



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

☞☞☞☞☞

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/...../HĐMBCH-TVHD

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN

Và

ÔNG (BÀ):

Ký hiệu căn hộ:.....

**CHUNG CƯ CAO TẦNG TÂN VẠN TOWER
(FRESIA RIVERSIDE)**

Phường Biên Hòa,

Tỉnh Đồng Nai.

Đồng Nai –



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

Đồng Nai, ngày ... tháng ... năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: .../.../HĐMBCH-TVHD

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 6 năm 2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 ;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây Dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về việc quản lý vận hành nhà chung cư;
- Thông báo số...ngày...tháng...năm... của Sở Công thương tỉnh Đồng Nai về việc hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Căn cứ quyết định số ngày của về việc phê duyệt dự án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án....;
- Căn cứ Văn bản số ngày ... tháng ... năm ... của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án... ..;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số ... ngày ... tháng ... năm ... Sở xây dựng cấp;
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: ..., vào sổ cấp Giấy chứng nhận số... do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Đồng Nai cấp ngày...
- Theo nhu cầu và khả năng hai bên;

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN (Sau đây gọi tắt là Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN

Địa chỉ : 395 Bùi Hữu Nghĩa, Khu phố , Phường Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Mã số thuế : 3603634587

Số tài khoản : [...]

Đại diện : Ông [...]

Chức vụ : [...]

II. BÊN MUA (Sau đây gọi tắt là Bên B):

Ông/Bà : [...]

Sinh năm : [...]

CCCD số : [...] Cấp ngày: [...] Tại: [...]

HKTT : [...]

Số điện thoại : [...]

Địa chỉ liên lạc : [...]

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

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **“Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư..... do Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số [...] thuộc dự án Chung cư [...]
3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 129 Luật Nhà ở để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư

hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tím tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính 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; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- **Ký hiệu căn hộ:** CH - Tầng – Chung cư...
(Kích thước và diện tích có bản vẽ đính kèm hợp đồng này).
- **Diện tích xây dựng:** ... m². Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;
- **Diện tích sử dụng căn hộ:** m² Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn% (.....)¹ so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá ...% (.....)² so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so

¹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

² Do Bên A và Bên B thỏa thuận

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

- Mục đích sử dụng căn hộ: Dùng để ở.
- Năm hoàn thành xây dựng: [...]³
- Các đặc điểm khác nêu tại phần mô tả căn hộ đính kèm theo hợp đồng này. Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư: [...]⁴

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ:

Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai, xây dựng, đầu tư dự án và các giấy tờ khác liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo danh sách quy định tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng này.

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

- Hạ tầng kỹ thuật:

- + Hệ thống đèn điện chiếu sáng ở những nơi công cộng;
- + Hệ thống cấp, thoát nước, xử lý nước thải tập trung cho toàn bộ công trình;
- + Hệ thống thông tin liên lạc mạng internet đến các căn hộ.

- Hạ tầng xã hội:

- + Các công trình cây xanh ở những nơi công cộng.
- + Công trình nhà trẻ, trung tâm thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng.

5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số, ngày tháng năm của thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

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

1. Giá bán⁵:

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

³ Điền thời gian hoàn thành xây dựng.

⁴ Điền thông tin đặc điểm khi đất xây nhà chung cư.

⁵ Căn cứ vào chính sách bán hàng, giá bán căn hộ mà Bên bán và Bên mua thỏa thuận, lựa chọn.

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ.....);
 - Thuế giá trị gia tăng: đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ.....);
 - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng. (Bằng chữ.....)
- b. Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
 - Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có)
- c. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,.. cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán

Toàn bộ các khoản tiền phải thanh toán theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, không bao gồm Phí Bảo Trì, sẽ được thanh toán bằng VNĐ dưới hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng vào tài khoản ngân hàng dưới đây hoặc tài khoản do Bên Bán thông báo tại từng thời điểm:

Chủ tài khoản : Công Ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn

Ngân hàng : []

Địa chỉ ngân hàng : []

Số tài khoản : [] (VNĐ)

Mã tham chiếu : Căn Hộ Số: Hợp đồng số: ngày:

3. Thời hạn thanh toán

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung) theo Phụ lục Hợp đồng 01 đính kèm:
- Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như chuyển trực tiếp, fax, chuyển bưu điện hoặc thư điện tử (nếu có) cho Bên Mua nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.
 - Trong bất cứ trường hợp nào nếu bên mua không nhận được các thông báo từ bên bán thì trách nhiệm thanh toán của bên mua vẫn theo tiến độ nêu tại Phụ Lục 01, nếu bên mua chậm thanh toán sẽ áp dụng theo quy định ở Điều 12 của hợp đồng này.
 - Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó. Trường hợp Bên Mua yêu cầu, Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông báo nộp tiền cho Bên Mua;
- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (02%):
- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì chung trong vòng [...] ⁶ngày làm việc kể từ ngày bên Bán gửi Thông báo bàn giao căn hộ (trước thời điểm ký Biên bản bàn giao căn hộ).
 - Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở theo thông tin sau:
 - Tên tài khoản: Tài khoản kinh phí bảo trì nhà chung cư....⁷
- Chủ tài khoản : Công Ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn
- Ngân hàng : [....]
- Địa chỉ ngân : [...]
- Số tài khoản : [...]
- Mã tham chiếu : Căn Hộ Số: Hợp đồng số: ngày:
- Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024.
- c) Việc thanh toán phần chênh lệch (nếu có) trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng này bên Mua thanh toán cho bên Bán trong vòng [.....]⁸ ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ.
- d) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và phí tương tự khác phải trả liên quan đến bất kỳ khoản thanh toán nào dù được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng sẽ do Bên Mua chịu. Bên Mua bảo đảm rằng, tại mọi thời điểm,

⁶ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

⁷ Điền tên tài khoản mở tại ngân hàng trên cơ sở đảm bảo phải ghi rõ là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư như quy định pháp luật.

⁸ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

Bên Bán sẽ nhận được đầy đủ các khoản tiền phải trả từ Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

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

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà chung cư theo đúng tiến độ xây dựng như sau⁹:

- | | |
|---|---------------------|
| a) Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng: | Quý [...] Năm [...] |
| b) Giai đoạn 2: Hoàn thành phần thô dự kiến: | Quý [...] Năm [...] |
| c) Giai đoạn 3: Hoàn thiện và bàn giao nhà dự kiến: | Quý [...] Năm [...] |

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

4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống công trình hạ tầng xã hội khác.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên bán

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 01 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Trước khi Ban Quản trị được thành lập, Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay

⁹ Điền cụ thể tiến độ tại điểm a, b, c khoản này.

