(Đính kèm Thông báo số 05/TB-SCT ngày 03 tháng 7 năm 2025 của Sở Công Thương Khánh Hòa)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày... tháng... năm ....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

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

Số: .../...../HĐMB-…….

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH15 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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

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

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 Luật sửa đổi, bổ sung số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 về 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 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 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 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 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 7456/UBND – XDNĐ 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 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 Bên dưới đây gồm:

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

Tên doanh nghiệp: **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

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

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 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**

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

Điện thoại : 0586 277 277 – 0586 299 299

Số tài khoản: Tại Ngân hàng

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

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

Họ và tên: …….

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

Nơi đăng ký cư trú: ……..

Địa chỉ liên hệ: …….

Điện thoại liên hệ: …… Fax (nếu có): …….

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

Mã số thuế (nếu có): …….

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

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **"Căn hộ"** là căn hộ nhà ở thương mại có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: "Căn hộ" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và "Phần diện tích khác" trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. **"Nhà chung cư"** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại dự án phát triển tại Dự án Nhà ở xã hội tại Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

3. **"Hợp đồng"** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.

4. **“Giá bán/giá cho Bên mua căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) 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 (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào…); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.

8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9. “**Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho Bên mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật về nhà.

10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.

11. **"Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư"** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán/tiền Bên mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

12. **"Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư"** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

13. **"Bảo trì nhà chung cư"** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

14. **"Bản nội quy nhà chung cư"** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

15. **"Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư"** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. **"Giấy chứng nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: …… tại tầng (tầng có căn hộ): ……, Khối:.....; Mã căn hộ:….. thuộc Dự án phát triển Nhà ở xã hội tại Khu dân cư Bắc Vĩnh Hải, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

b) Diện tích sử dụng căn hộ là: …m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

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

thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn …… % (…… phần trăm)[1] so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán/giá cho Bên mua căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá ……% (…....phần trăm)[2] so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán/giá cho Bên mua căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

c) Diện tích sàn xây dựng là: ……m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

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

đ) Năm hoàn thành xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng: Năm 2021

e) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ……): ……[3]

e) Bảng trang thiết bị, chủng loại vật tư quy định tại Phụ lục 1 đính kèm theo Hợp đồng này.

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

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 sử dụng chung: 10.842,8 m^2 (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt

[1] Sẽ được điền tại thời điểm các Bên ký kết hợp đồng và trên cơ sở đồng thuận.
[2] Sẽ được điền tại thời điểm các Bên ký kết hợp đồng và trên cơ sở đồng thuận.
[3] Sẽ được điền tại thời điểm các Bên ký kết hợp đồng và trên cơ sở đồng thuận.

động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

d) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất, có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1617/QĐ- CT ngày 10/9/2015 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản:

- Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 18 tháng 03 năm 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;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT09539 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 17/11/2015;

b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:

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

c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư 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 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.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:

Bên bán đã thực hiện việc xây dựng nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua (bao gồm hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng thuộc khu vực Dự án) theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và đảm bảo chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do nhà nước quy định.

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

1. Giá bán:

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức: …… m^2 sử dụng (x) …… đồng/1 m^2 sử dụng =…… đồng. (Bằng chữ: ……).

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: …… đồng (Bằng chữ ……)

- Thuế giá trị gia tăng: …… đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ:……..)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là:…… đồng. (Bằng chữ ……..)

b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

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

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

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Chi phí gửi xe;

- Chi phí công chứng hợp đồng, giấy ủy quyền, sao y hồ sơ phục vụ thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (nếu có).

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp … cho nhà cung cấp dịch vụ.

d) Để làm rõ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này là khoản tiền nộp trực tiếp vào tài khoản Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở. Theo đó, Bên bán không phải kê khai, tính và nộp thuế cho khoản tiền này. Vì vậy, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư sẽ không được thể hiện trên hóa đơn giá trị gia tăng để kê khai và nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế khi Bên bán xuất hóa đơn cho Bên mua.

2. **Phương thức thanh toán tiền mua**: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng chuyển khoản thông qua ngân hàng. 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: 110000155794

- Ngân hàng: Vietinbank tại chi nhánh Chi nhánh 2 Hồ Chí Minh

3. **Thời hạn thanh toán**:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%)

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 giao nhận trực tiếp, 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 1 Điều 12 Hợp đồng này.

