

(Đính kèm Thông báo số 111 /TB-SCT ngày 21 tháng 4 năm 2026
của Sở Công Thương tỉnh Khánh Hòa)

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI¹
Số: [*]/202[*]/HĐMBNOXH-GSQ[*²]

Căn cứ³:

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20/6/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về Phát triển và Quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024;
- Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD;
- Thông tư số 42/2025/TT-BCT ngày 22/06/2025 ban hành danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội CT-01;
- Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01, khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Quyết định giao đất số 2940/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND phường Nam Nha Trang về việc giao đất cho Liên danh Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square và Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn để thực hiện dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01, Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

¹ Hợp đồng áp dụng cho nhà ở hình thành trong tương lai

² Căn hộ thuộc tòa nào thì ghi hiệu tòa đó

³ Các văn bản quy phạm pháp luật tại phần “Căn cứ” có thể được điều chỉnh hoặc cập nhật phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực từng giai đoạn

- Quyết định số 3046/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND phường Nam Nha Trang về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2940/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của Chủ tịch UBND phường Nam Nha Trang;
- Văn bản số 0411/2025/BCTĐ/DAG ngày 04/11/2025 của Tổ thẩm định Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square về việc kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội CT-01;
- Quyết định số 2441/2025/QĐ-DAG ngày 05/11/2025 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square về việc phê duyệt dự án Nhà ở xã hội CT01 tại ô đất CT-01, khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Giấy phép xây dựng công trình theo giai đoạn số 179/GPXD-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Nam Nha Trang;
- Giấy phép xây dựng số [*] ngày [*]/[*]/[*] của [*];
- Biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng phần móng công trình ngày[*]/[*]/[*] của [*];
- Văn bản số [*] ngày[*]/[*]/[*] của Công ty cổ phần Đông Á Golden Square về việc công bố giá bán tạm tính căn hộ chung cư nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01, khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Văn bản số [*] ngày [*]/[*]/[*] của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01, khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đủ điều kiện để bán;
- Đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà) [*] ngày... tháng... năm;
- Căn cứ vào nhu cầu và sự thống nhất giữa các bên.

Hôm nay, ngày[*] tháng [*] năm [*], chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

- Tên đơn vị/doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG Á GOLDEN SQUARE**
- Người đại diện: [*], Chức vụ: [*]
- Căn cước công dân số [*] cấp ngày [*]/[*]/[*] tại[*]
- Địa chỉ trụ sở: Căn 06-LK6, đường B6 kéo dài, phường Cam Đường, tỉnh Lào Cai.
- Điện thoại: [*] Fax (nếu có): [*]
- Số tài khoản: [*] tại Ngân hàng: [*]
- Mã số thuế: 0401981864

và

BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

- Ông (Bà)⁴: [*]
- Căn cước công dân số [*] cấp ngày[*]/[*]/[*] tại[*]
- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại: [*]

⁴ Nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ chung cư

- Địa chỉ liên hệ: [*]
- Điện thoại: [*] Fax (nếu có): [*]
- Số tài khoản: [*] tại Ngân hàng: [*]
- Mã số thuế: [*]

Do đó, hai Bên nhất trí ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ này (“Hợp Đồng”) với các điều khoản và điều kiện cụ thể sau đây:

ĐIỀU 1. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở MUA BÁN

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư
2. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số: [*]; Tầng: [*]; Tòa:[*] thuộc Dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01, có địa chỉ tại Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (“ Căn Hộ”).
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [*] m².
 Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “**Diện tích thông thủy**”) bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công/lô gia gắn liền với Căn Hộ đó (nếu có); không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công/lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công/lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này;
 - (a) 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 căn hộ thực tế chênh lệch không quá 01% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại giá bán/giá cho Bên Mua căn hộ. Nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại khoản 3 Điều 1 của 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 nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục 2 Hợp Đồng này;
 - (b) 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 căn hộ 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 này về việc điều chỉnh diện tích sử dụng chênh lệch (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
4. Các thông tin chung:
 - (a) Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ

này bao gồm các vật tư thiết bị theo quy định tại Bảng danh mục vật liệu, trang thiết bị quy định chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại điểm c khoản 4 Điều này.

- (b) Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
- (i) Các Căn hộ chưa bán hoặc cho thuê;
 - (ii) Toàn bộ diện tích các khu văn phòng, thương mại, dịch vụ, phòng đa năng (nếu có) và các vật liệu, trang thiết bị kỹ thuật hoàn thiện sử dụng riêng gắn liền;
 - (iii) Toàn bộ diện tích các tầng hầm (trừ phần diện tích dành cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người tàn tật dành cho cư dân được bố trí tại tầng hầm);
 - (iv) Toàn bộ diện tích đất thuê và các công trình xây dựng trên đất (trừ những phần sở hữu chung trong Nhà chung cư, nếu có);
 - (v) Phần diện tích và các hạng mục công trình khác còn lại không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và không thuộc phần sở hữu chung trong Nhà chung cư thì được hiểu là phần sở hữu riêng của Bên Bán.
- Trong mọi trường hợp, Bên Bán được toàn quyền định đoạt và sử dụng phần sở hữu riêng của mình phù hợp thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.
- (c) 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:
- (i) Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: Khung, cột, tường chịu lực, sàn, mái nhà và sân thượng (phần nóc của hệ thống kỹ thuật) (trừ những phần được xác định là sở hữu riêng, nếu có), tường bao ngoài ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ.
 - (ii) Giao thông công cộng trong Nhà chung cư: Diện tích sảnh tại Tầng 01, hành lang các tầng Căn Hộ, thang bộ, thang máy (trừ thang bộ, thang máy sử dụng riêng của Khối Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ), đường thoát hiểm, lối đi/đường nội bộ kết nối với Nhà chung cư (trừ đường thoát hiểm, lối đi riêng của Khối Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ);
 - (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung cho Nhà chung cư: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, hộp kỹ thuật... (trừ các hệ thống kỹ thuật được xác định là sở hữu riêng và phục vụ cho khối Văn phòng – Thương mại – Dịch vụ).
 - (iv) Phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung cho các chủ sở hữu trong Nhà chung cư).
 - (v) Nơi để xe (chỉ dành cho xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người tàn tật dành cho cư dân) được bố trí tại tầng hầm hoặc phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà chung cư.
 - (vi) Cổng ra vào, tường rào bao quanh Nhà chung cư (nếu có).
 - (vii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông kết nối với Nhà chung cư (trừ những hệ thống thuộc sở hữu riêng, nếu có).
 - (viii) Diện tích để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư và diện tích chỗ để xe công cộng của Nhà Chung Cư theo quy hoạch, thiết kế được phê duyệt mà Chủ đầu tư đã phân bổ vào giá bán. Việc quản lý và sử dụng diện tích để xe ô tô này do Đơn vị quản lý vận hành tổ chức quản lý, trường hợp Nhà Chung Cư không phải có đơn vị quản lý

vận hành nhưng thuộc diện phải có Ban quản trị theo quy định của Luật Nhà ở thì Hội nghị nhà chung cư quyết định giao cho Ban quản trị hoặc đơn vị khác thay mặt các chủ sở hữu để quản lý chỗ để xe này; nếu Nhà Chung Cư không phải có đơn vị quản lý vận hành và không có Ban quản trị thì các chủ sở hữu thống nhất tự tổ chức quản lý hoặc thuê đơn vị khác thực hiện quản lý chỗ để xe này. Chủ sở hữu sử dụng chỗ để ô tô có trách nhiệm thanh toán các khoản phí dịch vụ trông giữ này cho đơn vị quản lý vận hành. . Việc quản lý chỗ để xe công cộng của Nhà Chung Cư (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải là chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư) được thực hiện theo quy định của pháp luật và Quy chế quản lý quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

- (d) Thời hạn sử dụng Nhà chung cư: Theo hồ sơ thiết kế được duyệt và theo quy định của pháp luật.
 - (e) Diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng: m²
 - (f) 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. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành như sau:
- (a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Công ty quản lý vận hành, thì phí quản lý vận hành (“Phí Quản Lý Vận Hành”) dự kiến là: **đồng/m²/tháng**⁵ (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng), sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên Bản Nghiệm Thu Và Bàn Giao Căn Hộ. Mức Phí Quản Lý Vận Hành này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá khung giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư do UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành (nếu có). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Phí Quản Lý Vận Hành này cho Bên Bán định kỳ hàng tháng theo quy định của Công ty Quản Lý.
 - (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 sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Công ty quản lý vận hành.
 - (c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác phù hợp với quy định của UBND tỉnh Khánh Hòa.
6. Các trang thiết bị và vật liệu hoàn thiện: Theo quy định tại Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này.
7. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 2 Điều 1 Hợp Đồng này như sau:
- (a) Thửa đất số: **38**.
 - (b) Tờ bản đồ số: 155 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa lập.
 - (c) Diện tích đất sử dụng chung: **10.372,0** m² (bằng chữ: Mười nghìn ba trăm bảy mươi

⁵ Mức phí áp dụng theo quy định tại Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

hai mét vuông);

(d) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

8. Năm hoàn thành việc xây dựng: 2027

(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

(a) Giá bán Căn Hộ là:[*]đồng (Bằng chữ: [*]).