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

- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- j) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);
- k) Không chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- l) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- m) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với khu vực sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật khác có liên quan;
- n) Được quyền quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng đối với phần diện tích đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Pháp Luật nhưng không phân bổ kinh phí đầu tư trên giá thành bán diện tích Căn Hộ;
- o) Các quyền khác được quy định tại hợp đồng này, các phụ lục đính kèm và theo quy định của pháp luật;

2. Nghĩa vụ của Bên bán

- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

- c) 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. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua nhưng không quá [...] ¹⁰ ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao căn hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;
- e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Trong thời hạn [...] ¹¹ ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên mua;
- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- k) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực thuộc danh sách các ngân hàng do Ngân hàng nhà nước công bố khi bên mua có yêu cầu và phí cấp bảo lãnh do bên mua chịu;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;
- n) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong hợp đồng mà

¹⁰ Các bên thỏa thuận.

¹¹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

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

- o) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của hợp đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) Được sử dụng [...] ¹² chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng làm bãi đỗ xe. Bên mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe;
- c) Có thể được thuê/mua [...] ¹⁴ chỗ để xe ô tô trong bãi xe của Nhà Chung Cư tùy theo số lượng chỗ trống còn lại trong bãi giữ xe ô tô tại thời điểm đăng ký thuê/mua;
- d) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- e) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- f) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn [...] ¹⁵ % 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;
- i) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

¹² Ghi theo hồ sơ dự án được duyệt.

¹³ Ghi thông tin vị trí chỗ để xe theo thông tin phê duyệt của từng thông tin dự án.

¹⁴ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

¹⁵ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

- j) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

2. Nghĩa vụ của Bên mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và Phụ lục 01 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m) Nộp các chi phí phát sinh thực tế liên quan đến việc Bên Bán đã chỉ để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật (chi phí đo vẽ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận...) hoặc thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp đồng này bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí,(nếu có) do Bên Mua không cung cấp các tài liệu theo quy định đúng thời

hạn như quy định tại khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua;

- n) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;
- o) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu. Trong suốt quá trình Bên Bán hỗ trợ xin cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, Bên Mua sẽ 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:
 - (i) Bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Nhà ở tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu;
 - (ii) 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;
 - (iii) Có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên Bán để ký, cung cấp giấy tờ và/hoặc hoàn tất các thủ tục có liên quan.
- p) Cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- q) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- r) Bên Mua hoặc Cư Dân muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa, thay đổi các chi tiết của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu, hệ thống kỹ thuật... phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán. Bên Mua phải đảm bảo và chịu trách nhiệm trong quá trình tiến hành các công việc đó không gây ảnh hưởng bất lợi hay tổn hại đến toàn bộ Tòa Nhà, đặc biệt là các căn hộ liền kề, tuân thủ đúng các quy định Pháp Luật hiện hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- s) Không được quảng cáo mặt ngoài Căn Hộ hoặc các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của Căn Hộ.
- t) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

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

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ. Bên Mua sẽ thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền, hoặc sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán các khoản mà Bên Bán đã thay mặt Bên Mua thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn [...] ¹⁶ ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán về nghĩa vụ của Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán các chi phí theo quy định tại mục này.

¹⁶ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Phí dịch vụ quản lý: thực hiện theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này, Bản nội quy quản lý sử dụng chung cư đính kèm và thỏa thuận giữa Bên Mua với doanh nghiệp quản lý vận hành khu chung cư.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ

- a) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo khoản 3 Điều 3 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này (nộp đủ [...] % giá trị căn hộ) và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; Nộp đầy đủ 100% phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định hiện hành và tiền chậm nộp (nếu có).
- b) Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.
- c) Tại thời điểm bàn giao, căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, các bên thống nhất rằng:
 - 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, Phụ lục của 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 bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc Bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 8 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, các bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.
 - Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là [...] ¹⁷ ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng.

¹⁷ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào [...] ¹⁸ (sau đây gọi là “Ngày bàn giao dự kiến”).

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được sớm hơn hoặc chậm quá [...] ¹⁹ ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu là [...] ²⁰ ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

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

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn [...] ²¹ ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm h khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Căn Hộ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng.
6. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

¹⁸ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

¹⁹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

²⁰ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

²¹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật tại Điều 129 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.
4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn [...] ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:
 - a) Đối với phần kết cấu công trình được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 60 (sáu mươi) tháng;
 - b) Đối với phần kiến trúc nội thất bên trong Căn hộ: 12 (mười hai) tháng, các thiết bị khác gắn liền với nhà thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;
6. Bên bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

²² Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;
 - f) Các trường hợp thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 của Điều này do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của bên bán.
 - g) Bên Mua không thông báo kịp thời cho Bên Bán theo quy định tại khoản 9.4 Điều 9 nêu trên;
 - h) Trường hợp bên Mua và Cư dân khác không cho phép và không tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những Công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc bên Bán chỉ định vào Căn hộ hoặc không cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật sau đây:
 - a) 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 thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này, kể cả thuế, phí chuyển nhượng (nếu có);
 - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;

- d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này, phụ lục đính kèm theo hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Người nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ.
6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Người nhận chuyển nhượng.
7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại về giao dịch giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không phải do lỗi của Bên Bán.
8. Trong 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.
9. Trong trường hợp chuyển giao quyền và nghĩa vụ nêu tại Điều này, bên mua lại/bên nhận chuyển nhượng/bên hưởng thừa kế đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng, đồng thời phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng/chuyển giao đó.
10. Bên Bán, tùy thuộc vào quyết định của mình, được quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình trong Hợp Đồng như biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên thứ ba với điều kiện là biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đó không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng này và phù hợp quy định pháp luật.
11. Bên Bán được quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp Đồng cho bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phù hợp với quy định pháp luật và không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

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

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung

- trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này theo quy định pháp luật hiện hành.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm:
- Phần diện tích Chủ đầu tư giữ lại chưa bán, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá trị hợp đồng.
- Phần sở hữu riêng của chủ đầu tư bao gồm: Các căn hộ giữ lại không bán, không gian thương mại giữ lại, dịch vụ, văn phòng, tầng hầm để xe (Ngoại trừ diện tích tầng được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 2 bánh (Nếu có) và toàn bộ phần còn lại không thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền. Bên Bán được quyền kinh doanh và khai thác các biển quảng cáo lắp đặt bên trong khu thương mại dịch vụ, toàn bộ mặt ngoài tòa nhà của khu thương mại nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật về lắp đặt biển quảng cáo.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
- a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 của Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
 - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao cho Nhà nước hoặc chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có).
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
- a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: [.....]²⁴ đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán chậm nhất vào ngày [.....]²⁵ hàng tháng.

