

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----***-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CĂN HỘ CÓ SẴN TNG VILLAGE**

Số:

Dự án Nhà ở Thương mại TNG Village

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI TNG

Và

Ông/Bà:

Căn hộ số :



MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	6
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN	8
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	8
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	10
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	10
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	12
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....	14
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	14
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở.....	15
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	15
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ	16
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	17
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	18
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	19
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	19
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO	19
ĐIỀU 17. ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CHO BÊN MUA	20
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	21
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	21
PHỤ LỤC 1.....	22
PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ.....	22
PHẦN B:.....	24
DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG VÀ NGOÀI CĂN HỘ	24
PHỤ LỤC 02.....	27
GIÁ BÁN CĂN HỘ	27
TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN	27
PHỤ LỤC 03.....	29
NỘI QUY QUẢN LÝ ,SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ	29
PHỤ LỤC 04.....	36

CĂN CỨ:

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có);
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư 22/2016/TT-BXD ngày 01/07/2016 của Bộ Xây dựng bãi bỏ một phần hoặc toàn bộ văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp thay đổi lần thứ ngày tháng năm của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TNG;
- Văn bản số 1675/UBND-TH ngày 30/06/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương cho thực hiện dự án nhà ở xã hội TNG tại phường Phan Đình Phùng và Phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên;
- Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 02/03/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội TNG tại tổ 18, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TNG thực hiện;
- Quyết định số 4721/QĐ-UBND ngày 25/06/2018 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ (lần 3) quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội TNG và chỉnh trang đô thị khu dân cư phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên;
- Văn bản số 1121/SXD-QHKT ngày 08/6/2018 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc tham mưu theo nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TNG;
- Văn bản số 2199/UBND-QHXD ngày 12/6/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết và thiết kế Công trình Nhà ở xã hội TNG tại phường Phan Đình Phùng, Thành phố Thái Nguyên;
- Văn bản thông báo kết quả thẩm định số 1346/SXD-QLN ngày 26/6/2018 của Sở Xây dựng về

- việc thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình nhà ở xã hội TNG;
- Quyết định số 2789/QĐ-UBND ngày 26/9/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội TNG tại tổ 18, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TNG;
 - Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 15/1/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội TNG thành dự án nhà ở thương mại TNG Village tại tổ 18, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TNG;
 - Văn bản số 958/SXD-QLN ngày 13/5/2019 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở công trình nhà ở xã hội TNG;
 - Quyết định số 378A /QĐ – HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TNG về việc phê duyệt đầu tư dự án nhà ở xã hội TNG ngày 22 tháng 03 năm 2017
 - Công văn số 1721/SXD-QLN ngày 02/08/2018. của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc huy động vốn nhà ở hình thành trong tương lai của dự án nhà ở xã hội TNG.
 - Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm, tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại TNG, chúng tôi gồm :

Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI TNG (TNG)

Trụ sở chính Số 434/1, đường Bắc Kạn, phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại 02083.858.508

Giấy chứng nhận số 4600305723 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thái Nguyên cấp

ĐKDN và MST đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 09 tháng 01 năm 2020

Đại diện Ông/Bà..... Chức vụ :

Giấy uỷ Quyền (Nếu có)

Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua): Ông/Bà

Số CMTND/Thẻ căn cước/Hộ chiếu: Ngày cấp :

Nơi cấp :

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên lạc :

Điện thoại liên lạc :

Bên Mua đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai cá nhân trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Các quyền, trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều mang tính liên đới. Bên Bán không bắt buộc phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Sau khi thỏa thuận, Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư có sẵn này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau

1. **“Căn hộ” hoặc “căn hộ có sẵn”** là một căn hộ có sẵn được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này, đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng;
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại tổ 18, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên;
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 Hợp đồng và Phụ lục 02 của Hợp đồng này;
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết, hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường, mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** hoặc **“Diện tích thông thủy”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán, tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó. Diện tích sử dụng không bao gồm tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Diện tích ban công/lô gia được tính là toàn bộ diện tích sàn ban công/lô gia; trường hợp ban công/lô gia có phần tường chung, diện tích được tính từ mép trong của tường chung và được thể hiện trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
7. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;
10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 và mục 1.3 phần A Phụ lục 01 của Hợp đồng này;
11. **“Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư” (gọi tắt là Quy chế)** là bản Quy chế quản lý, sử

- dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT- BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có);
12. "**Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư**" (gọi tắt là **Nội quy**) được quy định tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này, mô tả các quy định áp dụng với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư và tất cả các sửa đổi, bổ sung của Nội quy được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
 13. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**" là khoản tiền tương đương 02% (hai phần trăm) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
 14. "**Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**" là các dịch vụ quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
 15. "**Bảo trì nhà chung cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
 16. "**Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**" là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật, thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
 17. "**Sự kiện bất khả kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
 18. "**Giấy chứng nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật;
 19. "**Ngày bàn giao dự kiến**" là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Phụ lục 3 Hợp đồng;
 20. "**Ngày bàn giao thực tế**" là ngày thực tế Bên Mua tiếp nhận Căn hộ và cùng với Bên Bán ký Biên bản bàn giao. Trong trường hợp căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn hộ trong khoảng thời gian hợp lệ được quy định tại Thông báo bàn giao, hoặc có đến nhưng không ký Biên bản bàn giao mà không có lý do chính đáng, Ngày bàn giao thực tế sẽ được tính là ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao được quy định trong Thông báo bàn giao.
 21. "**Thông báo Bàn giao**" là văn bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua, trong đó yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo đó (xác định theo nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều 16 Hợp đồng) và nêu rõ khoản tiền thanh toán mà Bên Mua phải trả khi nhận bàn giao;
 22. "**Thời hạn bàn giao**" là khoảng thời gian hợp lệ để Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và được ghi trong Thông báo Bàn giao khi căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này;
 23. "**Lô gia**" là phần khoảng trống trong Căn hộ, tách biệt với các phòng khác nhưng chỉ có một mặt tiếp xúc với thiên nhiên;
 24. "**Công trình hạ tầng kỹ thuật**" là các cơ sở hạ tầng dành cho dịch vụ công cộng như hệ thống giao thông công cộng, thông tin liên lạc, hệ thống điện, nước theo quy hoạch được phê duyệt của Dự án;

25. “**Công trình hạ tầng xã hội**” là các công trình phục vụ cho các hoạt động xã hội như y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, cây xanh theo quy hoạch được phê duyệt của Dự án;

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư có sẵn như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán

- a. Thông tin chi tiết về căn hộ được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.
- b. Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi trên Hợp đồng tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch không quá 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này, hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá từ 02% (hai phần trăm) đến 05% (năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này, giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong trường hợp chênh lệch vượt quá 05% (năm phần trăm), Bên Mua có thể lựa chọn quyền chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý thanh toán thêm/nhận hoàn trả để nhận bàn giao Căn hộ.
- c. Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có) để làm cơ sở được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua.

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ

Theo quy định tại mục 1.2 Phần A Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

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

1. Giá bán căn hộ

- a. Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán. Giá bán căn hộ được quy định tại mục 1 Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

Giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì.

Trong đó:

Thuế giá trị gia tăng:VNĐ (*Bằng chữ*); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật, khoản thuế này chỉ là tạm tính và sẽ được điều chỉnh theo mức thuế của diện tích sử dụng thực tế.

- b. Kinh phí bảo trì: 2% (x) giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: VNĐ (*Bằng chữ* :). Giá bán căn hộ quy định tại điểm a trên đây không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản

Số Tài Khoản Ngân Hàng VND

Swift code :

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này, Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này, theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: căn hộ đã có sẵn (Bên Bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng).
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng). Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và Phụ lục 02, và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phí quản lý, tiền điện nước ... theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- e. Thực hiện các quyền theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

- f. 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 theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g. Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung quy định trong Nội quy đính kèm theo hợp đồng này cùng các quy định liên quan khác do Hội nghị nhà chung cư và/hoặc do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định, sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- h. Được phép tiếp cận căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/ hoặc mục đích pháp lý theo quy định tại Quy chế và Nội quy, kể cả sau khi căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, nhưng phải thông báo cho Bên Mua biết trước ít nhất 01 (một) ngày.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ mặt bằng tổng thể tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- f. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g. 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....;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ đứng tên Bên Mua. Sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ, thời hạn được cấp Giấy chứng nhận được căn cứ theo quy định pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền, cũng như việc chấp hành các quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán, nếu Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo, 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, Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua.
- j. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k. 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 trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan

