Fico/ tương đương
	Mastic	Kansai/ICI/ Joton/ tương đương
	Sơn nước trong nhà	ICI/Kansai/Toa/Seamaster/ tương đương
	Sơn nước ngoài nhà	ICI/Kansai/Toa/Seamaster/ tương đương
3	Trần nhà	
	Phòng vệ sinh, hàng lang	Trần thạch cao Vĩnh Tường/ tương đương
4	Cửa	
	Cửa chính căn hộ, cửa phòng ngủ	Cửa gỗ HDF/ tương đương
	Cửa phòng vệ sinh	Cửa nhựa/ Smart Window/Queen Window/ Ba Sao/ tương đương
	Cửa sân phơi	Cửa nhôm Tung Shing/ Smart Window/Queen Window/ YngHua/ tương đương
	Cửa sổ	Cửa nhôm Tung Shing/ Smartwindow/ Queen Window/ YngHua/ tương đương
5	Phòng vệ sinh, phòng tắm	
	Tường, sàn	Gạch ốp lát Ceramic/ Taicera/ Prime/ Shijar/ Viglacera tương đương
	Bồn cầu	Caesar/ Inax/ Thiên Thanh/Viglacera tương đương
	Lavabo	Caesar/ Inax/ Thiên Thanh/Viglacera tương đương
	Vòi sen, vòi lavabo	Caesar/ Inax/ Thiên Thanh/Viglacera tương đương
	Gương soi	Boca (Đình Quốc)/ Equiv/ tương đương
	Khung kính	Viglacera
6	Hệ thống điện	

	MCB	Sino/LS/ tương đương
	Công tắc điện	Sino/Clipsal/ tương đương
	Ổ cắm điện	Sino/Clipsal/ tương đương
	Đèn HQ	Philip/Paragon/ Duhal
	Đèn trang trí	Việt Nam
	Dây điện	Taisin/Cadivi/ Thịnh Phát/ tương đương
	Chuông cửa	Duton/ tương đương
7	Bếp	
	Mặt đá bếp	Granite đen Huế/ đá Bình Định/ tương đương
	Bồn rửa	Tân Á Đại Thành/ Toàn Mỹ/ tương đương
8	Hệ thống cấp thoát nước	
	Ống cấp nước	Ống PPR Dismy/ Đạt Hòa/ Bình Minh/Đệ nhất/Ống Việt/ Bình Minh/ tương đương
	Ống thoát nước	Ống uPVC Hoa sen/ Đạt Hòa/ Ống Việt Bình Minh/ tương đương
9	Thông tin liên lạc, giải trí	
	Truyền hình	Đường dây truyền hình cáp
	Internet	Đường dây internet
	Điện thoại	Đường dây điện thoại
	Hệ thống tăng cường phủ sóng di động	Đảm bảo toàn bộ chung cư đều có sóng di động

PHỤ LỤC 02
CÁC BẢN VẼ LIÊN QUAN ĐẾN CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng số:..... ngày)

PHỤ LỤC 2.1

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng số:..... ngày))

PHỤ LỤC 2.2
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG NHÀ CÓ CĂN HỘ BÁN
(Đính kèm Hợp đồng số:..... ngày))

PHỤ LỤC 2.3

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng số:..... ngày)

PHỤ LỤC 03

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

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. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Luật Nhà ở hiện hành và các văn bản hướng dẫn, bao gồm:

1. Không đóng 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;
2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng 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; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
6. Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định;
7. Chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;

8. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
9. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của 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.
10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy hoặc hàng cấm tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
11. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư; Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
12. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà Chung cư do Hội nghị Nhà Chung cư quy định và các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc 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. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Thanh toán phí trông giữ xe và các chi phí phát sinh liên quan đến việc trông giữ xe như được công bố công khai bởi Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung cư và/ hoặc Ban Quản trị tùy từng thời điểm.
8. Các quy định khác: Do Hội nghị nhà chung cư quy định cụ thể.

Điều 4. 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

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.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần 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 trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Khi có sự cố khẩn cấp xảy ra, phải thông báo ngay cho bảo vệ hoặc đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để áp dụng các biện pháp ứng phó, ngăn chặn kịp thời, khống chế thiệt hại trong Nhà chung cư.

7. Các quy định khác: Do Hội nghị nhà chung cư quy định cụ thể.

Điều 5. Quy định về xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Cấm các hành vi 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;

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

3. 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 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

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

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà Chung cư

a. Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

b. Yêu cầu Chủ Đầu tư, Ban Quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD (Quy chế Bộ Xây dựng); tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế Bộ Xây dựng;

c. Yêu cầu Chủ Đầu tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, đơn vị quản lý vận hành cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung cư;

d. Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản lý, Kinh phí Bảo Trì và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng Kinh Phí Quản lý theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban Quản Trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký được hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế Bộ Xây dựng thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

e. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

g. Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;

h. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;

i. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;

k. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng Nhà Chung Cư:

a. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định pháp luật về nhà ở và Quy chế Bộ Xây dựng.

b. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

c. Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị Nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

d. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Nhà Chung cư phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 8. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

1. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy và Chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) hiện hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC cấp tỉnh nơi có Dự án ban hành.

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.

3. Cư dân 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 và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.

b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.

c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

d. Không sử dụng lửa trần.

đ. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

e. Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh đám cháy lan rộng.

g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

h. 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.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;

b. Báo cháy giả;

c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;

d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;

đ. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

e. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;

g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;

h. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;

i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...; và

k. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

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

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy 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.

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, 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.