²⁴ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

²⁵ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

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

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Mỗi Bên. Trong trường hợp nói trên việc thu phí bảo trì phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG²⁶

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:
 - a) Nếu quá [...] ²⁷ngày làm việc, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 và Phụ lục 01 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngoài việc Bên Mua phải thanh toán đủ số tiền cho Bên Bán còn phải chịu khoản tiền lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: ...% (...) / ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả; hoặc trừ vào số tiền căn hộ khách hàng đã nộp trước đó nhưng không quá [...] % giá trị căn hộ.
 - b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 và Phụ lục 01 của hợp đồng này vượt quá [...] ²⁸ ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua ít nhất 30 ngày. Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không tính lãi suất sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là [...] ²⁹ tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư), sau khi Bên Bán bán lại căn hộ này cho khách hàng khác và hoàn tất thủ tục thanh toán ký Hợp đồng mua bán với khách hàng.

²⁶ Lưu ý:

- Tiền phạt vi phạm với lãi suất là [...] / ngày (lãi suất do Bên bán và Bên mua là như nhau);
- Thời gian chậm bàn giao của Bên bán và thời gian chậm thanh toán của các đợt phải thanh toán của Bên mua là như nhau;
- Tỷ lệ % phạt vi phạm (mức phạt cho Bên bán và Bên mua là như nhau);
- Tỷ lệ % bồi thường thiệt hại (mức bồi thường cho Bên bán và Bên mua là như nhau)

²⁷ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

²⁸ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

²⁹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

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 thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, nhưng quá thời hạn kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là [...] ³⁰/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán ra thông báo bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua nhưng không quá [...] % ³¹ giá trị căn hộ.
 - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá [...] ³² ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà không do lỗi của Bên Mua và hoặc trường hợp bất khả kháng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Trong trường hợp này, nếu Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với [...] ³³% (...phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (Chưa bao gồm thuế GTGT)
 - c) Bên Bán chỉ xem là vi phạm theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này khi Bên Mua thanh toán đúng, đủ theo các kỳ hạn quy định tại khoản 3 Điều 3 và phụ lục 01 của Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán.
3. Trường hợp quá [...] ³⁴ ngày kể từ ngày đến hạn nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 8 và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là [...] ³⁵ tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư), tiền gốc và lãi trên tổng số tiền bên Mua vay ngân hàng (nếu có) sau khi đã thu tiền của Bên thứ ba và ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng [...] ³⁶ ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước

³⁰ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

³¹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

³² Do Bên A và Bên B thỏa thuận

³³ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

³⁴ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

³⁵ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

³⁶ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

4. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất [...] ³⁷/ngày/số tiền phải thanh toán/thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

2. Bên mua cam kết

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;
- b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

³⁷ Do Bên A và Bên B thỏa thuận

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì hai bên phải áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời theo đúng quy định của pháp luật và không được gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên còn lại để hạn chế thiệt hại xảy ra cho bất kỳ Bên nào đồng thời bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn [...] ³⁸ ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
 - b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
 - c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn [...] ³⁹ ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
 - e) Hợp đồng đương nhiên chấm dứt khi hai bên đã hoàn thành xong các nghĩa vụ quy định tại hợp đồng này.

³⁸ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

³⁹ Do Bên A và Bên B thỏa thuận.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- a) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm a Khoản 1 Điều này, hai bên thỏa thuận với nhau về các vấn đề trên tinh thần hợp tác lẫn nhau
 - b) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm b, điểm c Khoản 1 Điều này thì áp dụng theo điều 12 của hợp đồng này.
 - c) Khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này, hai bên không phải đền bù thiệt hại cho nhau đồng thời hai bên phải có trách nhiệm kết toán, xác định mức độ hoàn thành của hợp đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý hợp đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

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

- a) Đối với Bên Bán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN

Địa chỉ trụ sở: [...]

Fax: [...]

Điện thoại: [...]

- b) Đối với Bên Mua

Ông/Bà: [...]

Địa chỉ liên lạc: [...]

Điện thoại: [...]

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thư gửi bưu điện, fax, mail, hoặc giao thông báo trực tiếp.
3. Bên nhận thông báo là: Như nội dung nêu tại Khoản 1 Điều 16 của Hợp đồng này.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ 04 (bốn), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận ...)* mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản.
3. Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua kể từ ngày bàn giao thực tế.
4. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do Sự kiện bất khả kháng.
5. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn hộ và/ hoặc Dự Án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Mua.
6. Bên Mua được miễn trừ mọi trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn hộ và/ hoặc Dự án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Bán.
7. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua cam kết tuân thủ quy định liên quan đến việc sửa chữa, bảo hành đối với Căn hộ được quy định của Hợp đồng và Nội Quy quản lý và sử dụng Căn hộ.
8. Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được thay đổi Căn Hộ và/hoặc diện tích Căn Hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng (để ở, bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn để ở) của Căn Hộ trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm đó cho phép thay đổi mục đích sử dụng, và khi đó Bên Bán hoặc ban quản trị chung cư có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán thêm một khoản tiền phí dịch vụ tính theo tháng được ban quản trị tính toán và thu một cách hợp lý và hợp pháp ngoài Phí quản lý vận hành theo quy định của Hợp Đồng này.
9. Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn Hộ để ở và/hoặc người sử dụng thực tế Căn Hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Khu Căn Hộ và các quy định có liên quan của pháp luật.
10. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.

11. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải, hợp tác các Bên cùng có lợi. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày một trong hai 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 chưa đưa ra được hướng giải quyết phù hợp, các bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Án phí và các chi phí liên quan sẽ do bên vi phạm chi trả.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, với ... trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Kèm theo hợp đồng này là Phụ lục 01, Phụ lục 02, Phụ lục 03, Phụ lục 04, Phụ lục 05 của Hợp đồng.
4. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 01

CĂN HỘ VÀ GIÁ BÁN CĂN HỘ

A. CHI TIẾT CĂN HỘ

1. Đặc điểm của Căn Hộ

- (i) Nhà Chung Cư : [...]
- (ii) Căn Hộ số : [...]
- (iii) Tầng : [...]
- (iv) Loại Căn Hộ : [...]
- (v) Diện Tích Sàn : [...] m²
Xây Dựng
(ước tính)

Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này.

- (vi) Diện Tích Sử Dụng (ước tính) : [...] m²

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

- (viii) Mục đích sử dụng : [...]
- (ix) Năm hoàn thành việc xây dựng dự kiến [...] [...]
- (xi) Dự Án [...] [...]

2. Đặc điểm về Khu Đất

- Thửa đất/Lô đất số : [...]
- Tờ bản đồ số : [...]
- Diện tích đất sử dụng chung : [...]

3. Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức: số [...] giữa Ngân Hàng [...] và Công Ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: [...]

B. GIÁ BÁN CĂN HỘ

1.	Đơn giá trên m ² (chưa Thuế GTGT)	:	(Bằng chữ:)
2.	Giá bán trước thuế GTGT [B(2)= B(1) x (A(1)(vi)+A(1)(vii))]	:	(Bằng chữ:)
3.	Giá trị quyền sử dụng đất (Không chịu thuế GTGT)	:	(Bằng chữ:)
4.	Phí Bảo Trì [B(4)= B(2) x 2%]	:	(Bằng chữ:)
5.	Thuế GTGT [B(5)=(B(2)-B(3)) x 10%]	:	(Bằng chữ:)
6.	Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và Phí Bảo Trì) [= B(2) + B(4) + B(5)]	:	(Bằng chữ:)

C. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN⁴⁰

1. Phương thức 1: Theo tiến độ xây dựng

Đợt	Tiền độ thanh toán	Tỷ lệ	Ghi Chú
		Thanh toán	
I	Thanh toán theo thỏa thuận tư vấn		

⁴⁰ Nội dung cụ thể do các bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% Giá Bán Căn Hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% Giá Bán Căn Hộ khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; khi chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì không được thu quá 95% Giá Bán Căn Hộ.

	Trong vòng [...] ngày kể từ ngày Khách hàng ký Thỏa thuận tư vấn (TTTV)		[...]
II	Thanh toán theo Hợp đồng mua bán		Sau khi đã trừ CK theo qui định của TTTV
1	Ký Hợp đồng mua	[...]	Đã bao gồm số tiền thỏa thuận
2	Ngày sau khi công trình đổ bê tông sàn tầng ...	[...]	
3	Ngày sau khi công trình đổ bê tông sàn tầng ...	[...]	
4	Ngày sau khi công trình đổ bê tông sàn tầng ...	[...]	
5	Ngày sau khi công trình đổ bê tông sàn tầng	[...]	
6	Thông báo bàn giao căn hộ	[...]	[...]
7	Theo thông báo của Chủ đầu tư	[...]	
Tổng Cộng		100%	

2. Phương thức 2: Chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất vay Ngân hàng

Đợt	Tiến độ thanh toán	Tỷ lệ Thanh toán	Ghi Chú
I	Thanh toán theo thỏa thuận tư vấn		
	Trong vòng [...] ngày kể từ ngày Khách hàng ký Thỏa thuận tư vấn (TTTV)		[...]
II	Thanh toán theo Hợp đồng mua bán		Sau khi đã trừ CK theo qui định của TTTV
1	Ký Hợp đồng mua bán	[...]	[...]
2	Trong vòng [...] ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán	[...]	[...]
3	Thông báo bàn giao căn hộ [...]	[...]	[...]
4	Theo thông báo của Chủ đầu tư	[...]	[...]
Tổng Cộng		100%	

PHỤ LỤC 02

DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ⁴¹

⁴¹ Nội dung cụ thể do Các Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp đồng. Trường hợp Bên Bán thay thế bằng nguyên vật liệu khác với Phụ lục này thì phải thỏa thuận với Bên Mua.

PHỤ LỤC 03
THIẾT KẾ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

1. Mặt bằng vị trí..... Đính kèm
2. Mặt bằng tầng Đính kèm
4. Mặt bằng Căn Hộ..... Đính kèm
5. Mặt bằng Nhà Chung Cư Đính kèm

PHỤ LỤC 04
HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

STT	Hồ sơ pháp lý	Số tham chiếu	Nơi cấp	Ngày cấp
A.	Giấy tờ về đất			
1.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	[...]	[...]	[...]
2.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	[...]	[...]	[...]
B.	Giấy tờ về xây dựng			
1	Quyết định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự Án [...]	[...]	[...]	[...]
2	Giấy phép xây dựng	[...]	[...]	[...]
3	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	[...]	[...]	[...]
4	Công văn về việc thông báo kết quả thẩm định thiết	[...]	[...]	[...]

	kế bản vẽ thi công công trình chung cư [...]			
C.	Giấy tờ về Dự Án			
1	Quyết định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án [...]	[...]	[...]	[...]
D.	Giấy tờ về mua bán Căn Hộ			
1	Công văn về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với [...] căn hộ thuộc dự án [...]	[...]	[...]	[...]
2	Hợp đồng bảo lãnh	[...]	[...]	[...]

PHỤ LỤC SỐ 05
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư
số...../...../HĐMBCH-TVHD ngàythángnăm)

PHẦN I

GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn, có trụ sở chính tại số 395 Bùi Hữu Nghĩa, khu phố 4, Phường Tân Vạn, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và bất cứ tổ chức nào kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của Công ty cổ phần Địa ốc Tân Vạn (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư);
- **“Chủ sở hữu nhà chung cư”** là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư
- **“Người sử dụng nhà chung cư”** là chủ sở hữu hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp nhà chung cư thông qua các hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- **“Phần sở hữu chung của toà nhà chung cư”** là phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật được quy định tại Khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở nhưng thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu tòa nhà chung cư;
- **“Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư”** là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 142 của Luật Nhà ở.
- **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng và năng lực để quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, bảo trì Cụm chung cư và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng quản lý ký với Ban quản trị (sau đây gọi tắt là Đơn vị quản lý vận hành).
- **“Ban quản trị”** là Ban quản trị nhà chung cư của Chung cư do Hội nghị nhà chung cư bầu ra để đại diện cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư giải quyết các vấn đề phát sinh liên quan đến cuộc sống hàng ngày với các cơ quan chức năng và Chủ đầu tư; Thay mặt các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trong quá trình sử dụng các căn hộ.
- **“Quỹ bảo trì”** là khoản tiền được sử dụng để bảo trì Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư quy định tại Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như hoả hoạn, lụt lội hoặc động đất, các sự kiện khác như chiến tranh, phong tỏa hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công hay náo động lao động khác hoặc bất kỳ việc luật áp dụng, công bố, quy định, pháp lệnh hay nghị định nào được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mà làm gián đoạn hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của các bên phát sinh từ hợp đồng này.

