

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI KHU DÂN CƯ ĐẠI THẮNG

Số: PV [mã tầng][mã căn]/[năm]/HĐMBCH/.....

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND

Và

Ông/bà:

[*]



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày..... tháng.....năm 2024

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: PV [mã tầng]/[mã căn]/[năm]/HĐMBCH/.....

Căn cứ:

- ✓ Luật kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và Luật sửa đổi Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng ngày 29/06/2024;
- ✓ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 20/6/2023;
- ✓ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/ 5/ 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- ✓ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;
- ✓ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở
- ✓ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- ✓ Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây Dựng ngày 31/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- ✓ Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ QĐ ban hành danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung QĐ chấp thuận chủ trương đầu tư;
- ✓ Quyết định số 1597/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Đại Thắng;
- ✓ Quyết định số 3297/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TNG Land để xây dựng Nhà ở xã hội tại phường Đồng Tiến, thành phố Phổ Yên;
- ✓ Giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 06/3/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên;

✓ 1

✓ 2

✓ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần TNG Land (mã số doanh nghiệp: 4601593760) đăng ký lần đầu ngày 30/6/2022;

✓ 3

✓ 4

✓ Nhu cầu và thống nhất của Các Bên;

Hai bên chúng tôi gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND

Người đại diện :

Chức vụ :

CCCD số : cấp ngày.....
tại.....

Theo giấy ủy quyền số..... ngày..... của..... Công ty “nếu có”

Địa chỉ trụ sở : Xóm Đồng Xe, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại số :Fax :

Số tài khoản : tại ngân hàng
.....

Mã số doanh nghiệp/mã số thuế : 4601593760

II. Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):⁵

Ông/bà :

CMND/CCCD/HC số :

¹ Trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì bổ sung thêm căn cứ “Văn bản của Sở Xây Dựng địa phương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai”. Trường hợp bán nhà sau khi công trình đã hoàn thành nghiệm thu và đưa vào sử dụng thì ghi giấy tờ về nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng

² Căn cứ văn bản xác nhận đối tượng đủ điều kiện mua NOXH của cơ quan có thẩm quyền

³ Giấy tờ liên quan đến PCCC (phê duyệt phương án PCCC theo thiết kế cơ sở, Chứng nhận đủ điều kiện PCCC...) tùy vào thời điểm mua bán dự án đang trong giai đoạn cần giấy tờ tương ứng liên quan đến PCCC.

⁴ Giấy tờ khác liên quan đến dự án tại thời điểm mua bán

⁵ Ghi thông tin tất cả các người mua, nếu nhiều hơn 1 người đứng tên trên Hợp Đồng Mua Bán.

Hộ khẩu thường trú :
(hoặc đăng ký tạm trú) tại

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Số tài khoản :tại ngân hàng.....

Mã số thuế :

Và

Ông/bà :

CMND/CCCD/HC số :

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Lưu ý:

Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến từng người trong Bên Mua, và (ii) tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ.

Để thuận tiện, (i) tất cả những người của Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người có tên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên B để liên lạc với Bên Bán (“Người Đại Diện”) và (ii) mọi hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải có sự bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua thì họ vẫn phải ký các tài liệu đó.

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua nhà ở xã hội với các nội dung như sau:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở: căn hộ chung cư (“Căn Hộ”)
2. Địa chỉ nhà ở:

3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộm² là diện tích tính theo kích thước thông thủy là căn cứ để tính Tổng Giá Trị Hợp Đồng.
4. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt chi tiết cụ thể theo Phụ lục III kèm theo Hợp đồng này. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định tại khoản 6, Điều 2 của Hợp đồng này.
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở, diện tích sàn Căn Hộ, thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế: theo Phụ lục I kèm theo Hợp đồng này.
6. Đặc điểm về đất xây dựng: thông tin chi tiết tại mục 7.I của Phụ lục I
7. Năm hoàn thiện công trình xây dựng:

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

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

1. Giá bán nhà ở làđồng/m²
(Bằng chữ.....)
Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT)
(Trường hợp văn bản thông báo kết quả thẩm định của cơ quan nhà nước mà giá thẩm định cao hơn giá hai bên đã ký Hợp đồng thì Bên Bán không thu thêm; trường hợp thấp hơn thì Bên Bán và Bên Mua điều chỉnh bổ sung Phụ lục hợp đồng và hoàn trả lại phần chênh lệch cho Bên Mua số tiền chênh lệch)
2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán Căn Hộ là:đồng
(Bằng chữ:.....)
3. Tổng Giá Trị Hợp Đồng:.....đồng. Chi tiết Tổng Giá Trị Hợp Đồng tại Phụ lục II Hợp Đồng này.
(Bằng chữ:.....)
Điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng
Trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng này thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng được điều chỉnh theo nguyên tắc sau:
 - a) Nếu sự chênh lệch nhỏ hơn hoặc bằng 5% (năm phần trăm) thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng;
 - b) Nếu sự chênh lệch vượt quá 5% (năm phần trăm) thì Các Bên điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo tỉ lệ chênh lệch thực tế này, cụ thể như sau:
 - (i) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, Bên Mua thanh toán giá trị của phần diện tích

chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

- (ii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, Bên Bán hoàn trả giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ

4. Phương thức thanh toán:

Bằng tiền Việt Nam thông qua các hình thức trả bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu tại phía trên của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chi trả.

5. Thời hạn thanh toán: Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Tổng Giá Trị của Hợp Đồng theo các đợt thanh toán cụ thể⁶:

- a. Đợt 1 làđồng ngay sau ký Hợp đồng mua bán này
- b. Đợt 2 làđồng vào ngàythángnăm(hoặc saungày kể từ khi thanh toán xong đợt 1)
- c. Đợt
- d. Đợt là (5% Tổng Giá Trị Hợp Đồng), trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....) cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận thông báo này.

6. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức 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 3 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 doanh nghiệp quản lý: mức phí quản lý là đồng/m²/tháng (Bằng chữ: trên một mét vuông một tháng) (chưa bao gồm VAT) và được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được quy định cụ thể trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Mức phí này được tính toán dựa trên giá thành dịch vụ và chi phí tham khảo tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh dựa trên thay đổi về

⁶ Tiến độ thanh toán theo thực tế tiến độ xây dựng, Lần thanh toán đầu tiên không vượt quá 30% Tổng Giá trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, chỉ được thu tối đa 70% sau khi Bên Bán hoàn thành việc cất nóc tòa chung cư và 95% khi Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua

đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này sau khi nhận bàn giao Căn Hộ (không phụ thuộc vào việc Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không) với mức phí và vào thời điểm theo Thông báo cụ thể của Bên Bán. Phí quản lý, vận hành trên có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm.

Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư khi hết thời hạn thì Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành có quyền yêu cầu các đơn vị có chức năng ngừng cung cấp các dịch vụ cho căn hộ của Bên Mua.

- b) Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị được quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.
- c) Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với doanh nghiệp quản lý theo tình hình thực tế vận hành.

7. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà:

- a) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán .
- b) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Bên Bán chuyển vào tài khoản Bên Bán mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý.
- c) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị nhà chung cư, Bên Bán có trách nhiệm thống nhất quyết toán số liệu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư (bao gồm cả lãi suất tiền gửi (nếu có)) để làm cơ sở bàn giao cho Ban Quản Trị thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Sau khi bàn giao Bên Bán có trách nhiệm đóng tài khoản tiền gửi tiết kiệm đã lập và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

- 1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn liền với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên Mua trong thời hạn là vào ngày..... (“Ngày Dự Kiến Bàn Giao”). Việc bàn giao nhà ở phải được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên theo mẫu đề xuất tại Phụ lục IV
- 2. Các thỏa thuận khác
 - a) Điều kiện bàn giao Căn Hộ

Sau khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 2 của Hợp Đồng và Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng các thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 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:

(i) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng khi bàn giao ("**Phiếu ghi nhận ý kiến**"). Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này như được các bên thống nhất tại Phiếu ghi nhận ý kiến. Đối với trường hợp Bên Mua ký Phiếu ghi nhận ý kiến khi bàn giao và chưa ký nhận Biên bản 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 Phiếu ghi nhận ý kiến khi bàn giao, 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 Điểm d. Khoản 2, Điều 3 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao và 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.

(ii) 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 1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 30 (ba mươi) 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.

b) Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Điều này nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ. trong đó mọi cái đều có căn

Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 07 (bảy) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**").

- c) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- d) 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, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Thực Tế của Căn Hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Thứ Ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (ngoại trừ mục iii, Điểm e Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là 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 7 của Hợp Đồng.

- e) Kể từ thời điểm Các Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm d, Khoản 2 Điều 3 của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.
- f) Trường hợp quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo mục i, điểm 1, Khoản 4 Điều 10 của Hợp Đồng.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

- 1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật nhà ở.
- 2. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện 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.

3. Thời gian bảo hành Căn Hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể là 60 tháng.
4. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của Bên Thứ Ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do Bên Thứ Ba gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành 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.
5. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn hộ (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, đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp 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 sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:
 - a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ số tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;

- c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- d) Các quyền khác:
- (i) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và các Phụ lục, Biên bản thanh lý (nếu có);
 - (ii) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư tương đương về công suất và/hoặc công năng sử dụng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua bằng văn bản.
 - (iii) Khi thấy cần thiết, trên cơ sở thỏa thuận và được sự đồng ý của Bên Mua, có quyền điều chỉnh, phân chia lại cấu trúc nội thất Căn Hộ trong quá trình thi công xây dựng và trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua cho phù hợp với thực tế sử dụng;
 - (iv) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành và chỉnh sửa Bản Nội Quy Khu Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý vận hành Khu Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
 - (v) Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị, Bên Bán có quyền ngừng các dịch vụ tiện ích do Bên Bán cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp do Bên Bán thuê ngừng các dịch vụ tiện ích nếu Bên Mua vi phạm nghiêm trọng các quy định tại Bản nội quy nhà chung cư;
 - (vi) Được quyền 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;
 - (vii) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu, văn bản, và nộp các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định hiện hành của pháp luật. Bên Bán không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua bị chậm trễ mà không do lỗi của Bên Bán;

- (viii) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt, quản lý, kinh doanh, khai thác và các quyền khác phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- (ix) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng và pháp luật hiện hành.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng;
- d) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- e) Xây dựng Căn Hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ Lục I của Hợp Đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương về công suất và/hoặc công năng sử dụng;
- f) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- g) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán {(bao gồm cả gốc và lãi (nếu có))}. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận thực tế cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ sẽ theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí 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 sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

- h) 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;
- i) Các nghĩa vụ khác:
 - i. 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, ...;
 - ii. 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 với điều kiện hợp đồng/cam kết ba bên giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng được Bên Bán đồng ý thông qua;
 - iii. 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;
 - iv. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Khoản 7.c Điều 2 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
 - v. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và pháp luật hiện hành.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ có đặc điểm như quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này, có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- b) 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 theo thỏa thuận tại điểm g Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- c) 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;
- d) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao Căn Hộ không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong Hợp đồng;
- e) Các quyền khác:

- (i) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
- (ii) Được bố trí chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô (nếu có) của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- (iii) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không đáp ứng các điều kiện bàn giao theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 10% (mười phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- (iv) 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 về nhà ở, 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;
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) Yêu cầu Bên Bán bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Khoản 7.c Điều 2 của Hợp đồng này;
- (viii) Thực hiện các quyền khác được quy định của Hợp Đồng này và pháp luật hiện hành.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại 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 và thực hiện các thủ tục cần thiết để nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

- c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan đến nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- d) Các nghĩa vụ khác:
 - i. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua (i) chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và bảo hành Căn Hộ của Bên Bán và chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ; và (iii) tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
 - ii. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
 - iii. 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;
 - iv. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
 - v. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
 - vi. Cam kết về tính chính xác, hợp pháp, hợp lệ của Hồ sơ đăng ký mua nhà cũng như các thông tin mà Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán trong quá trình xét duyệt hồ sơ mua nhà ở xã hội;
 - vii. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
 - viii. Thanh toán đúng hạn Phí quản lý vận hành và các chi phí khác theo quy định của Hợp đồng này kể cả trong trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
 - ix. 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;
 - x. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
 - xi. 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;

- xii. Kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm cung cấp một chìa khóa và/hoặc mã số hoặc thẻ từ dự phòng (gọi chung là “Chìa khóa dự phòng”) cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa dự phòng này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có chữ ký xác nhận của Chủ sở hữu Căn Hộ, đồng thời được lưu giữ trong két an toàn đặt tại Văn phòng Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư. Chìa khóa dự phòng này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ gây cháy, nổ, vỡ đường ống nước, ngập lụt có thể làm nguy hại đối với phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Căn Hộ nói riêng và Nhà chung cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ liên hệ với Chủ sở hữu Căn Hộ theo số điện thoại đã được đăng ký trước, trường hợp Chủ sở hữu Căn Hộ không nghe máy Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ thực hiện việc quay video mở phong bì Chìa khóa dự phòng. Khi giải quyết xong sự cố Chìa khóa dự phòng sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ sở hữu Căn Hộ. Trong trường hợp có thay đổi Chìa khóa, Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm thông báo và cung cấp ngay Chìa khóa dự phòng thay thế cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.
- xiii. Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán;
- xiv. Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và pháp luật hiện hành.