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

Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên bán gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ, Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào tài khoản chuyên dụng nhận kinh phí bảo trì được mở bởi Ban quản trị chung cư và gửi lại giấy tờ các nhận đã đóng kinh phí bảo trì cho Bên bán. Bên bán không trực tiếp nhận khoản phí bảo trì này từ Bên mua. Tài khoản nhận kinh phí bảo trì cụ thể như sau:

- Số tài khoản ngân hàng: 60110001719682

- Ngân hàng: BIDV tại chi nhánh Khánh Hòa

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

- Kỳ hạn tiền gửi: Không kỳ hạn

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.

c) Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí phải trả khác liên quan đến khoản thanh toán nói trên (nếu có) do Bên mua chịu nhằm đảm bảo cho Bên bán luôn nhận được đầy đủ bất cứ số tiền nào mà Bên mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này.

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

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

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

2. Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành việc xây dựng

3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: hệ thống đường giao thông, hệ thống chiếu sáng công cộng, chiếu sáng sinh hoạt, lối thoát hiểm, hệ thống thang máy, hệ thống phòng cháy chữa cháy trong tòa nhà, hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt, hệ thống thông tin liên lạc, giám sát căn hộ, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống phòng chống sét, hạ tầng cảnh quan sân vườn, bãi đỗ xe.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định pháp luật hiện hành;

k) Được quyền 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) Yêu cầu Bên mua cung cấp 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 thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận).

m) Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua thế chấp căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo yêu cầu của tổ chức tín dụng (nếu có);

n) Từ chối hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng trong trường hợp việc chuyển giao này không đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 10 Hợp đồng này và/hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển giao;

o) Thực hiện các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp …;

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

h) Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên mua;

i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;

k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

n) 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;

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng ….[4] chỗ để xe máy, được sử dụng …..[5] chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí được duyệt làm chỗ đỗ xe ô tô/ xe máy của cư dân và phải trả phí không quá mức phí quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương quy định.

c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) 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 theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ….% (….phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;

h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

[4] Sẽ được điền tại thời điểm các Bên ký kết hợp đồng.
[5] Sẽ được điền tại thời điểm các Bên ký kết hợp đồng.

i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

l) Các quyền khác theo quy định của Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên bán;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

e) 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 do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) 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;

n) 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 (khi chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư) hoặc Ban Quản lý 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. Trường hợp Bên mua sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình thì Bên mua chỉ cần thông báo tối thiểu 03 (ba) ngày trước ngày thi công, sửa chữa cho Bên bán hoặc Ban quản lý nhà chung cư.

o) Cung cấp và ký kết các tài liệu liên quan đến việc chuyển giao, công chứng và đăng ký quyền sở hữu căn hộ theo yêu cầu của Bên bán và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Phối hợp chặt chẽ với Bên bán trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp Bên mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên bán để hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh;

n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

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

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

Bên mua phải thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí nêu trên 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 mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.

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

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện bàn giao: Bên mua phải thanh toán cho Bên bán 95% giá bán 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.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. 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 hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

5. 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 Điều 14 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.

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 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:

a) 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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 8 của Hợp đồng (đối với phần máy móc thiết bị sẽ được bảo hành theo thời hạn bản hành của nhà sản xuất).

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

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng trở lại tình trạng sử dụng, hoạt động như tại thời điểm bàn giao căn hộ hoặc thay thế. Trường hợp thay thế thì phải đảm bảo các thiết bị, vật liệu cùng loại, có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

2. Hai bên thống nhất rằng, tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, căn hộ mua bán theo Hợp đồng này đã được xây dựng hoàn thành và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng, do đó, Bên mua không được chuyển nhượng Hợp đồng này trừ trường hợp khác theo quy định pháp luật.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được bán căn hộ theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba khi Bên mua đã được Cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên được nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư.

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

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận 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 đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

3. 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: Nhà sinh hoạt cộng đồng, 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.

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

a) 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;

b) 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.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: …… đồng/m^2/tháng[6]. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm (nhưng không vượt giá trần theo khung quy định của UBND tỉnh Khánh Hòa). Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán vào thời điểm từ ngày … đến ngày … dương lịch hàng tháng.

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:

a) Trường hợp Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: ….% (…… phần trăm)/tháng (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, lãi suất cho Bên bán và Bên mua là như nhau) trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. 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

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 khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng

[6] Sẽ được điền tại thời điểm các Bên ký kết hợp đồng.

theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hai bên ký kết biên bản thanh lý Hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), các khoản phạt vi phạm nhưng tối đa không quá 8% giá trị bị vi phạm (chưa tính thuế).