Hai Bên nhất trí rằng, Giá bán Căn Hộ ghi tại Điều này chỉ là giá tạm tính. Giá Bán chính thức có thể tăng/giảm so với giá tạm tính. Giá Bán chính thức sẽ được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa thông qua bằng văn bản sau khi dự án được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng và kiểm toán, quyết toán chi phí xây dựng theo quy định pháp luật Nhà ở. Trường hợp Giá bán Căn Hộ chính thức cao hơn giá tạm tính thì Bên Mua không phải trả thêm phần chênh lệch giá cho Bên Bán. Ngược lại, nếu Giá bán Căn Hộ chính thức thấp hơn giá bán tạm tính thì Bên Bán có trách nhiệm thanh toán phần giá chênh lệch cho Bên Mua ngay sau khi hai Bên ký kết Phụ lục về việc điều chỉnh giá bán dựa trên văn bản xác nhận giá bán chính thức của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa.

Giá bán Căn Hộ quy định tại Điều này đã bao gồm Thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- Tiền sử dụng đất của Dự Án được miễn theo quy định của luật hiện hành về quản lý và phát triển nhà ở xã hội;
- Thuế giá trị gia tăng (5%) : [*] đồng (Bằng chữ [*]); Giá trị thuế giá trị gia tăng này chỉ là tạm tính. Thuế giá trị gia tăng sẽ được tính lại chính xác theo Giá bán căn hộ chính thức, Diện Tích Sử Dụng thực tế và quy định của pháp luật.

(b) Giá bán Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi 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 và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- (ii) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản tiền thanh toán Tổng Giá bán/giá Bên Mua căn hộ theo quy định của Hợp đồng này;
- (iii) Phí và chi phí mở bảo lãnh thanh toán (nếu có);
- (iv) Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- (v) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: 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;
- (vi) Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng kể từ Ngày Bàn Giao cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (vii) Chi phí Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro tài sản bao gồm cháy nổ bắt buộc, chi phí bảo hiểm khác theo quy định của Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và quy định pháp luật (nếu có);

- (viii) Chi phí cải tạo, thay thế vật liệu xây, trang thiết bị kỹ thuật, sửa chữa thiết kế Căn Hộ theo đề nghị hoặc yêu cầu của Bên Mua trong quá trình thi công công trình;
 - (ix) Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng (nếu có sử dụng);
 - (x) Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của Nhà chung cư;
- (c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe và các dịch vụ khác cho các đơn vị cung cấp dịch vụ.
2. Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư là đồng (Bằng chữ)
- Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% Giá bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT được nêu cụ thể tại Phụ Lục 2 đính kèm. Khoản kinh phí này sẽ được Bên Mua chuyển vào tài khoản quản lý Kinh Phí Bảo Trì do Bên Bán lập trước thời điểm bàn giao Căn Hộ.
3. Tổng giá trị Hợp Đồng là:[*] (Bằng chữ: [*].)
4. **Phương thức thanh toán**
- Thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam thông qua hình thức: chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản sau đây hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tại từng thời điểm với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu:
- ✓ **Tài khoản thanh toán tiền mua bán căn hộ:**
 - Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square
 - Tên tài khoản : _____
 - Số tài khoản VNĐ: _____
 - Tại ngân hàng : _____
 - ✓ **Tài khoản thanh toán tiền kinh phí bảo trì⁶:**
 - Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square
 - Tên tài khoản : KINH PHÍ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ
 - Số tài khoản VNĐ: _____
 - Tại ngân hàng : _____
- Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán theo các đợt thanh toán quy định tại Phụ lục 2.
5. **Thời hạn và tiến độ thanh toán:**
- (a) Thời hạn và tiến độ thanh toán Giá bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì): Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm.
 - (b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì nêu tại Phụ Lục 2 đính kèm cho Bên Bán vào ngày theo thông báo Bên Bán gửi Bên Mua về việc bàn giao Căn Hộ.

⁶ Tài khoản thanh toán được mở tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư theo quy định tại Điều 153 Luật Nhà ở 2023.

ĐIỀU 3. 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 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc chất lượng, hoặc chủng loại tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. 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 Nhà Chung Cư 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.
3. 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 thông tin liên lạc bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; hệ thống công trình hạ tầng xã hội (nếu có).

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. **Quyền của Bên Bán**
 - (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá bán Căn Hộ đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ Lục 2 thì Bên Mua phải thanh toán lãi suất chậm thanh toán được áp dụng theo mức Lãi Suất Quá Hạn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 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) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;
 - (d) Bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ, bản gốc Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
 - (e) Có quyền (phối hợp cùng Công ty quản lý vận hành) tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác theo quy định của pháp luật nếu Bên Mua (hoặc Bên Mua lại hoặc bên nhận chuyển nhượng hoặc chuyển giao Hợp Đồng này từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành dành cho Nhà Chung Cư hoặc vi phạm Nội Quy đính kèm tại Phụ Lục 3 sau khi Bên Bán thông báo trước ít nhất 3 (ba) ngày làm việc cho Bên Mua;
 - (f) Được quyền chủ động thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư với chủng loại có giá trị chất, lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng và không phải thông báo cho Bên Mua; trường hợp việc thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải thông báo cho Bên Mua;
 - (g) Thực hiện các công việc thuộc 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 nội quy Nhà chung cư, lựa chọn và ký hợp đồng với Công ty quản lý vận hành, để quản lý vận hành

Nhà chung cư, kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng hoặc đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

- (h) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (i) Được treo logo, biểu tượng, đèn led, biển tên Tòa nhà, tên Chủ Đầu Tư tại Phần Sở Hữu Chung, mặt ngoài toàn bộ Tòa Nhà;
- (j) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (k) Yêu cầu Bên Mua ký tên trên các văn bản cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ (“Giấy Chứng Nhận”), bản vẽ, giấy ủy quyền cho nhân viên của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- (l) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ cho tổ chức tín dụng trước đó và chưa hoàn tất nghĩa vụ trả nợ vay cho Tổ chức tín dụng (nếu có);
- (m) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt, Nội Quy và pháp luật;
- (n) Được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (o) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp giữa Bên thứ ba đối với Bên Mua mà không có lỗi của Bên Bán làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự án thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Thời hạn bồi thường theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm phát sinh nhưng không vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh thiệt hại;
- (p) Bố trí chỗ để xe theo điều kiện thực tế và bản vẽ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng cho Dự án phù hợp quy định của pháp luật;
- (q) Từ chối yêu cầu của Bên Mua nếu không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng và các yêu cầu không phù hợp quy định của pháp luật;
- (r) Cử đại diện tham gia vào Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật;
- (s) Yêu cầu Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- (a) Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và giấy tờ pháp lý thể hiện Căn Hộ đủ điều kiện mua bán. Các bản vẽ này có thể được trình bày trên một

hoặc nhiều trang giấy với điều kiện đảm bảo Bên Mua có thể tiếp nhận được thông tin một cách thuận lợi;