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp Đồng

1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng như sau:
 - a) Trường hợp chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì cùng với việc phải thanh toán ngay tiền mua Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất tiền gửi cá nhân có kỳ hạn 13 (mười ba) tháng do Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) công bố tại thời điểm chậm thanh toán trên số tiền mua Căn Hộ chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua thanh toán hết khoản tiền chậm thanh toán đó;
 - b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán {bao gồm cả gốc và lãi (nếu có)} theo thỏa thuận tại Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền

đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này.

2. Các Bên thống nhất hình 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 đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán theo đúng tiến độ quy định trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng 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 150% (một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền gửi cá nhân có kỳ hạn 13 (mười ba) tháng tại thời điểm thanh toán do Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (trừ tiền thuế giá trị gia tăng), thời gian tính lãi kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ cho đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
 - b) Với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

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

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật
2. Các cam kết khác:
 - a. Bên Bán cam kết:
 - (i) Căn Hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - (ii) Căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.
 - b. Bên Mua cam kết:
 - (i) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;
 - (ii) 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 giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - (iii) 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 thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - (iv) 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;
 - (v) Bên Mua cam kết chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức;
 - (vi) Những nội dung kê khai trong hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội nộp cho Bên Bán là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực của hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội;
 - (vii) Đã nghiên cứu đầy đủ các văn bản pháp luật của Nhà nước liên quan đến chính sách hỗ trợ cho người thu nhập thấp được mua nhà ở xã hội tại Dự án

và cam kết sử dụng, chuyển nhượng nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật;

- (viii) Có đầy đủ năng lực theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép sở hữu Căn hộ, đối tượng được phép cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào có thể làm cản trở thực hiện hay dẫn đến vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng này;
- (ix) Đảm bảo Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với mọi vấn đề phát sinh trong trường hợp Bên Mua vi phạm các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- c. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- d. 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 bằng phụ lục có đầy đủ chữ ký có thẩm quyền giữa hai bên.

Điều 10. Chấm dứt Hợp Đồng

Hợp Đồng được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- 1. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- 2. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua nhà quá 60 ngày theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.
- 3. Bên Bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá 180 ngày theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- 4. Các thỏa thuận khác:
 - a) 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 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng;
 - b) Ngoài các trường hợp quy định tại Khoản 2, Điểm a Khoản 4 Điều này, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng theo các nội dung sau:

- (i) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm d, f Khoản 2 Điều 3 của Hợp Đồng này mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;
 - (ii) Bên Bán phát hiện Bên Mua có hành vi gian lận trong việc chuẩn bị hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội đã nộp cho Bên Bán hoặc Bên Bán phát hiện Bên Mua không thuộc đối tượng được hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành;
- c) Ngoài các trường hợp quy định tại các Khoản 3, Điểm a Khoản 4 Điều này, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo như mục iii, Điểm e Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này;
- d) Hậu quả pháp lý và trình tự thủ tục khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán như sau:
- (i) Trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên Bán được quyền tự do bán Căn Hộ cho bất kỳ Bên Thứ Ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Đồng thời Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua phải bồi thường mọi chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Bán phải gánh chịu.
 - (ii) Trong các trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải gửi thông báo bằng văn bản qua đường bưu điện cho Bên Mua đến địa chỉ liên lạc của Bên Mua ghi tại phía trên của Hợp Đồng hoặc Phụ lục điều chỉnh thông tin liên lạc của Bên Mua đính kèm Hợp đồng này; và Hợp Đồng chấm dứt vào ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán (theo quy định tại Khoản 2, Điều 11 của Hợp Đồng). Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả quy định tại Khoản 1 Điều 7 của Hợp Đồng, các chi phí, phí tổn và thiệt hại thực tế mà Bên Bán phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng và khoản phạt mà Bên Mua phải chịu là 08% (tám phần trăm) tính trên Tổng Giá Trị Hợp Đồng.
 - (iii) Việc hoàn trả tiền này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.
 - (iv) Bên Mua phải thực hiện mọi thủ tục về xử lý hóa đơn tài chính đã xuất hay ký kết các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc chấm dứt Hợp Đồng giữa

Bên Bán và Bên Mua để Bên Bán thực hiện quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba theo quy định tại Điểm này.

e) Hậu quả pháp lý và trình tự thủ tục khi đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Mua như sau:

(i) Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên Mua gửi thông báo theo hình thức phù hợp quy định tại Khoản 2, Điều 11 của Hợp Đồng này và Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vào ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua. Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi).

(ii) Việc thanh toán này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.

f) Sau khi Hợp Đồng chấm dứt theo các quy định tại khoản 2, 3, và 4 Điều này, mỗi bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng đối với bên kia theo quy định tại Hợp Đồng này và các quy định pháp luật có liên quan. Riêng đối với trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn quy định tại Điểm a) Khoản 4 Điều này, không bên nào bị xem là vi phạm Hợp Đồng và Các Bên sẽ: (i) không phải đền bù thiệt hại cho nhau; (ii) phải có trách nhiệm tất 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 này; (iii) Bên Mua sẽ nhận lại khoản tiền tương ứng với khoản tiền mà Công ty bảo hiểm đền bù cho Bên Bán được phân bổ tương ứng với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ hoặc một khoản tiền trả thêm (nếu có) do Bên Bán quyết định tùy vào từng trường hợp. Trong trường hợp pháp luật có quy định khác thì thực hiện theo quy định pháp luật.

g) Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.