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua:

a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền lãi là …….%/tháng (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, lãi suất cho Bên bán và Bên mua là như nhau) 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 căn hộ thực tế cho Bên mua.

b) Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 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 căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

c) Trong trường hợp Bên mua chọn chấm dứt hợp đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hai bên ký kết biên bản thanh lý Hợp đồng, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng bằng 8% (tám phần trăm) giá trị bị vi phạm (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 ngày. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Hai bên ký kết biên bản thanh lý Hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) và các khoản phạt vi phạm nhưng không quá 8% (tám phần trăm) giá trị bị vi phạm (chưa tính thuế).

4. Trường hợp một trong Hai Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với thỏa thuận của Hợp đồng này hoặc trái quy định của pháp luật thì Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải chịu khoản bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật dân sự.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

2. Bên mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;

b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

6. 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.

7. Các 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).

ĐIỀU 14. 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.

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 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 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 này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

a) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì hai Bên sẽ lập văn bản để thỏa thuận cụ thể các điều kiện, thời hạn chấm dứt hợp đồng.

b) Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả chấm dứt Hợp đồng sẽ được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

c) Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả chấm dứt hợp đồng sẽ được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

d) Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng, Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua số tiền mà Bên bán đã nhận sau khi trừ đi và/hoặc cộng các chi phí khác như: tiền lãi do chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm 8% và các chi phí khác (nếu có) phát sinh không phải do sự kiện bất khả kháng.

e) Trong mọi trường hợp, khi xảy ra trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định Điều này mà Bên Bán đã bàn giao căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Mua có trách nhiệm bàn giao (vô điều kiện) Căn hộ nêu trên cho Bên Bán trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán. Sau thời hạn này, nếu Bên Bán chưa được nhận lại Căn hộ, Bên Bán được quyền áp dụng mọi biện pháp được cho là cần thiết phù hợp quy định của pháp luật để lấy lại Căn hộ. Đồng thời, Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tài sản của Bên Mua còn lại trong Căn hộ.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

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

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên bán:

- Địa chỉ: …….

- Email: ……

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên mua:

- Địa chỉ: …….

- Email: ……

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư đảm bảo hoặc bằng tin nhắn sms theo số điện thoại đã được Bên mua đăng ký trên Hợp đồng hoặc thư điện tử (email) quy định tại khoản 1 Điều 16 của Hợp đồng, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

3. Bên nhận thông báo là: Bên bán, bên mua hoặc người đại diện, người được ủy quyền của các Bên. Trường hợp Bên mua có từ 02 người trở lên, để thuận tiện, những người

thuộc Bên mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên mua là người đại diện theo ủy quyền (sau đây gọi tắt là "Người được ủy quyền") để thực hiện các giao dịch, nhận các thông báo từ bên bán liên quan đến hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên mua thay đổi người được ủy quyền thì gửi thông báo cho Bên bán theo quy định tại khoản 5 Điều này. Mọi hành động của người được ủy quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên mua mà không cần sự chấp thuận riêng lẻ của những người đó. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên mua đều phải được từng người thuộc Bên mua ký vào đầy đủ.

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 thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Vảo ngày gửi thư điện tử (email) nhưng thư điện tử (email) không bị trả lại;

e) Vào ngày tin nhắn sms theo số điện thoại do Bên mua cung cấp và hệ thống của Bên bán không hiển thị tin nhắn gửi không thành công.

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo 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.

6. Trách nhiệm bảo vệ thông tin:

a) Bên Bán thực hiện việc lưu trữ, cập nhật thông tin của Bên Mua theo thông tin của Bên Mua cung cấp.

b) Bên Bán phải bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Mọi rủi ro và tổn thất xảy ra đối với căn hộ được chuyển từ Bên bán sang cho Bên mua kể từ ngày ký Biên bản bàn giao căn hộ hoặc ngày Bên mua được xem là đã nhận được

bàn giao căn hộ theo Điều 8, trừ nghĩa vụ bảo đảm pháp lý và nghĩa vụ bảo hành của Bên bán theo Hợp đồng.

2. Bên bán không phải chịu trách nhiệm về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinhy trong quá trình thực hiện Hợp đồng sẽ được Các bên giải quyết bằng thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác cùng có lợi. Trường hợp thương lượng, hòa giải không thành thì Một bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp đồng này có 19 điều, với …… trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

3. Mọi sự 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 điểm a khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này;

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

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

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

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

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 đây 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 thấm dột; 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; chăn, 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. Chăn, 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 dung 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 hai 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 cứ 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 nhiêm 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 ty 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 phỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đả bảo an toàn.

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