PHẦN II

CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY

ĐIỀU 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà Chung Cưthuộc được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, đại diện chủ sở hữu căn hộ, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư, các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

ĐIỀU 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư, các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư

- 2.1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản nội quy này.
- 2.2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 2.3. Người nước ngoài đến ở và làm việc ngoài phải thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các quy định của Tòa nhà, các quy định về cư trú của pháp luật hiện hành.
- 2.4. Thực hiện tốt các chính sách chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa, do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Cư dân. Khi có vấn đề phát sinh bất đồng hay không hài lòng, trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác.
- 2.5. Có trách nhiệm phối kết hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành trong các hoạt động vì mục đích chung của Tòa nhà chung cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh

doanh thu lợi, hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy chữa cháy... mà Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm và nghĩa vụ tham gia, thực hiện.

- 2.6. Người sử dụng căn hộ, phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư và Bản nội quy này.
- 2.7. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quây lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 2.8. Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.
- 2.9. Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.
- 2.10. Phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành và các Chủ sở hữu căn hộ có cùng trục căn hộ để giải quyết các vấn đề về sự cố kỹ thuật như tắc hệ thống cấp thoát nước, ngấm tường căn hộ và các vấn đề kỹ thuật khác.
- 2.11. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.
- 2.12. Đăng ký với Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành liên hệ trong trường hợp khẩn cấp. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành để cập nhật. Ngoài ra, trong các trường hợp khẩn cấp, đăng ký với Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành cho phép sử dụng chìa khóa dự phòng của căn hộ để vào căn hộ để ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc các tình huống và trường hợp xảy ra tại căn hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp đến tài sản của Chủ sở hữu căn hộ tại căn hộ nói riêng và của cả toà nhà nói chung.
- 2.13. Tham gia và 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.
- 2.14. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Tòa nhà chung cư, quyết định của Hội nghị nhà chung cư và các quy định của pháp luật.
- 2.15. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời hay bất kỳ bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong căn hộ.
- 2.16. Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng.
- 2.17. Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư.

- 2.18. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.
- 2.19. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư.
- 2.20. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
- 2.21. Nghiêm chỉnh chấp hành nội quy và tuân thủ pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

- 3.1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Các văn bản pháp luật liên quan và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành.
- 3.2. Gây thảm, đột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc 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.
- 3.3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 3.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 3.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 3.6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a. 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;
 - b. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 3.7. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
- 3.8. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

- 3.9. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức, tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
- 3.10. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng, sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
- 3.11. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.
- 3.12. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
- 3.13. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở, sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
- 3.14. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
- 3.15. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4. Quy định về việc sử dụng Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư

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

- 4.7. Mọi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư và chỉ được sử dụng phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư đúng với chức năng và quy định của nội quy. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư theo nội quy, Chủ sở hữu/ Người sử dụng nhà chung cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
- a. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư mà có thể ngăn cản hay gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư của Chủ sở hữu/ Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ khác, cản trở hoặc che khuất và/ hoặc hành động tương tự với bất kỳ phần nào trong phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư (cụ thể là vỉa hè, cầu thang, hành lang, và lối chạy xe trong Phần sở hữu chung của chung cư) bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải sắp xếp việc vận chuyển hàng hóa hay vật dụng sao cho không để hộp hay thùng, hoặc bất kỳ chướng ngại vật nào tại phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư.
 - b. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Chung cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu/Người sử dụng chung cư các căn hộ khác bao gồm việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại khu công cộng, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi tại khu công cộng và sử dụng quá mức Phần sở hữu chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng căn hộ và/hoặc phần sở hữu chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Chủ sở hữu căn hộ khác;
 - c. Sử dụng các khu vực giải trí ngoài thời điểm được Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành cho phép căn cứ theo nội quy.
 - d. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) căn hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào;
 - e. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào nhà vệ sinh, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do toà nhà cung cấp lắp đặt.
 - f. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng sân vườn xung quanh Tòa nhà chung cư và phần sở hữu chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

- g. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện;
 - h. Can thiệp vào hệ thống điện, nước, báo cháy, chữa cháy và bộ phận kèm theo tại phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư bằng bất kỳ cách thức nào. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thuê (các) nhà thầu được Đơn vị quản lý vận hành chỉ định để tiến hành các công việc có ảnh hưởng đến các dịch vụ dành cho Căn hộ bao gồm hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng và hệ thống cung cấp điện;
 - i. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư.
 - j. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài căn hộ.
 - k. Phá hoại, có chủ ý phá hoại, hoặc thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hoặc không được phép nào khác đối với phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư;
 - l. Hút thuốc trong khu vực công cộng.
- 4.8. Việc sử dụng các công trình tiện ích khác không thuộc phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư (nếu có) hoặc khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư đều được tính phí độc lập và không tính vào Phí quản lý hàng tháng. Việc tính phí sẽ được Chủ đầu tư đưa ra Hội nghị nhà chung cư để bàn bạc, thông qua.
- 4.9. Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà chung cư (bao gồm các Chủ sở hữu nhà chung cư và Chủ đầu tư), gồm:
- a. Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung, tầng mái và các tầng kỹ thuật của toà nhà chung cư ...;
 - b. Sân toà nhà, khu vực sinh hoạt cộng đồng,
 - c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài được kết nối với Cụm chung cư;
 - d. Các diện tích sử dụng chung khác của Cụm chung cư, bao gồm: không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị dùng chung trong toà nhà như khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia căn hộ, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, khu vực sinh hoạt cộng đồng, hệ thống cấp điện, hệ thống máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt và các thiết bị điện dùng chung, cấp nước, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, thông tin liên lạc, mái nhà, hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật bên ngoài gắn với toà nhà, trừ các diện tích, hệ thống thuộc khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư.
 - e. Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