Điều 11. Các thỏa thuận khác

1. Bất khả kháng

a. Các bên nhất trí thỏa thuận rằng các 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 sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng bao gồm các sự kiện như:

- (i) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;
 - (ii) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
 - (iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
 - (iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- b. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
 - c. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 11.1.a Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện 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.
 - d. 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 a Khoản 4, Điều 10 của Hợp đồng này

2. Thông báo

- a. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ ở phần đầu Hợp Đồng này hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
- b. Hình thức gửi thông báo: Trong trường hợp không có thỏa thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua bưu chính, thư điện tử, fax hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất cứ lý do gì thì bên thông báo sẽ thông tin cho bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử cho bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho bên kia bằng điện thoại trực tiếp.

- c. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, thông tin, 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 Điểm a, b, d, Khoản 2, Điều này và thời gian được xác định như sau:
- (i) Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (ii) Khi gửi qua bưu điện: sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu của bưu điện đến;
 - (iii) Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công;
 - (iv) Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
- d. 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, khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo,...mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo. Riêng đối với trường hợp Bên Mua thay đổi về địa chỉ, việc thay đổi địa chỉ chỉ được coi là có hiệu lực khi Bên Bán đóng dấu xác nhận vào thông báo thay đổi địa chỉ của Bên Mua.
- e. Để tránh hiểu nhầm, mỗi bên cam kết địa chỉ của mỗi bên được nêu tại phía trên Hợp đồng này và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi bên sau ngày ký kết Hợp Đồng này (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này nhưng Bên kia không nhận được, vì bất cứ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo

3. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên Mua

- a. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Khi nhận được thông báo của Bên Bán về việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo quy định của pháp luật, Bên Mua phải có mặt tại địa điểm và thời gian mà Bên Bán yêu cầu để Bên Bán hướng dẫn Bên Mua hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan để nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và phải thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan.
- b. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không có mặt vào thời gian và địa điểm theo Thông báo

của Bên Bán và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc thực hiện không đúng hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài.

Sau khi có thông báo của cơ quan nhà nước có liên quan, Bên Mua chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận.

- c. Bên Bán không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba nào mà không do lỗi của Bên Bán

Sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận mang tên Bên Mua từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận ("**Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**"), để làm cơ sở cho việc Bên Mua thực hiện thanh toán đợt cuối theo Khoản 3.3 - Điều 2 của Hợp Đồng này ngoại trừ trường hợp quy định tại Điểm d, Khoản 3 Điều này.

Sau khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác còn tồn đọng theo Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và Các Bên ký kết Biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận ("**Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**").

- d. Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp quy định tại Điểm b, Khoản 3, Điều này không được Bên Mua thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, chính xác dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật không thể thực hiện được hoặc bị chậm trễ thì sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua vẫn phải thanh toán khoản tiền 5% còn lại cuối cùng trong Tổng giá trị Căn Hộ trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn nêu tại Điểm b, Khoản 3, Điều này và Bên Bán đã cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn Hộ để Bên Mua có thể tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- e. Kể từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận hoặc kết thúc thời hạn nêu tại Điểm d, Khoản 3 Điều này và Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Trị Căn Hộ, Bên Bán được coi là hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào có liên quan đến Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận, trừ nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ theo Điều 4 của Hợp Đồng.

4. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

- a. 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.
- b. 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, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.
- c. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp Đồng

- 12.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 12.2 Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây dù bằng lời nói hay bằng văn bản liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này;
- 12.3 Việc bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng.
- 12.4 Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 12.5 Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản dưới hình thức Phụ Lục Hợp Đồng và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký kết. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này, Các Biên bản/văn bản liên quan (nếu có) và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên như Hợp Đồng.
- 12.6 Hợp Đồng này được lập thành 06 (sáu) bản gốc bằng Tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để làm căn cứ thực hiện, 01 (một) bản lưu tại cơ quan thuế./.

BÊN MUA

BÊN BÁN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Linh

PHỤ LỤC I. THÔNG TIN CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: PV[mã tầng] [mã căn]/[năm]/HĐMBCH/... ..
ngày .. tháng .. năm 20....giữa Công ty Cổ phần TNG Land và ông/bà.....)

I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

1. Vị trí và địa điểm Căn Hộ

- a) Căn Hộ số :
- b) Tầng :
- c) Tòa :
- e) Địa chỉ :

2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: m²

(Bằng chữ: ...)

3. Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng để ở.

4. Thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ:.....

5. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế:năm kể từ ngày bàn giao đưa công trình vào sử dụng

6. Tiến độ xây dựng: Dự kiến hoàn thành vào năm...⁷

- Tiến độ thi công đến sàn tầng.....: dự kiến ...
- Tiến độ thi công đến sàn tầng.....: dự kiến ...
- Tiến độ thi công đến sàn tầng.....: dự kiến ...
- Tiến độ cất nóc Nhà Chung cư: dự kiến...

7. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư:

- Thửa đất số:
- Tờ bản đồ số: do cơ quancấp
- Tổng diện tích sàn xây dựng:... m²
- Tổng diện tích sử dụng đất:... m², trong đó:
 - ✓ Sử dụng riêng: ... m²
 - ✓ Sử dụng chung (nếu có): ... m²
 - ✓ Nguồn gốc sử dụng đất: ...

II. DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN (Theo Bảng danh mục vật liệu hoàn thiện đính kèm)

III. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MẶT BẰNG CĂN HỘ (Theo sơ đồ và bản vẽ đính kèm)

⁷ Điền tiến độ xây dựng thương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng

Để làm rõ, Các Bên thống nhất, sơ đồ vị trí và mặt bằng Căn Hộ đính kèm là sơ đồ vị trí và mặt bằng dự kiến. Theo đó, Bên Bán có thể thay đổi, điều chỉnh phù hợp với thực tế thi công và/hoặc theo phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ bàn giao và Bên Mua sẽ nhận bàn giao Căn Hộ theo hồ sơ hoàn công của Căn Hộ.