- (b) Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng thiết kế và theo đúng Danh mục vật liệu xây dựng hoặc vật liệu tương đương tại Phụ lục 1, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Thông báo tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận;
- (d) Tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu;
- (e) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng;
- (f) Bảo quản Căn Hộ và các trang thiết bị gắn liền với căn hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- (g) Bàn giao Căn Hộ và các tài liệu có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- (i) Sau khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn mọi khoản tiền phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, tiền phạt, phí... nếu có), Bên Bán có trách nhiệm đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật hiện hành. Thời hạn và thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận phụ thuộc vào quy định của pháp luật và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. (Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm và nghĩa vụ liên quan đến việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với Bên Mua và các bên thứ ba trong trường hợp việc chậm cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ không do lỗi của Bên Bán mà do các nguyên nhân khách quan hoặc do Sự Kiện Bất Khả Kháng);
- (j) Trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo mà Bên Mua không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ và các khoản thuế, phí và lệ phí (nếu có) theo quy định thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên Bán về việc này cũng trong thời hạn trên. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục 2;
- (k) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thành lập Ban Quản trị lâm thời, có chức năng nhiệm vụ như Ban Quản Trị chính thức khi chưa thành lập được Ban Quản Trị nhằm đảm bảo việc quản lý, vận hành Tòa nhà trong thời gian đầu khi Tòa nhà được đưa vào sử dụng;
- (l) Hỗ trợ Bên Mua các thủ tục xác nhận đối với việc thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện rằng (i) việc thế chấp này được pháp luật cho phép và công nhận; và (ii) Bên Bán có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua nếu việc hỗ trợ đó vượt quá phạm vi pháp luật cho phép;

- (m) 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 hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này và/hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (n) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng của công trình, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình một cách hợp lý;
- (o) Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
- (p) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- (q) Các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
- (r) 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,...;
- (s) 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 của các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua

- (a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Bán xây dựng theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận;
- (c) Nhận bàn giao Căn Hộ có chất lượng với vật liệu hoàn thiện và trang thiết bị nêu tại Phụ lục 1 (hoặc tương đương) và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (d) Được ưu tiên sử dụng chỗ để xe ô tô tại khu vực đỗ xe của Nhà Chung Cư và đóng phí trông giữ xe theo quy định. Việc bố trí chỗ để xe thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở, theo hồ sơ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng cho Bên Bán và các văn bản pháp luật có liên quan;
- (e) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này theo quy định tại Hợp Đồng này) hoặc theo quy định của pháp luật;
- (f) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- (g) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật và các cam kết được nêu tại Hợp Đồng này, 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 dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- (h) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng giá trị Hợp Đồng cho Bên Bán và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- (j) 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 Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm 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;
- (k) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu và cử đại diện để tham gia Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật. Trường hợp chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong Nhà chung cư thì đại diện do chủ đầu tư cử có thể được Hội nghị Nhà Chung Cư bầu làm Trưởng Ban Quản Trị; nếu không được bầu làm Trưởng Ban Quản Trị thì được cử làm Phó ban quản trị mà không phải bầu thành viên này;
- (l) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ các thủ tục xác nhận đối với việc thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng để vay vốn trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu;
- (m) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Phụ lục 2 đính kèm hợp đồng này;
- (n) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (o) Yêu cầu Bên Bán thực hiện các nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

2. Nghĩa Vụ của Bên Mua

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tổng Giá bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì và các khoản phải trả khác theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật cho Bên Bán;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ kèm theo giấy tờ về Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ: (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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; (ii) thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng, Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng (nếu có sử dụng) và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ; (iii) thanh toán tiền điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí giữ xe đạp, xe máy, ô tô và các chi phí tiện ích khác do nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho nhà cung cấp dịch vụ theo quy định; và (iv) tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. Bên Mua sử dụng đúng

mục đích quy định tại Hợp Đồng này, nếu sử dụng vào mục đích khác phải chịu trách nhiệm trước Bên Bán và trước pháp luật;

- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao, 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 và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy;

Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận của cơ quan nhà nước theo quy định pháp luật (nếu có) và chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị hay Công ty quản lý sau thời gian bảo hành. Bên Mua phải tuân thủ các điều kiện, điều khoản về cải tạo, sửa chữa, thay đổi Căn Hộ quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư và các văn bản khác do Bên Bán/Công ty quản lý/Ban Quản Trị ban hành tại từng thời điểm;

- (e) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo. Trường hợp này Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định của pháp luật và/hoặc theo thỏa thuận giữa Hai Bên;
- (f) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với Lãi Suất Quá Hạn tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;
- (g) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (h) Tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty quản lý vận hành trong việc bảo trì và quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (i) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (j) 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 và/hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (k) Bên Mua không được phép nhân danh Bên Bán hoặc sử dụng các thương hiệu, nhãn hiệu của Bên Bán cho mục đích kinh doanh tại Dự án cũng như thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng bất lợi tới quyền kinh doanh của Bên Bán trong các khu vực, diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và pháp luật có liên quan;

- (l) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các phần không thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua;
- (m) Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;
- (n) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và được cấp Giấy Chứng Nhận. Trong suốt quá trình Bên Bán hỗ trợ thực hiện thủ tục pháp lý đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm:
 - Bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận; và
 - Cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu, giấy tờ theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền;
- (o) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật có liên quan khi vi phạm các quy định về quản lý và sử dụng Căn Hộ và Nhà Chung Cư;
- (p) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ;
- (q) Bên Mua sẽ thanh toán chi phí điện, nước, điện thoại, phí giữ xe, các khu thương mại (nếu có sử dụng) và các dịch vụ khác ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Phí Quản Lý Vận Hành, được xác định cụ thể trong các văn bản của Bên Bán/đơn vị cung cấp dịch vụ vào từng thời điểm;
- (r) Trong mọi trường hợp không được treo các biển quảng cáo, băng rôn, biển hiệu tại bất kỳ khu vực nào thuộc Khu vực sở hữu chung của Nhà chung cư.

ĐIỀU 6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật và phí mở bảo lãnh bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định tại Hợp Đồng này (nếu có).
3. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, phí (nếu có) theo quy định cho cơ quan nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, thế chấp, thừa kế, tặng cho hoặc chuyển giao Căn Hộ cho bên thứ ba khác.
4. Ngoài các loại thuế, phí, và lệ phí phải trả nêu tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm trả/thanh toán các chi phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua được quy định tại các Điều khoản khác của Hợp Đồng này (bao gồm cả các Phụ lục kèm theo).
5. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán

cho cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ

Việc bàn giao Căn Hộ được thực hiện khi thỏa mãn điều kiện sau đây:

- (a) Bên Mua đã thanh toán Giá bán Căn Hộ theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng này và mọi khoản tiền phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, tiền phạt,... nếu có) và đã nộp đủ Kinh Phí Bảo Trì.
 - (b) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương) các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.
2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”) vào: [*]⁷.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn, nhưng không được vượt quá 180 ngày (một trăm tám mươi ngày) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ trong vòng 20 ngày làm việc trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trường hợp bàn giao Căn hộ sớm hơn, Bên Mua có trách nhiệm thực hiện việc thanh toán theo đúng tiến độ theo thông báo bàn giao. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá bán Căn Hộ và/hoặc các khoản tiền lãi, tiền phạt hoặc các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có) thì Bên Bán được quyền gia hạn thời hạn bàn giao thêm một khoản thời gian tương đương với thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

Trước Ngày Bàn Giao căn hộ 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**").

3. Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của mình 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 và ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ theo mẫu của Bên Bán ban hành tại thời điểm bàn giao:
- (a) Khi bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba - là một đơn vị tư vấn đo đạc độc lập (có đầy đủ chức năng/giấy phép đo đạc theo quy định của pháp luật) để xác định lại diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ. Việc tiến hành đo đạc phải có sự chứng kiến của Bên Mua, Bên Bán và lập thành văn bản. Trường hợp có sai khác về kết quả đo thì Các Bên sẽ trao đổi, thống nhất trên cơ sở kết quả đo đạc của đơn vị tư vấn. Khoản chênh lệch diện tích (nếu có) sẽ được Các Bên thanh toán cho Bên kia trong vòng 30 (ba mươi) Ngày, kể từ khi ký kết Biên bản bàn giao Căn Hộ.
 - (b) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa Căn Hộ. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua

⁷ Được thể hiện theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký Hợp Đồng

tại Căn Hộ (như xước một vài điểm nhỏ ở cửa, sàn; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc Phiếu đề nghị sửa chữa.

- (c) Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày kể từ Ngày Bàn Giao được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ Ngày Bàn Giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, thì Bên Mua không có quyền khiếu nại bất kỳ vấn đề gì liên quan đến việc bàn giao Căn Hộ hoặc Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ. Việc Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 4. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và thực hiện tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm áp dụng cho người sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ.
- 5. Căn Hộ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc các tài liệu sau:
 - (a) Hợp Đồng này; và
 - (b) Phiếu thu, hóa đơn hoặc chứng từ thanh toán hợp pháp nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này; và
 - (c) Văn bản ủy quyền hợp pháp (nếu có ủy quyền).
- 6. Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho đến khi Bên Mua thanh toán toàn bộ tổng Giá bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán.