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

5.1. Hư hỏng

Trong trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng (bao gồm cả phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư nằm trong căn hộ) thì Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư 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, cụ thể:

- a. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải ngay lập tức thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
- b. Đối với hư hỏng của phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư nằm trong căn hộ mà không do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự kiện bất khả kháng, thì Đơn vị quản lý vận hành sẽ thực hiện việc sửa chữa theo dịch vụ quản lý. Khi đó, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành và phía công ty do Đơn vị quản lý vận hành thuê được vào căn hộ và cho phép họ mang vào căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Đơn vị quản lý vận hành và phía công ty được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho căn hộ, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và cho các tài sản của họ trong căn hộ.
- c. Đối với mọi hư hỏng khác của căn hộ (kể cả hư hỏng của phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư nằm trong căn hộ) mà do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư gây ra, thì Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư, việc sửa chữa hư hỏng của phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư nằm trong căn hộ trong mọi trường hợp phải do Đơn vị quản lý vận hành hay các công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê thực hiện. Khi đó, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê được vào căn hộ và cho phép họ mang vào căn hộ máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Đơn vị quản lý vận hành và những công ty chuyên nghiệp do Đơn vị quản lý vận hành thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư, không được gây ra bất kỳ

thiệt hại nào cho căn hộ, cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và cho các tài sản của họ trong căn hộ;

- d.** Đối với các hư hỏng khác của căn hộ, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có thể thuê Đơn vị quản lý vận hành hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Trong trường hợp Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
- Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành để được chấp thuận các thông tin chi tiết như: biện pháp thi công (phải được Đơn vị quản lý vận hành phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công (nêu rõ họ tên, số CMND/CCCD, địa chỉ) kèm theo ảnh chụp, tiến độ thi công, cam kết tuân thủ các nội quy và quy định của toà nhà của Chủ sở hữu hoặc đơn vị thi công, đặt cọc thi công (đối với những hạng mục có tính chất phức tạp), lệ phí thi công (phí quản lý hành chính, phải nộp cho Ban quản trị) đã được thông báo trước cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư theo quyết định của Ban quản trị tùy từng thời điểm;
 - Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa căn hộ thì Ban quản trị/ Đơn vị quản lý vận hành có quyền vào căn hộ để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho toà nhà, phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh căn hộ. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ căn hộ (phải đăng ký sử dụng thang máy với Đơn vị quản lý vận hành và được chấp thuận trước khi bắt đầu vận chuyển);
 - Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư của các căn hộ ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các căn hộ này hay Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư;

5.2. Thay đổi hoặc Lắp đặt thêm

Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- a.** Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác... đối với căn hộ hay phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư.
- b.** Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong căn hộ hay dưới khu vực sở hữu chung bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, di chuyển các trang thiết bị trong căn hộ, hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư.
- c.** Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc

bên trong hay bên ngoài toà nhà, căn hộ hay phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư, bao gồm nhưng không giới hạn việc đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của căn hộ, không được coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của toà nhà và/hoặc mặt ngoài của căn hộ.

- d. Nếu có nhu cầu sửa chữa hay cải tạo, Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, cải tạo theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Đơn vị quản lý vận hành chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Đơn vị quản lý vận hành hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của toà nhà thì Đơn vị quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc đơn vị thi công đình chỉ thi công, thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của toà nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ sở hữu căn hộ/nhà thầu thì công không sửa chữa, khắc phục, Đơn vị quản lý vận hành có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ sở hữu căn hộ, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí liên quan sẽ do Chủ sở hữu căn hộ chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Đơn vị quản lý vận hành nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng.
- e. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Cụm chung cư nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu. Chủ sở hữu phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- f. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa nhà chung cư hoặc vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành và chỉ được thực hiện trong thời gian quy định để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa nhà chung cư.

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

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

- 6.3. Khi có nguy cơ hỏa hoạn, tai nạn hoặc các sự cố đề nghị báo ngay lập tức cho Đơn vị quản lý vận hành theo đường dây nóng hoặc liên hệ số 113, 114 và có trách nhiệm tham gia phối hợp với lực lượng phòng cháy chữa cháy để ngăn chặn và xử lý kịp thời khi có sự cố xảy ra.

ĐIỀU 7. Bảo hiểm Nhà Chung cư

- 7.1. Chủ sở hữu căn hộ hoặc người sử dụng nhà chung cư nếu được Chủ sở hữu uỷ quyền 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 của 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 và Chủ đầu tư.
- 7.2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 23/2018/NĐ-CP quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
- 7.3. 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 nhà chung cư.
- 7.4. 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 quản lý vận hành hoặc của Chủ đầu tư, các Chủ sở hữu, Người sử dụng nhà chung cư.

ĐIỀU 8. Phí quản lý hàng tháng

- 8.1. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư nếu được Chủ sở hữu căn hộ thông báo bằng văn bản rằng Người sử dụng nhà chung cư đó phải thanh toán thay cho Chủ sở hữu căn hộ phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng trên cơ sở diện tích thông thủy của Căn hộ với mức Phí quản lý hàng tháng được Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định tại từng thời điểm và không vượt quá mức giá trần do Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định (trừ trường hợp Hội nghị nhà chung cư có quyết định khác). Phí quản lý hàng tháng dùng để trang trải các khoản chi phí sau:
- a. Chi phí sử dụng năng lượng điện, nước, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật của toà nhà để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác...) tại Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư;
 - b. Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác...);
 - c. Chi phí cho các dịch vụ trong khu nhà chung cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác

- (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thoả thuận trong hợp đồng dịch vụ;
- d. Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong khu nhà chung cư;
 - e. Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
 - f. Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ nhà chung cư, bao gồm:
 - Chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của doanh nghiệp;
 - Chi phí tiền lương được xác định trên cơ sở định biên cán bộ công nhân viên và mức lương, phụ cấp lương, các khoản trích nộp khác từ quỹ lương theo quy định hiện hành của Nhà nước;
 - Chi phí tiền công được xác định trên cơ sở hợp đồng lao động hoặc thoả ước lao động tập thể giữa doanh nghiệp quản lý vận hành với người lao động.
 - Chi phí BHXH, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của cán bộ công nhân viên theo quy định hiện hành của Nhà nước.
 - Chi phí cho Ban quản trị, bao gồm chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.
 - Chi phí mua Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ);
 - g. Thuế giá trị gia tăng: Theo quy định hiện hành của Nhà nước.
 - h. Khi đề nghị xem xét tăng Phí dịch vụ lên thì Đơn vị quản lý vận hành có trách nhiệm gửi thông báo bằng văn bản trước 30 ngày cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư. Thông báo này phải giải trình rõ lý do tăng tiền phí. Phí quản lý hàng tháng có thể được điều chỉnh sau khi được Ban quản trị nhà chung cư thông qua Hội nghị nhà chung cư. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có nghĩa vụ chấp nhận nội dung thông báo đã được đưa ra theo đúng quy định của Nội quy này. Nếu Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư không thanh toán Phí dịch vụ hàng tháng cho Đơn vị quản lý vận hành một cách đầy đủ và đúng hạn thì Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thanh toán thêm cho Đơn vị quản lý vận hành mà Ban quản trị ký Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số tiền lãi quá hạn như quy định tại nội quy này.
 - i. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư cũng phải thanh toán các chi phí sinh hoạt cá nhân như chi phí điện, nước, điện thoại hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan ấn định tùy từng thời điểm cho căn hộ. Mỗi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thanh toán bất kỳ chi phí nào khác mà Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành đã chịu để khắc phục

những vi phạm do chính Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư gây ra (“Chi phí sửa chữa”).

- 8.2. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phải thanh toán trước và đầy đủ Phí quản lý hàng tháng trong thời hạn từ ngày [...] đến ngày [...] hàng tháng. Sau khi đã thông báo bằng văn bản trước cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư 07 (bảy) ngày, Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành có quyền ngừng cung cấp điện nước và Dịch vụ quản lý cho đến khi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành sẽ gửi thông báo đến cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản và Dịch vụ quản lý cho căn hộ. Trong trường hợp có Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư vi phạm, Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành có quyền thông báo cho tất cả các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư thông tin chi tiết về những Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư 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 phạm vi Tòa nhà chung cư. Ngay sau khi Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư khắc phục vi phạm nghĩa vụ thanh toán trên, Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành sẽ dỡ toàn bộ các thông tin này.
- 8.3. Với điều kiện được Hội nghị nhà chung cư chấp thuận, Ban quản trị có thể điều chỉnh Phí quản lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.
- 8.4. Hàng năm, Ban quản trị sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng chi phí quản lý và chi phí bảo trì mỗi toà nhà.
- 8.5. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí quản lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó, thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào Quỹ bảo trì để sử dụng trong tương lai.
- 8.6. Nếu tổng số Phí quản lý hàng tháng thu được ít hơn tổng số tiền đã chi cho năm đó thì số tiền phí quản lý còn thiếu đó được tính toán phân bổ tăng vào phí quản lý cho năm sau và do Ban quản trị quyết định trên cơ sở đã thống nhất với Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định.
- 8.7. Phí quản lý hàng tháng nêu trên không bao gồm các khoản chi phí đột xuất, bất thường phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và hoạt động của toà nhà. Các khoản chi phí đột xuất, bất thường này sẽ được phân bổ cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư phù hợp với thực tế phát sinh và theo cơ chế được Ban quản trị quyết định theo các nguyên tắc đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua và ủy quyền cho Ban quản trị thực hiện.

ĐIỀU 9. Bảo Trì Toà nhà và Quỹ Bảo Trì

9.1. Bảo trì khu vực sở hữu riêng:

- a. Chủ sở hữu căn hộ thực hiện và chịu toàn bộ chi phí cho việc bảo trì và sửa chữa khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ trừ trường hợp Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có thỏa thuận khác. Đối với trường hợp chưa xác định được hoặc không xác định được Chủ sở hữu căn hộ thì người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ của căn hộ đó. Trong trường hợp không xác định được Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư thì người đang thực tế sử dụng căn hộ có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ của căn hộ đó.
- b. Việc bảo trì khu vực sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.
- c. Mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì, sửa chữa khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ đối với các căn hộ khác và những người có mặt trong toà nhà do Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư chịu trách nhiệm.

9.2. Bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư:

- a. Việc bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư sẽ do Đơn vị quản lý vận hành hoặc do các doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn phù hợp tiến hành theo đúng các quy định của pháp luật sau khi ký hợp đồng bảo trì với Ban quản trị thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng. Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư gồm:
 - Kinh phí dùng để bảo trì phần sở hữu chung được lấy trong quỹ bảo trì Tòa nhà chung cư, đó là khoản tiền tương ứng với 2% tiền bán căn hộ, chưa bao gồm thuế GTGT được ghi trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư;
 - Khoản đóng góp do huy động của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư tương ứng với phần diện tích của khu vực sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ trong trường hợp kinh phí bảo trì nêu trên không đủ. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư theo nguyên tắc mức đóng góp tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của Chủ sở hữu căn hộ;
 - Khoản đóng góp của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư gây ra;
 - Các khoản tiền khác được quy định rõ ràng tại nội quy là sẽ được sử dụng làm kinh phí bảo trì và trong phạm vi pháp luật cho phép.
- b. Các khoản đóng góp trên sẽ tạo thành Quỹ bảo trì và được gửi vào một tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại hợp pháp tại Việt Nam. Ban quản trị quản lý Quỹ bảo trì và sử dụng khoản Quỹ bảo trì theo quy chế hoạt động, quy chế quản lý chi tiêu và quy định của pháp luật về tài chính.
- c. Số tiền lãi phát sinh trong mỗi kỳ do gửi tiền tại ngân hàng phải được bổ sung vào Quỹ bảo trì .

- d. Quỹ bảo trì chỉ dùng trong việc bảo trì Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư, không được sử dụng cho các mục đích khác.