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG CỦA CĂN HỘ

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	NHÀ CUNG CẤP
1	PHÒNG KHÁCH, PHÒNG ĂN		
	Cửa chính	Cửa gỗ chống cháy	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Tường	Trát, bả, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu trắng	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Sàn	Gạch Ceramic 600*600mm	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Trần phòng khách và phòng ăn	Trần bê tông không trát	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Điều hòa	Đặt chờ dây nguồn điện	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Cửa ra logia	Cửa nhôm hệ, pano kính đồng bộ phụ kiện	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
2	BAN CÔNG, LÔGIA		
	Tường	Trát, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu trắng	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Sàn logia	Gạch lát nền chống trơn khu 300x300	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Trần logia	Trát, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu trắng	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
3	PHÒNG NGỦ		
	Cửa phòng	Cửa nhựa	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Tường	Trát, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu trắng	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Sàn	Gạch Ceramic 600*600mm	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Trần	Trần bê tông	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	NHÀ CUNG CẤP
	Điều hòa	Đặt chờ dây nguồn điện	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Cửa sổ, Phụ kiện	Cửa nhôm hệ, pano kính đồng bộ phụ kiện	
4	PHÒNG BẾP		
	Phản bếp	Đầu chờ điện, nước theo thiết kế	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Tường	Trát, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu trắng	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Sàn	Gạch Ceramic 600*600mm	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Trần	Trần bê tông	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Cửa sổ, Phụ kiện	Cửa nhôm hệ, pano kính đồng bộ phụ kiện	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
5	PHÒNG TẮM VÀ NHÀ VỆ SINH		
	Cửa Phòng	Cửa nhựa	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Sàn	Gạch Ceramic chống trơn 300*300	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Trần	Trần thạch cao chống ẩm	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Xí bệt, lavabo, vòi tắm	Đồng bộ thương hiệu	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Vòi rửa vệ sinh, giá treo khăn, để giấy, quạt hút mùi vệ sinh	Phụ kiện cơ bản	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Cửa sổ	Cửa nhôm hệ đồng bộ phụ kiện	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
6	CÁC THIẾT BỊ KHÁC		
	Khóa cửa và phụ kiện cửa các loại	Đồng bộ theo cửa	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng

TT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	NHÀ CUNG CẤP
	Hệ thống chuông cửa	Chuông điện, mắt thần bảng tên	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Internet	Đầu chờ internet	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Đèn điện chiếu sáng	Đèn chiếu sách trong căn hộ	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Điện	Công tắc, ổ cắm, các thiết bị điện khác	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng
	Dây điện	Hệ thống dây điện âm tường	[.....] hoặc tương đương/tương đương về công suất và công năng sử dụng

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ

PHỤ LỤC II. TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số:/20...../HĐMBCH-..... ngày ... tháng ... năm 20.... giữa Công ty..... và ông/bà.....)

Tổng giá trị Hợp Đồng

Tổng giá trị Hợp Đồng là VNĐ (Bằng chữ:), chi tiết như sau:

STT	Diễn giải nội dung	Cách tính	Giá trị (VNĐ)
A	Diện tích Căn Hộ		
B	Đơn giá bán của 1m ² (giá chưa bao gồm VAT+PBT)		
C	Giá bán Căn Hộ (giá chưa bao gồm VAT+PBT)	$C = A \times B$	
D	Thuế giá trị gia tăng (5% VAT)	$D = C \times 5\%$	
E	Kinh phí bảo trì	$E = C \times 2\%$	
F	Tổng Giá trị Căn Hộ	$F = C + D + E$	

BÊN MUA

BÊN BÁN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Linh

PHỤ LỤC III

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: PV[mã tầng]/[mã căn]/[năm]/HĐMBCH/..... ngày. ..thángnăm 20..... giữa Công ty Cổ phần TNG Land và ông/bà)

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG; PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI KHU DÂN CƯ ĐẠI THẮNG

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ Lục này:

- “Khu Căn Hộ” được hiểu là toàn bộ các tầng Căn Hộ được thiết kế/quy hoạch riêng cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như Trung tâm thương mại, văn phòng, khu dịch vụ khác,...
- “Dự Án” là Dự án Nhà ở xã hội khu dân cư Đại Thắng được xây dựng tạido Công ty Cổ phần TNG Land làm Chủ Đầu Tư;
- “Chủ sở hữu Căn Hộ” là chủ sở hữu từ 01 Căn Hộ trở lên trong Khu Căn Hộ.
- “Chủ sở hữu khác” là chủ sở hữu của các khu vực, diện tích khác nằm ngoài Khu Căn Hộ.
- “Căn Hộ chưa được bán” là những Căn Hộ mà Chủ Đầu Tư chưa bán hoặc chưa có người mua sẽ thuộc Quyền Sở Hữu Riêng của Bên Bán
- “Chủ Đầu Tư” là Công ty Công ty Cổ phần TNG Land được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601593760 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 30/6/2022.

I. Nguyên tắc phân chia

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế vận hành của từng Tòa Nhà hoặc của toàn bộ Dự án và theo các nguyên tắc sau đây:

- (i) Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Căn Hộ;

- (ii) Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự án sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho cả Dự án, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm) của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ với Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu khác.

II. Phần diện tích, các công trình, thiết bị thuộc sở hữu chung, riêng

TT	Khu vực	Diện tích m ²	Số tầng	Thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ	Thuộc Sở hữu chung của Dự án	Thuộc sở hữu riêng Chủ Sở Hữu Căn hộ	Thuộc sở hữu riêng Chủ Đầu Tư	Ghi chú
I	Tầng 1							
1	Cảnh quan sân, vườn		1,0		x			
2	Khu sảnh lễ tân		1,0		x			
3	Khu căn hộ		1,0			x		
4	Hành lang căn hộ		1,0	x				
5	Sinh hoạt cộng đồng		1,0	x				
6	Khu vực kỹ thuật, trục kỹ thuật		1,0		x			Kỹ thuật điện, nước
7	Thang bộ		1,0		x			
8	Thang máy, sảnh thang máy		1,0		x			
9	Khu vui chơi trẻ em		1,0		x			
10	Vị trí đỗ ô tô		1,0		x			
II	Tầng 2							
1	Xe máy và sạc xe điện và xe đạp		1,0	x				
	Xe máy và sạc xe điện và xe đạp		1,0	x				
2	Thang bộ		1,0		x			
3	Thang máy, sảnh thang máy		1,0		x			
4	Khu vực kỹ thuật, trục kỹ thuật		1,0		x			Kỹ thuật điện, nước