ĐIỀU 8. BẢO HÀNH CĂN HỘ

- 1. Bên Bán phải bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở hoặc các quy định sửa đổi, bổ sung, thay thế của pháp luật 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 Văn bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 3. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Mua có trách nhiệm tạo điều kiện và phối

hợp với Bên Bán để bảo hành Căn Hộ.

4. Trong thời hạn 3 (ba) Ngày kể từ ngày phát hiện ra các hư hỏng, 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 30 (ba mươi) Ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành việc bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; 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. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Bên Bán có quyền từ chối thực hiện bảo hành một phần hoặc toàn bộ các hư hỏng nếu Bên Mua không thông báo cho Bên Bán theo quy định nêu trên. Bên Mua phải tự chịu mọi chi phí và phải chịu trách nhiệm phát sinh từ việc chậm hoặc không thông báo với Bên Bán và bên thứ ba có liên quan (như các đơn vị bảo hành thiết bị, nếu có).
5. Thời gian bảo hành cho các hạng mục tại khoản 3 Điều 8 là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật ("**Thời Hạn Bảo Hành**").
Việc bảo hành đối với các hạng mục thiết bị đi kèm Căn Hộ sẽ được thực hiện theo chính sách, quy định của Nhà sản xuất. Đối với các thiết bị, hạng mục do Bên Mua lắp đặt, thi công sau khi nhận bàn giao Căn Hộ thì việc bảo hành do đơn vị cung cấp cho Bên Mua thực hiện.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - (a) Trường hợp hao mòn do sử dụng, khấu hao thông thường;
 - (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi hoặc việc sử dụng sai của Bên Mua hoặc do Bên Mua cải tạo Căn Hộ hoặc do lỗi hoặc việc sử dụng sai của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c) Bên Mua không thông báo cho Bên Bán về các sự cố, hư hỏng thuộc diện bảo hành theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Hợp Đồng này;
 - (d) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - (e) Trường hợp đã hết Thời Hạn Bảo Hành theo quy định tại khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng này;
 - (f) Các trường hợp không thuộc phạm vi bảo hành theo quy định tại khoản 3 Điều 8 của Hợp Đồng 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 tại khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Ban Quản Trị và phải thực hiện theo đúng quy định của Nội Quy.

ĐIỀU 9. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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

- thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên Mua mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội, luật kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
 3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng/Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội, cụ thể như sau:
 - (a) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ.
 - (b) Hợp Đồng và/hoặc Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba.
 - (c) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và Căn Hộ đã được cấp Giấy Chứng Nhận.
 - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua, được phê duyệt theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
 - (e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
 4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Nhà Chung Cư.
 5. Các thỏa thuận khác:
 - (a) Bên Mua nhà ở xã hội không được bán lại Căn Hộ trong thời hạn tối thiểu là 05 (năm) năm, kể từ ngày Bên Mua thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này.
 - (b) Sau thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm kể từ ngày Bên Mua đã thanh toán hết tiền mua Căn Hộ và hai Bên ký kết Biên bản giao nhận Căn Hộ theo Hợp Đồng đã ký thì Bên Mua 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 Mua khi bán lại Căn Hộ không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.
 - (c) Trong trường hợp chưa đủ 05 (năm) năm, kể từ ngày Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ và nếu Bên Mua có nhu cầu bán lại Căn Hộ thì chỉ được bán lại cho Chủ đầu tư dự án hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng, với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư và phải được Chủ đầu tư ký lại hợp đồng cho người được mua lại nhà ở đó ("**Bên Thứ Ba**"). Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Khi Bên Mua chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ trong Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba, Bên Mua phải cam kết đảm bảo những điều kiện sau:

- Việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ trong Hợp Đồng này không vi phạm điều cấm hoặc có mâu thuẫn với quy định của pháp luật.
 - Tuân thủ quy định của pháp luật về quản lý và phát triển nhà ở xã hội tại thời điểm chuyển nhượng.
 - Bên Mua phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng của Bên Mua cho bất cứ Bên Thứ Ba nào khác (nếu có).
- (d) Trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng này là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (e) Trường hợp Bên Mua không còn khả năng thực hiện Hợp Đồng như chết, mất tích hoặc mất năng lực hành vi dân sự và người thừa kế hay người liên quan không có nhu cầu tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì những người liên quan phối hợp với Bên Bán để chuyển nhượng cho Bên thứ Ba theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng như sau:
- (a) Nếu quá 15 (mười lăm) Ngày, kể từ Ngày đến hạn phải thanh toán Giá bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất quá hạn 0,05%/ngày (“Lãi Suất Quá Hạn”) trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Khi chấm dứt, ngoài việc phải trả lãi chậm thanh toán, Bên Mua phải chịu phạt vi phạm với mức phạt 8% giá trị nghĩa vụ bị vi phạm.
Trường hợp này Bên Bán được quyền thu hồi Căn Hộ và bán Căn Hộ cho bất cứ bên thứ ba nào khác đủ điều kiện mua nhà ở xã hội mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
 - (c) Theo quy định tại điểm (b) khoản 1 nêu trên, sau khi Bên Bán bán được Căn Hộ theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này cho Bên thứ ba đủ điều kiện mua Căn Hộ, hai Bên nhất trí rằng ngoài khoản tiền Bên Mua phải chịu theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này, Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật. Bên Bán được quyền khấu trừ số tiền nêu trên trước khi thanh toán hoàn trả cho Bên Mua.

- (d) Trong vòng 15 (mười lăm) Ngày kể từ Ngày Bên Bán gửi thông báo về việc nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua không thực hiện hoặc không thông báo cho Bên Bán về việc tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm j khoản 2 Điều 4 của Hợp Đồng này thì Bên Mua phải chịu lãi trả chậm cho Bên Bán tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán (5% Giá bán Căn Hộ) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn nộp hồ sơ trên thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua đến ngày Bên Mua nhận được Giấy Chứng Nhận hoặc đến ngày thanh toán 5% Giá Bán Căn Hộ thực tế (đối với trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận).
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 như sau:
- (a) Nếu Bên Mua đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán (bao gồm Giá bán Căn Hộ và các khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này) nhưng quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 7 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 Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 181 đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
- (b) Nếu Bên Bán tiếp tục chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 7 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền:
- Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thời điểm bàn giao Căn Hộ mới (theo thông báo của Bên Bán), hoặc
 - Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều 7 mà Bên Bán chưa bàn giao; hoặc trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo về thời hạn bàn giao mới mà không chấp thuận bằng văn bản. Trong trường hợp chấm dứt, Bên Bán phải hoàn trả lại và thanh toán cho Bên Mua các khoản sau: (i) toàn bộ số tiền Giá bán Căn hộ Bên Mua đã thanh toán; (ii) khoản tiền Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền Bên Mua đã thanh toán tính từ ngày Bên Mua đã thanh toán đến ngày Bên Bán thực trả, chịu phạt 8% giá trị nghĩa vụ bị vi phạm và bồi thường toàn bộ thiệt hại.
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 sau 30 (ba mươi) Ngày kể từ ngày hết hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Bán có quyền áp dụng điểm a, điểm b hoặc điểm c khoản 3 Điều này như sau:
- (a) Quản lý và tính Phí Quản Lý Vận Hành Căn Hộ;
- (b) Tính lãi trên số tiền còn lại chưa thanh toán (nếu có) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán với mức Lãi Suất Quá Hạn; hoặc
- (c) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và áp dụng các quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

4. Các biện pháp chế tài quy định tại Điều này sẽ không được áp dụng nếu Các Bên gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này mà sự kiện này làm cho một trong hai Bên không thể thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng theo đúng Ngày dự kiến. Trong trường hợp này, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có thể trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ của Bên đó thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và/hoặc cộng với thời gian để Bên đó khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng với điều kiện được phải thông báo cho bên còn lại. Bên bị tác động sẽ phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia để thông báo thời hạn thực hiện nghĩa vụ dự kiến mới.
5. Không ảnh hưởng đến quy định tại khoản 1 Điều 10 nêu trên, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán được quyền gia hạn Thời Hạn Bàn Giao Căn Hộ dự kiến thêm một khoảng thời gian tương ứng với số ngày Bên Mua chậm thanh toán ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**").