ĐIỀU 10. Nơi để xe và Phí trông giữ xe

10.1. Nơi để xe ô tô con và Phí trông giữ xe ô tô con:

- a. Khu vực để xe ô tô con được đặt tại khu vực trong tầng hầm của hai toà nhà. Tại khu vực này, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:
- Chỉ có những xe ô tô con ra vào tầng hầm của Chủ sở hữu được phép vào khu vực tầng hầm để xe.
 - Khi ra vào tầng hầm để xe dành cho Cụm chung cư, các xe đều phải giảm tốc độ, đảm bảo di chuyển xe theo đúng luồng/hướng đi quy định, tốc độ di chuyển trong Tầng hầm để xe không vượt quá ...km/giờ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn;
- b. Nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Đơn vị quản lý vận hành thì tầng hầm để xe chỉ được phép sử dụng để để xe ô tô con (trọng tải không được quá 2,5 tấn);
- c. Đơn vị quản lý vận hành phải thống nhất bằng văn bản với Ban quản trị trước sửa đổi hoặc bổ sung các quy định về chỗ để xe, cách điều hành, quản lý các tầng hầm để xe và trong trường hợp này sẽ thông báo cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư bằng văn bản về sự thay đổi đó.
- d. Mức phí trông giữ xe là:...

10.2. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) và Phí gửi xe.

- a. Khu vực để xe cho xe đạp, xe máy, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh cho các Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư là thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư sẽ được Chủ đầu tư phân chia sau khi bàn bạc thống nhất với Ban quản trị.
- b. Mức phí trông giữ xe là....

10.3. Trách nhiệm của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư

- a. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có nghĩa vụ tuân thủ các quy định chung trong khu vực để xe theo quy định.
- b. Nếu có quy định về chỗ để xe, các xe phải để đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe hoặc để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư mà không được quy định làm nơi để xe.
- c. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm chủ động khai báo với nhân viên trông giữ xe của Đơn vị quản lý vận hành về tình trạng xe, khuyết tật hoặc mất mát nếu có trước khi đưa xe vào gửi tầng hầm, có trách nhiệm phối hợp với Đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp mưa bão, ngập lụt xảy ra có nguy cơ ngập lụt tầng hầm khi được Đơn vị quản lý vận hành thông báo..

- d. Nếu có quy định về chỗ để xe, các xe phải để đúng nơi quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe hoặc để xe bừa bãi hay để xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư mà không được quy định làm nơi để xe.
- e. Nghiêm chỉnh chấp hành các nội quy, quy định trong tầng hầm để xe để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.
- f. Không được sử dụng tầng hầm để xe làm nhà kho.
- g. Không được làm vệ sinh, lau chùi, sửa chữa hoặc rửa xe ô tô trong tầng hầm để xe hoặc trong bất kỳ phần nào của tòa nhà.
- h. Phải tuân theo các hướng dẫn của Đơn vị quản lý vận hành và các nhân viên trong việc sử dụng tầng hầm để xe.
- i. Phải tuân thủ các quy định và thông báo về giao thông được chỉ dẫn trong tầng hầm để xe để điều tiết lưu lượng xe và hướng dẫn giao thông.
- j. Không để xe hoặc lên xuống đón khách tại đoạn dốc hoặc lối ra vào tầng hầm để xe;
- k. Phải giữ vệ sinh sạch sẽ và không được xả rác trong tầng hầm để xe.
- l. Tuân thủ kịp thời các chỉ dẫn hợp lý liên quan đến việc để xe trong tầng hầm để xe hoặc việc phân bổ chỗ để xe mà Chủ đầu tư hoặc người được Chủ đầu tư chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện nhằm quản lý tầng hầm để xe hoặc các khu vực liên quan đến tầng hầm để xe;
- m. Đơn vị quản lý vận hành hoặc người được ủy quyền có quyền từ chối không cho bất cứ xe nào vào trong khu vực tầng hầm, người điều khiển xe đang trong tình trạng say do sử dụng rượu, bia, chất kích thích hoặc không làm chủ được hành vi.

Điều 11. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Nội quy và một số quy định khác.

- 11.1. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư, trong mọi trường hợp, và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng nội quy này. Chủ sở hữu căn hộ phải đảm bảo rằng:
 - a. Người sử dụng nhà chung cư đều được biết về nội quy và trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Người sử dụng nhà chung cư phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi điều khoản của nội quy này.
 - b. Người sử dụng nhà chung cư phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban quản trị yêu cầu.
- 11.2. Chủ sở hữu căn hộ, tự mình hoặc qua những Người sử dụng nhà chung cư, phải kịp thời khắc phục những vi phạm về nội quy mà mình chịu trách nhiệm bất kể Ban quản trị/Đơn vị quản lý vận hành có thông báo về (các) vi phạm đó hay không. Các Chủ sở hữu căn hộ đã đồng ý hoàn toàn và vô điều kiện đối với các nội dung phù hợp với quy định của pháp luật của nội quy này. Vì vậy, tất cả các Chủ sở hữu căn hộ đều chịu sự ràng buộc và phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định trong nội quy và bảo

đảm những Người sử dụng nhà chung cư và những người nhận quyền sở hữu căn hộ hợp pháp từ Chủ sở hữu căn hộ, thực hiện nghiêm túc nội quy này.

- 11.3. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc sử dụng Tòa nhà chung cư.
- 11.4. Việc quản lý và sử dụng khu vực sở hữu riêng của Chủ đầu tư chưa được quy định trong nội quy này sẽ tuân theo các quy định do Chủ đầu tư ban hành tùy từng thời điểm và phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, sẽ không áp dụng theo nội quy này trừ trường hợp trong nội quy này có quy định khác. Chủ đầu tư có trách nhiệm đảm bảo việc vận hành, kinh doanh tại khu vực sở hữu riêng của chủ đầu tư không ảnh hưởng đến sinh hoạt của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và chất lượng của Tòa nhà chung cư.
- 11.5. Đối với những vấn đề nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản có liên quan và quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 12. Giải quyết tranh chấp và xử lý các hành vi vi phạm

12.1. Giải Quyết Tranh Chấp

- a. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trong Cụm chung cư do Toà án có thẩm quyền giải quyết.
 - b. Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Phần sở hữu chung của Tòa nhà chung cư, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Cụm chung cư được giải quyết bằng phương thức hoà giải, thương lượng. Ban quản trị có trách nhiệm làm trung gian hoà giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng con đường hoà giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra toà án có thẩm quyền. Trong quá trình thực hiện nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Đơn vị quản lý vận hành và/hoặc Ban quản trị để trình Hội nghị nhà chung cư quyết định.
- 12.2. Chủ sở hữu/Người sử dụng nhà chung cư và khách ra vào Chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định tại Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