TT	Khu vực	Diện tích m2	Số tầng	Thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ	Thuộc Sở hữu chung của Dự án	Thuộc sở hữu riêng Chủ Sở Hữu Căn hộ	Thuộc sở hữu riêng Chủ Đầu Tư	Ghi chú
5	Bồn hoa đầu hành lang		1,0		x			
III	Tầng 3-18							
1	Khu căn hộ		16,0			x		
2	Hành lang căn hộ		16,0	x				
3	Thang máy, sảnh thang máy		16,0		x			
4	Thang bộ		16,0		x			
5	Hành lang căn hộ		16,0	x				
6	Khu vực kỹ thuật, trục kỹ thuật		16,0		x			Kỹ thuật điện, nước
7	Bồn hoa đầu hành lang		16,0		x			
8	Phòng rác		16,0	x				
IV	Tầng mái							
1	Khu vực kỹ thuật, trục kỹ thuật		1,0		x			Téc nước, phòng máy điều hòa
2	Thang bộ		1,0		x			

III. Các thỏa thuận khác

1. Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi, Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng cho phù hợp với thực tế vận hành theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.
2. Đối với các công trình, thiết bị, diện tích thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Sở hữu chung của Dự án sẽ được sử dụng chung. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Căn Hộ thuộc quyền sử dụng riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
3. Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại Mục II nêu trên phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử

dụng,...các hạng mục bàn giao sẽ thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư và đơn vị quản lý Khu Căn Hộ liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý nhà chung cư mà Bên Mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ Đầu Tư. Trong đó, phí bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục này sẽ được trích từ Quỹ bảo trì Căn Hộ và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu Căn Hộ thỏa thuận đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ vào từng thời điểm.
5. Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu khác, Chủ Đầu Tư và/hoặc nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định có quyền khai thác, sử dụng mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ các hạng mục, hệ thống thuộc sở hữu chung/sử dụng chung tương ứng.
6. Chủ Đầu Tư và/hoặc đơn vị quản lý do Chủ Đầu Tư chỉ định được quyền quản lý, khai thác các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Sở Hữu Chung của Dự Án trong suốt thời gian áp dụng gói dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư.
7. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật tùy vào từng thời điểm và theo quy định sau:
 - (a) Đối với phần sở hữu riêng: tự chịu chi phí mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
 - (b) Đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung thì theo nguyên tắc sau:
 - (i) Chi phí mua bảo hiểm đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Khu Căn Hộ: tất cả các Chủ Sở Hữu Căn Hộ cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng của từng Chủ Sở Hữu. Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu Căn Hộ không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung để tạm ứng, thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội Quy Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm.

- (ii) Chi phí mua bảo hiểm đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự án: tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung các công trình, tiện ích có trách nhiệm đóng góp theo tỷ lệ giữa Diện Tích Khả Dụng của Dự án. Trong trường hợp Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp chi phí này, Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung để tạm ứng, thanh toán cho khoản chi phí này cho đến khi các Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp đầy đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định nêu tại Nội Quy Nhà Chung Cư được ban hành vào từng thời điểm.

BÊN MUA

BÊN BÁN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Linh

PHỤ LỤC IV

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số: PV[mã tầng]/[mã căn]/[năm]/HĐMBCH/..... ngày ... tháng ... năm 20.....giữa Công ty Cổ phần TNG Land và ông/bà.....)

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

V/v Bàn giao Căn Hộ số.....tầng.....tòa nhà.....("Căn Hộ")

Dự án

Biên bản bàn giao Căn Hộ này (sau đây được gọi tắt là "Biên bản") được lập tại:..... vào ngày.../.../..... Giữa các bên sau đây:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND

- Mã số Doanh nghiệp: 4601593760
- Địa chỉ trụ sở chính: Xóm Đồng Xe, xã Sơn Cẩm, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- Địa chỉ liên hệ:
- Đại diện bởi : Chức vụ:
(Theo giấy ủy quyền sốngày.....) (nếu có)
- Điện thoại Công ty:..... Fax:.....
- Số tài khoản: tại Ngân hàng:

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

- Ông (bà):.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:.../.../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

Căn cứ Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số.....ký ngày.....giữa Bên Bán và Bên Mua (“Hợp Đồng”), sau khi kiểm tra Căn Hộ, các Bên đồng ý ký Biên bản này với Nội dung như sau:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm)
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng [ngoại trừ các nội dung về Những điểm không phù hợp đính kèm Biên Bản này (nếu có)]
 - Diện Tích sử dụng Căn Hộ (theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ): [.....]m²
 - Diện Tích sử dụng Căn Hộ (thực tế bàn giao): [.....]m²
 - Chênh lệch diện tích sử dụng Căn Hộ (nếu có): [.....]m²
3. Căn Hộ được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngày tại ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này (trong trường hợp các Bên ký Biên bản bàn giao trước ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán)
4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí quản lý hàng tháng cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ sinh, viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí Quản lý hàng tháng theo quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày bàn giao theo Thông báo của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này (trường hợp các bên ký Biên bản Bàn giao trước ngày Bàn giao theo thông báo của Bên Bán)
6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, yêu cầu những người sử dụng, cư trú, lưu trú, cư ngụ khác tại Căn Hộ cũng tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
7. Sau khi ký biên bản này, quyền sở hữu đối với Căn Hộ vẫn thuộc về Bên Bán và sẽ được bảo lưu cho tới khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này. Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 05 (năm) bản gốc bằng Tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản. Kèm theo Biên bản này là bản danh mục: (1) Danh mục thiết bị trong Căn Hộ và (2) Các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khóa trong Căn Hộ.

BÊN MUA

BÊN BÁN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Linh

Ghi chú: Mẫu Biên bản bàn giao trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên thực hiện việc bàn giao và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

DANH MỤC BÀN GIAO
V/v Bàn giao các thiết bị trong Căn Hộ

Ngày và thời gian:.....

Mã Căn Hộ:.....

Tòa nhà:.....

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ các thiết bị như sau:

TT	Tên thiết bị	Vị trí đặt thiết bị	Số lượng	Ghi chú
1				
2				
3				
4				

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các thiết bị trong Căn Hộ vào thời gian đã được đề cập ở trên
....., ngày..... tháng..... năm

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Linh

Ghi chú: Mẫu Danh mục bàn giao trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên thực hiện việc bàn giao và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số PV[mã tầng]/[mã căn]/[năm]/HĐMBCH/...
ngày.... tháng..... năm 20... giữa Công ty Cổ phần TNG Land và ông/bà.....)

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư.
3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản Nội Quy này.

Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Khu Chung Cư

Nhằm đảm bảo quyền lợi của mọi Cư Dân và tăng cường hiệu quả công tác quản lý trong Khu Chung Cư, Doanh Nghiệp Quản Lý, Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân không được:

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư;
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư;
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư;
6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;
8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư;
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư;

10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư;
11. Từ chối thanh toán hoặc cố ý trì hoãn, chậm trễ việc thanh toán cho Quỹ Bảo Trì, Phí Quản Lý hoặc các khoản phí phải nộp khác theo quy định tại Bản Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; nếu Cư Dân không thanh toán những khoản tiền nói trên, Doanh Nghiệp Quản Lý có quyền tạm ngưng việc sử dụng các dịch vụ và tiện ích công cộng của Cư Dân đó phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ;
12. Cố ý làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung Khu Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu các Căn Hộ khác của Khu Chung Cư, hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Thứ Ba nào khác;
13. Gây cản trở lỗi ra, vào các Căn Hộ khác mà không được sự đồng ý của chủ sở hữu/ chủ sử dụng liền kề và/hoặc của Doanh Nghiệp Quản Lý/Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư (trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) đối với các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Khu Chung Cư;
14. Có hành vi sử dụng điện, nước trái với quy định pháp luật; sử dụng điện quá tải và máy phát điện dân dụng;
15. Làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các công trình tiện ích và dịch vụ;
16. Có hành vi vi phạm các quy định pháp luật trong việc lắp đặt ăng-ten hoặc các thiết bị thu nhận, truyền phát tín hiệu khác để nhận các tín hiệu truyền hình, truyền dữ liệu thông qua vệ tinh;
17. Lắp đặt hoặc treo các loại bảng hiệu (phía mặt tường bên ngoài Căn Hộ hoặc Tòa Nhà) khi chưa được phép của Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc Ban Quản Trị hoặc Chủ Đầu Tư (trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập);
18. Thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm các quy định Bản Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc bất cứ hành vi nào gây thiệt hại cho một bên thứ ba, cho Chủ Đầu Tư hoặc ảnh hưởng tiêu cực đến trật tự, an ninh xã hội, an toàn, mỹ quan, vệ sinh môi trường của toàn Tòa Nhà và Khu Chung Cư;
19. Đi ô tô, xe máy, xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh... vào đường nội khu (sân trong) của Khu Chung Cư;
20. Các hành vi khác theo quyết định của Hội Nghị Chung Cư;
21. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư (nếu có).

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng phải thông báo cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban quản lý (đối với sửa chữa thay thế nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế Căn Hộ, phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác) hoặc phải được Chủ Đầu Tư hoặc Ban quản lý phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và yêu cầu chất lượng khác đã được phê duyệt (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu Căn Hộ).

Trước khi tiến hành thi công chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm ký quỹ quản lý với Chủ Đầu Tư hoặc Ban quản lý số tiền do các Bên thỏa thuận tại thời điểm đăng ký thi công, sửa chữa. Số tiền này sẽ được hoàn lại trong 05 (năm) ngày sau khi việc thi công sửa chữa đó hoàn tất, đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban quản lý xác nhận bằng biên bản và sau khi trừ đi các khoản phạt do vi phạm Nội quy thi công (nếu có). Chủ sở hữu, người sử dụng phải chịu toàn bộ trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa đối với các thiệt hại hay mất mát xảy ra nếu vi phạm nội quy thi công và quy định này.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08h00 đến 11h00 và từ 13h30 đến 17h00 từ thứ hai đến thứ bảy hàng tuần (trừ ngày lễ, Tết) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

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

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

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

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy, nội quy sử dụng thang máy phải được gắn nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

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

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
5. Chủ sở hữu, người sử dụng không được phép thực hiện hoặc cho phép phát tán trong hoặc từ diện tích thuộc sở hữu riêng bất kỳ mùi hương, khói, hoặc mùi độc hại nào mà Chủ Đầu Tư hoặc Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cho là nguy hiểm và bất thường.

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

1. Cư dân Tòa nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn đi kèm và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC Tỉnh Thái Nguyên ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

3. Cư dân Tòa nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng.
 - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.
 - c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
 - d. Không sử dụng lửa trần.
 - e. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.
 - f. Chủ Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
 - h. Chủ sở hữu trong Tòa nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
- a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
 - b. Báo cháy giả.
 - c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định
 - d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
 - e. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
 - f. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Tòa nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của Tòa nhà chung cư.
 - g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa nhà chung cư.
 - h. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm ...

- i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói...
 - j. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa nhà chung cư.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 9. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung

a. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và Bản Nội Quy này bao gồm:

- (i) Kinh phí do Chủ Sở Hữu Căn Hộ nộp tương đương với 2% (*hai phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng quy định tại Điều 3 Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ. Khoản tiền này đã được tính vào Giá Bán Căn Hộ mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải trả theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Chủ Đầu Tư sẽ chịu trách nhiệm trích ra từ khoản tiền mà Chủ Đầu Tư đã thu được từ Chủ Sở Hữu Căn Hộ và chuyển vào Quỹ Bảo Trì;
- (ii) Kinh phí do Chủ Đầu Tư nộp tương đương với 2% giá trị của phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư mà Chủ Đầu Tư giữ lại không bán và/hoặc chưa bán hết (trừ phần diện tích dành cho mục đích thương mại quy định tại Mục c Khoản 1 Điều này);
- (iii) Khoản đóng góp do huy động của Cư Dân và Chủ Đầu Tư tương ứng với phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư trong trường hợp Quỹ Bảo Trì không đủ. Khoản đóng góp này chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì, được xác định đối với từng công việc bảo trì, với mức thu thêm cụ thể sẽ được thông qua tại Hội Nghị Chung Cư;
- (iv) Khoản đóng góp của Cư Dân trong trường hợp Phần Sở Hữu Chung Khu Chung Cư bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Cư Dân đó gây ra;
- (v) Khoản phí, lệ phí, chi phí có liên quan đến việc mở, quản lý và sử dụng tài khoản Quỹ Bảo Trì;
- (vi) Khoản tiền lãi phát sinh mỗi kỳ từ tài khoản Quỹ Bảo Trì được gửi tại ngân hàng; và
- (vii) Các khoản tiền và/hoặc khoản đóng góp khác theo thống nhất của Cư Dân và Chủ Đầu Tư tại Hội Nghị Chung Cư trong phạm vi pháp luật cho phép.

b. Ban Quản Trị có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị Nhà Chung Cư phê duyệt. Việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Chung Cư phải có hóa đơn

tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị Nhà Chung Cư.