ĐIỀU 11. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - (a) Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, hoặc không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật; và
 - (b) Căn hộ nêu tại Điều 1 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, vật liệu xây dựng hoàn thiện và trang thiết bị theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
 - (c) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh. Thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
2. Bên Mua cam kết:
 - (a) Bên Mua thuộc đối tượng được phép mua và sở hữu Nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật. Các hồ sơ đăng ký xét duyệt đối tượng là đúng sự thật, không giả tạo;
 - (b) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ và Dự án;
 - (c) 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 có đầy đủ thời gian để đọc đầy đủ, xem xét và hiểu rõ các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm đồng thời 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. Việc ký kết hợp đồng trong lúc hoàn toàn minh mẫn, không bị ép buộc hay lừa dối;
 - (d) 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;
 - (e) Cung cấp các giấy tờ hợp pháp, cần thiết khi làm thủ tục mua bán hoặc khi Bên Bán

yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; Bên Mua công nhận/chấp thuận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan, do đó thời gian xem xét và phê duyệt và cấp Giấy Chứng Nhận là tùy thuộc vào cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận trong thời gian sớm nhất có thể cho Bên Mua;

- (f) Đảm bảo các thỏa thuận liên quan đến thủ tục vay vốn không làm ảnh hưởng đến các quyền lợi mà Bên Bán được hưởng theo quy định tại Hợp Đồng này và các thỏa thuận khác có liên quan giữa Bên Bán và Bên Mua (chỉ áp dụng nếu Bên Mua thuộc trường hợp này);
 - (g) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.
 4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản 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 khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và được cơ quan chức năng có thẩm quyền chấp nhận phê duyệt.
 5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản và điều kiện quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 12. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - (a) 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 không do lỗi của một Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - (c) Do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm giải quyết các thủ tục liên quan, hoặc do có sự khác nhau giữa các quy định pháp luật liên quan đến thực hiện Dự án hoặc/và do sự không thống nhất của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giải thích các quy định pháp luật liên quan đến Dự án (nếu có);
 - (d) Do chiến tranh hoặc thiên tai như tình trạng khẩn cấp quốc gia, địch họa, hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão, sóng thần hay các hiểm họa thiên nhiên khác, bạo động, đình công, bệnh dịch v.v..., theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc bất cứ sự kiện nào khác vượt ngoài tầm kiểm soát của bên liên quan;
 - (e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo khoản 1 Điều 12 nêu trên thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày, kể từ Ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và xuất trình giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng và phải áp dụng tất cả các

biện pháp được cho là cần thiết và hợp lý theo nhận định của Bên thứ ba (nếu có) để khắc phục các hậu quả/tác động của Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được các hậu quả/tác động của Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) Ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này. Việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng này và cũng không phải là cơ sở để Bên kia có quyền chấm dứt Hợp Đồng này, với điều kiện phải tuân thủ nghĩa vụ thông báo và khắc phục hậu quả nêu trên.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này 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 chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Khoản 3 Điều 12.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này:
 - (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể điều kiện, thời hạn chấm dứt và việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng;
 - (b) Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo điểm b khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này;
 - (c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo điểm b khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này;
 - (d) Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ theo khoản 3 Điều 10 của Hợp Đồng này;
 - (e) Hai Bên đã hoàn thành các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp Đồng này.
 - (f) Hồ sơ đăng ký xét duyệt đối tượng mua nhà ở xã hội của Bên Mua không đảm bảo theo quy định của pháp luật dẫn đến Bên Mua không đủ điều kiện mua nhà ở xã hội.
 - (g) Trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Khoản 3 Điều 12 Hợp đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được quy định như sau.
 - (a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 13 thì các Bên thực hiện theo văn bản thỏa thuận giữa các Bên;
 - (b) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo điểm b, điểm f khoản 1 Điều 13 thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng;
 - (c) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều 13 thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng;
 - (d) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 13 thì các Bên thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Hợp Đồng.
 - (e) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo điểm g thì Hai Bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Hợp Đồng này trên cơ sở không được tính lãi;
3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để

đóng dấu hết hiệu lực, Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật) thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực. Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh.

ĐIỀU 14. THÔNG BÁO

- Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này ("**Thông Báo**") phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên kia theo địa chỉ sau đây:

<u>Gửi cho Bên Bán:</u>	<u>Gửi cho Bên Mua:</u>
Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square	Ông/bà:
Địa chỉ:.....	Địa chỉ liên hệ :.....
Điện thoại:Fax:	Điện thoại:..... Fax:
E-mail:	Email ⁸ :

- Tất cả Thông Báo do Bên Bán gửi sẽ được xem là được Bên Bán gửi đến địa chỉ của Bên Mua tại phần thông tin Hợp Đồng này; trong trường hợp Bên Mua có 02 (hai) người trở lên thì Bên Bán có quyền gửi đến địa chỉ của một trong hai người mà không nhất thiết phải gửi cho cả hai người.
- Hình thức Thông Báo: Thông Báo có thể được giao trực tiếp, gửi bằng fax, thư bảo đảm, thư điện tử (e-mail) hoặc bao gồm một vài hoặc tất cả các hình thức này.
- Thông Báo sẽ xem như đã được Bên kia nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo khoản 1, 2 và 3 Điều 14 nêu trên và vào thời điểm sau đây:
 - Nếu được giao trực tiếp: Vào ngày giao Thông Báo có chữ ký của người nhận Thông Báo;
 - Nếu gửi bằng chuyển phát nhanh hoặc gửi bảo đảm, với cước phí trả trước: Vào ngày thứ hai (nếu gửi trong nước) hoặc ngày thứ tám (nếu gửi quốc tế) sau ngày có xác nhận gửi của công ty dịch vụ chuyển phát nhanh;
 - Nếu gửi bằng fax: Vào cùng ngày Bên gửi nhận được báo cáo đã chuyển fax thành công và hoàn tất; hoặc
 - Nếu gửi bằng thư điện tử (e-mail): Thời điểm thư điện tử được gửi vào địa chỉ thư điện tử do Bên Mua đăng ký trên Hợp Đồng hoặc Bên Mua chỉ định/cung cấp;
 - Gọi điện thông báo đến các số điện thoại đăng ký của Bên Mua (có ghi âm).

Trong bất kỳ trường hợp nào, nếu thời gian tương ứng rơi vào ngày nghỉ, ngày lễ tại

⁸ Nếu Bên Mua đồng ý

Việt Nam, thì sẽ xem như Thông Báo đó đã được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

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 hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi Thông Báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được Thông Báo.

ĐIỀU 15. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng thì Các Bên sẽ cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) Ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết hoặc hòa giải không thành thì Bên đó có quyền đưa vụ việc yêu cầu giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Tòa là quyết định cuối cùng buộc các Bên phải thực hiện, bao gồm cả án phí.

ĐIỀU 16. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm phải được lập bằng văn bản và được Các Bên ký kết. Trong trường hợp các điều khoản của Hợp Đồng này không còn phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành thì Các Bên cam kết sẽ ký lại Hợp Đồng theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm đó.
3. Hợp Đồng này có 16 Điều, gồm ... trang, được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt 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, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
4. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư Có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư, 01 bản Danh mục vật liệu xây dựng căn hộ.

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 1.
DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN VÀ THIẾT BỊ CĂN HỘ
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [/202*/HĐMBNOXH-GSQ)*

I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

Căn hộ số:.....

Tầng:.....

Địa chỉ:.....

II. BẢN VẼ

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đính kèm.

III. DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN VÀ THIẾT BỊ CĂN HỘ

TT	Hạng mục	Quy cách
I	DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CHO CĂN HỘ ĐIỂN HÌNH	
1	Phòng khách và phòng ăn	<ul style="list-style-type: none"> • Sàn: hoặc tương đương (quy cách và màu sắc theo thiết kế). • Tường: hoặc tương đương. • Trần: hoặc tương đương. • Cửa đi chính vào nhà: • Cửa ra ban công/cửa sổ: - - Thiết bị cơ điện: - Tủ điện: hoặc tương đương. (không đầu tư thiết bị trong tủ) - Công tắc, ổ cắm: hoặc tương đương. - Đèn chiếu sáng LED: hoặc tương đương. - Không cấp điều hòa.
2	Phòng bếp	<ul style="list-style-type: none"> • Sàn: Lát gạch hoặc tương đương (quy cách và màu sắc theo thiết kế). • Tường: hoặc tương đương. • Trần: hoặc tương đương. • Thiết bị cơ điện: - Công tắc, ổ cắm: hoặc tương đương. - Đầu chờ dây tại hộp Box để âm cấp cho bếp. - Đèn chiếu sáng LED: hoặc tương đương. - Đầu chờ cấp thoát nước.
3	Phòng ngủ	<ul style="list-style-type: none"> • Sàn: hoặc tương đương (quy cách và màu sắc theo thiết kế). • Tường: hoặc tương đương. • Trần: hoặc tương đương. • Cửa thông phòng: - Cửa : - Cửa sổ: • Thiết bị cơ điện: - Công tắc, ổ cắm: hoặc tương đương. - Đèn chiếu sáng LED: hoặc tương đương.

TT	Hạng mục	Quy cách
		- Không cấp điều hòa.
4	Lô gia/Ban công – sân phơi	<ul style="list-style-type: none"> • Sàn: Lát gạchhoặc tương đương (quy cách và màu sắc theo thiết kế). • Tường: hoặc tương đương. • Thiết bị cơ điện: - ...
5	Phòng vệ sinh (WC)	<ul style="list-style-type: none"> • Sàn: hoặc tương đương (quy cách và màu sắc theo thiết kế). • Tường: hoặc tương đương (quy cách và màu sắc theo thiết kế). Trần: • Cửa: • Thiết bị cơ điện: - Công tắc, ổ cắm:hoặc tương đương. - Đèn chiếu sáng LED: hoặc tương đương. - Hệ thống quạt hút khí thải: hoặc tương đương. - Đầu ống chờ tại hộp Box để âm cho công tắc Bình nước nóng, không cấp dây nguồn. Thiết bị vệ sinh: ...
6	Hệ thống PCCC đạt TCVN	<ul style="list-style-type: none"> - Đầu báo cháy: hoặc tương đương. - Đầu phun (Sprinkler): hoặc tương đương.
II	DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CHÍNH SỬ DỤNG CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ	
1	Sảnh chung	<ul style="list-style-type: none"> • Sàn (hành lang + sảnh thang máy): Lát gạch hoặc tương đương (quy cách và màu sắc theo thiết kế). • Tường: hoặc tương đương. • Trần:
2	Thang thoát hiểm	<ul style="list-style-type: none"> • Bậc: • Tường: hoặc tương đương. • Cửa thang:
3	Thang máy	<ul style="list-style-type: none"> • Thang máy • Sàn sảnh thang máy: hoặc tương đương (quy cách và màu sắc theo thiết kế).
4	Phòng gom rác tập trung	<ul style="list-style-type: none"> - Lát sàn: - Tường: hoặc tương đương.
III	HỆ THỐNG KẾT CẤU CÔNG TRÌNH	
1	Kết cấu đài móng, dầm móng, bê, tường tầng hầm	
2	Cột, vách	

TT	Hạng mục	Quy cách
3	Dầm, sàn	
4	Thang bộ, cầu kiện khác	
IV	HỆ THỐNG CƠ ĐIỆN	
1	Hệ thống cấp điện	- Tủ điện phân phối hạ thế:
		- Hệ thống đèn chiếu sáng:
		- Hệ thống Busway:
2	Hệ thống thông gió	- Hệ thống quạt thông gió (hút khí thải): hoặc tương đương.
		- Hệ thống kiểm soát khói (quạt tăng áp, quạt hút khói): hoặc tương đương.
3	Hệ thống cấp/thoát nước	Trạm bơm nước trung chuyển tầng hầm, trạm bơm tăng áp khối mái: hoặc tương đương.
		Hệ thống bơm chìm thoát sàn: hoặc tương đương.
		Hệ thống bể nước mái: hoặc tương đương.
4	Hệ thống trạm XL nước thải	- Trạm xử lý nước thải tập trung, đáp ứng Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 07/4/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa.
5	Hệ thống PCCC	Bơm chữa cháy: hoặc tương đương.
		- Tủ điều khiển: hoặc tương đương.
		- Đầu phun chữa cháy sprinkler: hoặc tương đương.
		- Hệ thống chữa cháy vách tường (họng, cuộn vòi), trụ tiếp nước, họng chữa cháy ngoài nhà: Việt Nam/Trung Quốc hoặc tương đương.
		- Hệ thống báo cháy tự động: hoặc tương đương.
		- Hệ thống chữa cháy di động & xách tay: Việt Nam/Trung Quốc hoặc tương đương.
6	Hệ thống chống sét	- Kim thu sét phát tia tiên đạo sớm E.S.E: hoặc tương đương.

Ghi chú:

- Danh mục vật liệu hoàn thiện và thiết bị Căn Hộ nêu tại Phụ Lục này có thể được Chủ Đầu Tư thay đổi tùy theo thực tế thực hiện Dự Án, với điều kiện đảm bảo chất lượng tương đương.
- Các bên hiểu rằng Căn Hộ mẫu và/hoặc tài liệu tiếp thị, ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng, nội dung được đăng trên website của Bên Bán là tài liệu tham khảo. Quyền và nghĩa vụ của các Bên được xác định theo quy định trong

Hợp Đồng này.

- Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thay đổi nội thất căn hộ theo thỏa thuận tại Phụ Lục 1 này thì các bên có thể ký kết Phụ Lục để thay đổi, điều chỉnh, hoàn thiện nội thất căn hộ theo nhu cầu mới của Bên Mua và với điều kiện tiêu chuẩn về nội thất hoàn thiện mới không được thấp hơn so với Phụ Lục 1 này. Chi phí để thay đổi, điều chỉnh, hoàn thiện nội thất Căn Hộ theo yêu cầu của Bên Mua sẽ do bên Mua chịu.

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 2
GIÁ BÁN CĂN HỘ⁹

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [/]202[*/]/HĐMBNOXH-GSQ)*

1. Giá bán/giá Bên Mua căn hộ (Theo cách tính thông thủy)

(a) Giá bán/cụ thể là: _____ **VND**

(Bằng chữ: _____ đồng).

Giá bán căn hộ nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (5%) nhưng chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì như đã nêu tại Điều 3.1 Hợp Đồng

(b) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được tính bằng 2% Giá bán/giá Bên mua căn hộ trước thuế VAT. Cụ thể là: 2% x=.....đồng *(Bằng chữ:)*

(c) Tổng Giá Trị Căn Hộ tại thời điểm ký Hợp Đồng này là: _____ **VND**

(Bằng chữ: _____ đồng).

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng thuế GTGT sẽ được tính lại chính xác, tuy nhiên cách tính Tổng Giá bán/giá Bên Mua căn hộ là không đổi.

2. Thời hạn thanh toán.

(a) **Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ như sau:**

- **Đợt 1:** Ngay khi ký Hợp Đồng mua bán Căn Hộ, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 30% tổng Giá bán Căn Hộ (Đã bao gồm tiền đặt cọc, nếu có) tương đương số tiền là: đồng **(Bằng chữ:.....)**.
- **Đợt 2:** Trong thời hạn 07 (Bảy) ngày kể từ ngày, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 20% Tổng Giá Căn Hộ tương đương số tiền là: đồng **(Bằng chữ:.....)**.
- **Đợt 3:** Trong thời hạn 07 (Bảy) ngày kể từ ngày, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 20% Tổng Giá bán Căn Hộ tương đương số tiền là: đồng **(Bằng chữ:.....)**.
- **Đợt 4:** Trước thời hạn 07 (Bảy) ngày tính đến ngày hai Bên bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 25% Giá bán Căn Hộ tương đương số tiền là: đồng **(Bằng chữ:.....)** và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được tính bằng 2% Giá bán Căn Hộ (tính trước thuế GTGT), tương đương số tiền là: đồng **(Bằng chữ:.....)**.
- **Đợt cuối:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 05% Giá bán/giá Bên mua căn hộ, tương đương với số tiền [.....] VNĐ **(Bằng chữ: ...)**, cụ thể như sau:
 - ✓ Thời hạn thanh toán: Sau khi Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán nốt 5% Giá bán/giá Bên mua căn hộ cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) Ngày theo Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán.

⁹ Bảng giá bán áp dụng cho Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- ✓ Trong trường hợp Bên Mua tự đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận thì thời hạn thanh toán Đợt cuối là tại thời điểm Bên Mua được Bên Bán thông báo về việc bàn giao đầy đủ các hồ sơ, tài liệu thuộc trách nhiệm của Bên Bán phục vụ cho việc làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
- ✓ Trong trường hợp Bên Mua đã thỏa thuận và thống nhất với một đơn vị ngân hàng bất kỳ về việc Bên Bán sẽ trực tiếp bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng đó nhằm đảm bảo nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng giữa Bên Mua và ngân hàng, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng đã được Bên Mua ủy quyền nhận Giấy Chứng Nhận khi ngân hàng đó và/hoặc Bên Mua hoàn thành thanh toán số tiền Đợt cuối này.
- Hai Bên thống nhất tiến độ thanh toán trên đây có thể được Bên Bán chủ động điều chỉnh sớm hơn hoặc muộn hơn theo từng thời điểm tùy theo tiến độ xây dựng và Chính sách bán hàng nhưng phải căn cứ theo điểm c khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở 2023.