- c. Phần diện tích dành cho mục đích thương mại của Khu Chung Cư và các tiện ích gắn liền với phần diện tích này thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư bằng kinh phí của mình tự thực hiện các hoạt động bảo trì.
- d. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Chung Cư chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, không được sử dụng cho việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư và các mục đích khác.

2. Phí Quản Lý

- a. Phí Quản Lý hàng tháng được thu, chỉ theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai, không mang tính kinh doanh nhằm đảm bảo Khu Chung Cư hoạt động bình thường. Phí Quản Lý được dùng để trang trải các chi phí sau đây:
 - (i) Chi phí sử dụng nước sạch, năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu để phục vụ công tác vận hành, duy trì, duy tu và sửa chữa Khu Chung Cư (bao gồm điện chạy thang máy, điện chạy máy bơm nước, tiền điện chiếu sáng, tiền điện chạy máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
 - (ii) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Tòa Nhà và Khu 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) thuộc Phần Sở Hữu Chung Khu Chung Cư;
 - (iii) Chi phí cho các dịch vụ bảo vệ an ninh chung và các dịch vụ vệ sinh chung {vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ vệ sinh khác (nếu có)}, được duy trì hàng ngày và theo định kỳ trong Khu Chung Cư và xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong Hợp Đồng Quản Lý;
 - (iv) Chi phí cho các dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật xung quanh Tòa Nhà và Khu Chung Cư;
 - (v) Chi phí cho các dịch vụ phòng cháy chữa cháy, phòng chống cháy, nổ;
 - (vi) Chi phí quản lý chung của Doanh Nghiệp Quản Lý 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 bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý và chi phí khấu hao tài sản cố định của Doanh Nghiệp Quản Lý;
 - (vii) Chi phí cho Ban Quản Trị, bao gồm chi phí tiền lương, phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hành chính khác cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban Quản Trị;

- (viii) Chi phí cho Doanh Nghiệp Quản Lý thuê doanh nghiệp khác nhằm phục vụ công tác quản lý, sử dụng và vận hành Khu Chung Cư.
- (ix) Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng (nếu đủ kinh phí) (Cư Dân tự mua bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Căn Hộ); và
- (x) Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quyết định của Hội Nghị Chung Cư phù hợp với quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Phí Quản Lý không bao gồm phí trông giữ xe máy, xe đạp tại khu vực đỗ xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Khu Chung Cư. Phí trông giữ xe máy, xe đạp nói trên sẽ được thu mỗi tháng một lần cùng với Phí Quản Lý hàng tháng, phù hợp quy định của Ủy ban nhân dân Tỉnh Thái Nguyên tại từng thời điểm.

b. Mức Phí Quản Lý

- (i) 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 doanh nghiệp quản lý: mức phí quản lý là đồng/m²/tháng (Bằng chữ: trên một mét vuông một tháng) (chưa bao gồm VAT) và được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực tế được quy định cụ thể trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Mức phí này được tính toán dựa trên giá thành dịch vụ và chi phí tham khảo tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh dựa trên thay đổi về đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này sau khi nhận bàn giao Căn Hộ (không phụ thuộc vào việc Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không) với mức phí và vào thời điểm theo Thông báo cụ thể của Bên Bán .
- (ii) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, Doanh Nghiệp Quản Lý sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng Phí Quản Lý và đề xuất mức Phí Quản Lý hàng tháng cụ thể để Ban Quản Trị báo cáo Hội Nghị Chung Cư xem xét và thông qua. Ban Quản Trị sẽ thông báo và cung cấp kịp thời cho Cư Dân bảng dự trù ngân sách Phí Quản Lý cho cả năm và mức Phí Quản Lý hàng tháng đã được Hội Nghị Chung Cư phê duyệt. Mức Phí Quản Lý hàng tháng mới chỉ được áp dụng sau 01 (một) tháng kể từ ngày Ban Quản Trị gửi thông báo bằng văn bản cho Cư Dân.
- (iii) Tùy tình hình cụ thể, các mức thu Phí Quản Lý hàng tháng nêu trên có thể thay đổi tăng hoặc giảm căn cứ vào 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. Việc thay đổi các mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội Nghị Chung Cư, và

phải thông báo bằng văn bản cho Cư Dân trước 01 (một) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.

c. Thanh toán Phí Quản Lý:

- (i) Tùy thuộc vào quyết định của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý, Cư Dân (Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ), được quyền lựa chọn đóng Phí Quản Lý hàng tháng hoặc hàng quý ngay khi có thông báo về việc đóng Phí Quản Lý.
- (ii) 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. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng vào cuối năm dương lịch thấp hơn số tiền đã chi cho năm đó thì Cư Dân sẽ đóng góp bổ sung khoản tiền thiếu hụt phù hợp với diện tích sử dụng của Căn Hộ theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị.
- (iii) Ban Quản Trị ủy quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý thu Phí Quản Lý. Cư Dân (Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ), phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng trong vòng 03 (ba) ngày đầu tiên của mỗi kỳ hạn thanh toán. Trường hợp Cư Dân chậm thanh toán Phí Quản Lý quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày gửi thông báo, Ban Quản Trị có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện và nước v.v. phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

3. Phí Tiện Ích Và Dịch Vụ Khác

Căn cứ tình hình và nhu cầu thực tế sử dụng, Cư Dân (Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ) có quyền sử dụng các công trình, dịch vụ tiện ích sinh hoạt và các dịch vụ gia tăng khác (nếu có) do Chủ Đầu Tư/ Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp, bao gồm nhưng không hạn chế ở các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, chăm sóc cảnh quan..., phù hợp với quy định của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý tại từng thời điểm, với mức phí tiện ích chính thức ("**Phí Tiện Ích Và Dịch Vụ Khác**") do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý tính toán, quyết định và có thể được điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế và các quy định của pháp luật.

4. Phí Sửa Chữa

Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Những Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/ Doanh Nghiệp Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý phải chịu để khắc phục những vi phạm do chính Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác gây ra.

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Cư Dân hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy này.
2. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy này.
3. Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ hoặc Căn Hộ cho một bên khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy này.
4. Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan. Bản Nội Quy này là một phần không tách rời Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

CƯ DÂN

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

CHỦ ĐẦU TƯ



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Linh