(b) **Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%:**

Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mà Bên Bán đã mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ; đồng thời sao gửi xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán biết theo quy định.

3. Thanh toán giá trị phần Diện tích chênh lệch (nếu có):

Nếu có phát sinh Diện tích chênh lệch thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Căn Hộ như quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng, Các Bên sẽ ký kết phụ lục Hợp Đồng sau khi ký Biên bản bàn giao và đảm bảo nguyên tắc Bên Bán không thu vượt quá 95% Tổng Giá Trị Căn Hộ khi Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 03
BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số [/202*/]/HĐMBNOXH-GSQ*

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

- 1 Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư thuộc dự án nhà ở xã hội CT-01, ô đất CT-01, khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa được áp dụng đối với các Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư , Chủ đầu tư, Công ty quản Lý, Ban Quản Trị, Khách Ra Vào hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này.
- 2 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 kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 và/hoặc các văn bản sửa đổi bổ sung/ thay thế (nếu có) và Bản nội quy này.
- 3 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 tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư . Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại (nếu có) thì không cần đăng ký, xuất trình giấy tờ này.
- 4 Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân hoặc bảo vệ; đồng thời đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
- 5 Người sử dụng căn hộ và người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý theo Thông tư 05/2024/TT-BXD và Bản nội quy của tòa nhà.
- 6 Thực hiện nghiêm túc quy định về thu gom, xử lý rác thải, duy trì vệ sinh chung, không gây ô nhiễm môi trường.
- 7 Thể hiện sự tôn trọng, lịch sự, đoàn kết, giao tiếp văn minh, không gây rối, không gây mất trật tự.
- 8 Phải tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự, không tự ý sửa chữa, cải tạo phần sở hữu chung, giữ gìn an ninh, bảo vệ tài sản.

ĐIỀU 1. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Các hành vi bị nghiêm cấm theo Luật Nhà ở hiện hành bao gồm:

- 1.1 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;
- 1.2. Có ý gây thâm hụt; 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 ;

- 1.3. 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;
- 1.4. 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;
- 1.5. 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;
- 1.6. 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.
- 1.7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
- 1.8. Quảng cáo, treo băng rôn, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư trái với quy định, sử dụng các phương tiện, thông tin truyền thông, các trang mạng xã hội để truyền tải, đăng tải, phát tán những thông tin không đúng sự thật, chưa được kiểm chứng về Căn Hộ, Dự Án, Chủ Đầu Tư và/hoặc các bên có liên quan.
- 1.9. Sản xuất hàng hóa tại Căn Hộ hoặc các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
- 1.10. Cất giữ hoặc tàng trữ tại Căn Hộ các loại vũ khí, đạn dược, vật liệu nổ, chất dễ cháy hoặc vật liệu khác gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của các Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ.
- 1.11. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
- 1.12. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Căn Hộ và Nhà Chung Cư.
- 1.13. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư.
- 1.14. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ ra bên ngoài.
- 1.15. Đốt lửa, đốt vàng mã tại Căn Hộ và các khu vực của Nhà Chung Cư (trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định).

ĐIỀU 2. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ PHẢI THANH TOÁN

- 2.1 Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư .
Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:
 - 2.1.1. 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.

- 2.1.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư .
- 2.1.3. 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.
- 2.1.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 2.1.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- Phòng sinh hoạt cộng đồng là nơi để Cư dân sinh hoạt, tổ chức các cuộc họp, tổ chức các sự kiện Lễ, Tết liên quan đến đời sống Cư dân trong Tòa nhà;
 - Khi tổ chức các cuộc họp, các sự kiện chung..., Cư dân đăng ký với Ban Quản lý ba (03) ngày trước khi tổ chức, hoặc ưu tiên theo thứ tự đăng ký sử dụng;
 - Cư dân có ý thức trong việc giữ gìn vệ sinh chung, không vứt rác bừa bãi trong phòng, phải vứt rác vào thùng rác quy định;
 - Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định và hướng dẫn của đơn vị Quản lý vận hành trong các hoạt động nhằm bảo quản tốt cơ sở vật chất;
 - Phải có ý thức giữ gìn tài sản chung, nghiêm cấm các hành động phá hoại tài sản, đồ đạc được trang bị trong Phòng sinh hoạt cộng đồng;
 - Nếu phát hiện các hành vi gây tổn hại đến cơ sở vật chất chung, Cư dân có trách nhiệm phải khắc phục các thiệt hại đồng thời chịu phạt theo mức quy định của Ban Quản lý.
 - Cư dân nghiêm chỉnh chấp hành các Nội Quy, quy định về sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng.
 - Cư dân sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng thường xuyên sẽ phải đóng góp chi phí vệ sinh, chi phí điện sử dụng và bồi thường các thiệt hại trong quá trình sử dụng gây ra.
- 2.1.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung.

2.2. Các khoản phí, chi phí phải thanh toán

2.2.1. Phí Bảo Trì

- Chủ sở hữu thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh phí bảo trì theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại nơi có dự án do Chủ đầu tư lập. Sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập, việc lập tài khoản, bàn giao và quản lý Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện theo quy định của pháp luật.
- Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì đóng góp ban đầu không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, Chủ Sở Hữu sẽ đóng góp Kinh Phí Bảo Trì bổ sung trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Phần sở hữu riêng tương ứng được ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Mức thu cụ thể sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định.
- Phí Bảo Trì được dùng để chi trả cho các hoạt động bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư bao gồm: 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; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà, cụm Nhà Chung Cư và các việc bảo trì khác theo quy định pháp luật về xây dựng.

2.2.2. Phí Quản Lý Vận Hành

- (a) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và chi phí hoạt động thực tế của Nhà Chung Cư và bao gồm các khoản chi phí sau:
- (i) Chi phí điện dùng cho máy móc thiết bị, hệ thống sử dụng chung của tòa nhà; chi phí nước sử dụng trong khu vực công cộng, tưới cây; chi phí dầu do vận hành máy phát điện dự phòng phục vụ cho khu vực công cộng; đèn chiếu sáng hành lang, đèn chiếu sáng thang thoát hiểm; điện sử dụng thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải,
 - (ii) Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ (bao gồm dụng cụ hỗ trợ: bộ đàm, đèn pin,...);
 - (iii) Chi phí dịch vụ vệ sinh công cộng (bao gồm dụng cụ, hóa chất,...); dịch vụ chăm sóc cây xanh, phân bón và tưới cây; diệt côn trùng định kỳ; chi phí thu gom vận chuyển rác sinh hoạt hàng tháng;
 - (iv) Chi phí sách báo tại sảnh; chi phí điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Ban quản lý; chi phí liên lạc với chính quyền sở tại khi có yêu cầu; chi phí trang trí các dịp lễ, tết;
 - (v) Chi phí hóa chất xử lý thông cống, rãnh, bể phốt; chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm;
 - (vi) Chi phí kiểm tra mẫu nước sinh hoạt định kỳ; súc rửa bể nước ngầm, bể nước sinh hoạt (nếu có);
 - (vii) Chi phí cho đơn vị quản lý vận hành như chi phí trang thiết bị văn phòng Ban quản lý (bàn ghế, máy tính, máy in, ...) và dụng cụ kỹ thuật; chi phí đồng phục nhân viên Ban quản lý, chi phí tiền công tiền lương, phụ cấp, bảo hiểm xã hội phúc lợi xã hội cho nhân viên thực hiện quản lý vận hành Nhà chung cư này;
 - (viii) Các chi phí khác theo quy định của pháp luật
- (b) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được các Chủ Sở Hữu Căn Hộ nộp căn cứ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân với giá dịch vụ quản lý vận hành tính trên mỗi m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, theo quy định tại Hợp đồng mua bán Căn Hộ trong trường hợp chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu hoặc theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;

2.2.3. Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được thu theo tháng hoặc theo quý tùy theo thỏa thuận của các Chủ sở hữu, Người sử dụng Căn Hộ tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.

2.2.4. Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu sẽ do Chủ sở hữu chịu trách nhiệm. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ sở hữu thì người sử dụng Căn Hộ có trách nhiệm chi trả. Việc bảo trì phần sở hữu riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

2.4.5. Chế tài xử lý vi phạm trong việc thanh toán phí, chi phí

Chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản tiền và phí đó. Trong trường hợp có vi phạm, Ban Quản Trị/Công ty quản lý/Chủ Đầu tư có quyền:

- (a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0.05%/ngày áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;

- (b) Tạm ngưng việc cung cấp điện, nước và dịch vụ quản lý cho khoảng thời gian không thanh toán cho đến khi Chủ sở hữu/Người sử dụng Căn Hộ thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo cho Chủ sở hữu/Người sử dụng Căn Hộ trước 03 (ba) Ngày; và
- (c) Thông báo cho tất cả các Chủ sở hữu và Người sử dụng Căn Hộ thông tin liên quan về những Chủ sở hữu/Người sử dụng Căn Hộ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong Nhà Chung Cư cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA, LẮP ĐẶT TRONG CĂN HỘ

- 3.1. 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.
- 3.2. 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 .
- 3.3. 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 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 kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi bổ sung/ thay thế (nếu có) nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 3.4. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong Nhà chung cư 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 kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi bổ sung/ thay thế (nếu có).
- 3.5. 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 Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian vận chuyển do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
- 3.6. Trường hợp sửa đổi Căn Hộ, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây; Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây : Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trước 05 (năm) ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ) hoặc phải được Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của Căn Hộ). Việc sửa chữa phải tuân theo các quy trình, quy định do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư ban hành và áp dụng đối với Nhà chung cư .

ĐIỀU 4. CÁC HẠN CHẾ VỀ SỬ DỤNG CĂN HỘ VÀ TIỆN ÍCH

- 4.1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng Căn Hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng nếu được phép phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.
- 4.2. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hoà, thang máy, hệ thống phòng rác, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Toà nhà;
- 4.3. Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc,...;
- 4.4. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ;
- 4.5. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Ban quản trị toà nhà;
- 4.6. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào;
- 4.7. Không để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà cư dân nuôi (i) phóng uế bừa bãi bên trong và ngoài khuôn viên Nhà chung cư , (ii) thả rông trong khuôn viên Nhà Chung Cư. Chó, mèo khi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo an toàn khi tiếp xúc với người khác. Cư dân phải chịu toàn bộ trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà chung cư hoặc khu vực chung và công trình tiện ích chung và mọi tổn thất do chúng gây ra.

ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG, CHỐNG CHÁY NỔ

- 5.1. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung theo quy định pháp luật. 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.
- 5.2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Nhà chung cư được thực hiện theo quy định pháp luật.
- 5.3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành Nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng Nhà chung cư .
- 5.4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Nhà chung cư của đơn vị đang quản lý Nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư .
- 5.5. Cung cấp một bản sao y bản chính Hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ sở hữu Căn hộ/hoặc người cư trú khác khi có văn bản yêu cầu của Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.

- 5.6. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây về phòng cháy chữa cháy:
- a) Quản lý chặt chẽ và sử dụng an toàn các chất cháy, chất nổ, nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị và dụng cụ sinh lửa, sinh nhiệt, chất sinh lửa, sinh nhiệt; đảm bảo các điều kiện an toàn về phòng cháy.
 - b) Thường xuyên, định kỳ kiểm tra phát hiện các sơ hở, thiếu sót về phòng cháy và có biện pháp khắc phục kịp thời.
 - c) Phải bố trí hệ thống điện, bếp đun nấu, nơi thờ cúng bảo đảm an toàn ; các chất dễ cháy, nổ phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt; chuẩn bị các điều kiện, phương tiện để sẵn sàng chữa cháy.
 - d) Không được kinh doanh hay tàng trữ vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.

ĐIỀU 6. XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ

- 6.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để xử lý.
- 6.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

ĐIỀU 7. CÔNG KHAI THÔNG TIN

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

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG

- 8.1. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu Nhà chung cư
- Đối với Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các chủ sở hữu có quyền và trách nhiệm sau đây trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư:
- 8.1.1. 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 Quy chế này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
 - 8.1.2. 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 này; 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 này;
 - 8.1.3. Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
 - 8.1.4. 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;
- 8.1.5. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
 - 8.1.6. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành 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 hợp đồng quy định tại Quy chế này thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua;
 - 8.1.7. 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;
 - 8.1.8. 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 cửa sà, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;
 - 8.1.9. 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 theo quy định pháp luật khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;
 - 8.1.10. 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;
 - 8.1.11. Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- 8.2. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng không phải là chủ sở hữu Nhà chung cư;
 - 8.2.1. Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế này.
 - 8.2.2. 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.
 - 8.2.3. 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.
 - 8.2.4. Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại Quy chế này.

ĐIỀU 9. KHU VỰC ĐỂ XE

- 9.1. Khu vực để xe do Chủ đầu tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ sở hữu/Người sử dụng và khách của Chủ sở hữu/Người sử dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Nhà chung cư và trả phí gửi xe theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- 9.2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ sở hữu/Người sử dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ sở hữu/Người sử dụng có nghĩa vụ tuân thủ

các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực đỗ xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực đỗ xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực đỗ xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

- 9.3. Cư dân hoặc Chủ sở hữu phương tiện phải đảm bảo rằng phương tiện của họ nếu dừng đỗ tạm thời ở lề đường sẽ không cản trở giao thông;
- 9.4. Tất cả phương tiện di chuyển trong khu vực Nhà chung cư phải tuân thủ việc hạn chế tốc độ;
- 9.5. Cư dân/ khách hàng không tuân thủ hướng dẫn của bộ phận bảo vệ, ban quản lý, dừng, đỗ xe vi phạm, gây ảnh hưởng đến cư dân khác tại khu vực đỗ xe sẽ bị khóa bánh xe, lập biên bản, nếu vi phạm lần hai sẽ bị từ chối phục vụ.
- 9.6. Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản lý tại từng thời điểm có quyền sửa đổi, bổ sung các quy định về việc quản lý khu vực đỗ xe này, và trong trường hợp này sẽ thông báo cho cư dân bằng văn bản về sự thay đổi đó trước khi áp dụng. Các thay đổi về mức phí sẽ phải thực hiện phù hợp với quy định của chính quyền địa phương.

ĐIỀU 10. XỬ LÝ VI PHẠM

Nếu thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú, và khách ra vào Nhà chung cư vi phạm một trong các qui định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi bổ sung/ thay thế (nếu có), thì Ban quản trị, Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

- 10.1. Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó dừng và khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho bên khác ngay lập tức hoặc trong vòng không quá 24 giờ kể từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm hoặc bị khiếu nại bằng văn bản hoặc thời gian khác nhằm đảm bảo lợi ích của cư dân. Đối với các hành vi vi phạm chưa được nêu trong Nội Quy này, nếu xảy ra trên thực tế sẽ bị lập biên bản và tùy mức độ của hành vi vi phạm, Ban Quản lý Tòa nhà sẽ áp dụng hình thức xử lý phù hợp;
- 10.2. Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó nếu có sự đồng ý của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;
- 10.3. Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 10.4. Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: vệ sinh, trông xe hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... cho Nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này cho căn hộ trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.
- 10.5. Người vi phạm có thể bị thông báo hành vi vi phạm hoặc gửi thông báo tới từng Căn hộ.

ĐIỀU 11. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 11.1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong Toà nhà do toà án cấp có thẩm quyền giải quyết.
- 11.2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Toà nhà được giải quyết trên cơ sở hoà giải (các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tự thương lượng hoặc Ban quản trị tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.
- 11.3. Các tranh chấp về Hợp đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà chung cư được giải quyết theo quy định pháp luật về Hợp đồng dân sự.

ĐIỀU 12. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 12.1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.
- 12.2. Bản Nội quy này vẫn có giá trị pháp lý khi Hợp đồng mua bán chưa được thanh lý để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị Nhà chung cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.
- 12.3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các qui định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.
- 12.4. Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu, Chủ đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội quy trên cơ sở thống nhất với Chủ sở hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà chung cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 12.5. Những vấn đề khác về quản lý Toà nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024, các văn bản sửa đổi, bổ sung và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

Tôi là:

Là Bên Mua Căn Hộ Chung Cư theo hợp đồng này đã đọc, hiểu rõ và cam kết tự nguyện thực hiện đầy đủ các quy định đã nêu trong bản nội quy, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm theo đúng quy định của bản nội quy này và quy định của pháp luật ./.

.....