- nhà nước có thẩm quyền;
- l. Nộp kinh phí bảo trì 02% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
 - m. Hỗ trợ Bên Mua và doanh nghiệp dịch vụ hoặc các nhà cung cấp dịch vụ giải quyết những vấn đề phát sinh (nếu có) giữa các bên trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư;
 - n. Cung cấp Thư/ Thông báo bảo lãnh của Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ hoàn trả tiền cùng các khoản phạt vi phạm trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định trong Hợp đồng;
 - o. Tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu nhưng phải tuân thủ theo quy định của Bên Bán;
 - p. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bất kỳ bên thứ ba nào, trừ trường hợp phải cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- b. Được ưu tiên thuê chỗ để xe ô tô (nếu chủ sở hữu căn hộ có nhu cầu sử dụng, nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng) và được sử dụngchỗ để xe máy/Căn Hộ trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí do Bên Bán chỉ định phù hợp với thiết kế được phê duyệt khi Căn Hộ đi vào hoạt động và người sử dụng có trách nhiệm trả các khoản phí khi sử dụng các chỗ để xe này theo mức giá do Bên Bán công bố phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, áp dụng chung với tất cả các chủ sở hữu, sử dụng nhà chung cư;
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.
- d. Được quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e. Trường hợp Bên Mua là cá nhân nước ngoài, Bên Mua được sở hữu Căn hộ với thời hạn tối đa 50 (năm mươi) năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm (thời hạn sở hữu Căn hộ sẽ theo thời hạn được ghi nhận tại Giấy chứng nhận và quy định của pháp luật), trừ khi pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quy định khác;
- f. Trường hợp Bên Mua là cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu Căn hộ ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở hữu Căn hộ như công dân Việt Nam, trừ khi pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quy định khác;
- g. Nhận Giấy chứng nhận với điều kiện đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán, phí quản lý, tiền điện nước ... theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- h. 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;
- i. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán, 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 bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
 - j. Yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà theo đúng quy định pháp luật và quy định tại hợp đồng này;
 - k. Bên mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận.....
 - l. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này;
- b. Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c. Bên Mua cam kết và đảm bảo: số tiền Bên Mua dùng để mua Căn hộ là hợp pháp, hợp lệ và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên Mua. Nếu số tiền Bên Mua dùng để mua Căn hộ không đảm bảo quy định này thì khoản tiền đó của Bên Mua không đảm bảo việc thanh toán cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng này và Bên Mua phải bồi thường thiệt hại, chịu phạt chấm dứt Hợp đồng theo quy định của Hợp đồng này;
- d. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- e. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng, Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có);
- f. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- g. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- h. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không hoặc chưa sử dụng căn hộ đã mua;
- i. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này;
- j. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k. Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- l. 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;
- m. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - n. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

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

- 1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
- 2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
- 3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

- 1. Điều kiện giao nhận căn hộ (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nhà chung cư theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng; diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này; (ii) Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng và đã nộp khoản kinh phí 02% (hai phần trăm) tiền bảo trì phần sở hữu chung.
- 2. Thời điểm bàn giao căn hộ cho Bên Mua:theo thời điểm ký biên bản bàn giao.
- 3. Các Bên bằng văn bản này thống nhất rằng: thời gian bàn giao Căn hộ có thể được gia hạn nhưng không quá 90 (chín mươi) ngày so với Ngày bàn giao dự kiến quy định tại Phụ lục 3 (**Thời Gian Gia Hạn**). Trong trường hợp này, Bên Bán phải có văn bản Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao gửi Bên Mua ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày bàn giao dự kiến, trong đó nêu rõ lý do cho Bên Mua, đồng thời cam kết về thời gian gia hạn để xác định Ngày bàn giao dự kiến mới.
Chậm nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày bàn giao dự kiến hoặc Ngày bàn giao dự kiến mới ghi trong Thông báo gia hạn bàn giao, Bên Bán sẽ gửi Thông báo Bàn giao và liên lạc với Bên Mua để xác định ngày Bên Mua đến nhận bàn giao.
- 4. Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo đúng 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 theo Hợp đồng.
- 5. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ nếu căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng.
- 6. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại điểm k khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này), kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào

để không nhận bàn giao căn hộ trong các trường hợp nêu tại khoản này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như trên sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng.

7. Trước khi căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền vào hoặc cư trú hoặc sử dụng căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước. Bên Bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất việc thanh toán và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn khác trong Hợp đồng.
8. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành các hạng mục xây dựng của Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước có hiệu lực áp dụng với Hợp đồng mua bán này. Thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị gắn với Căn hộ. Bên Bán có trách nhiệm ghi nhận thời điểm bắt đầu và kết thúc thời hạn bảo hành trong Biên bản bàn giao Căn hộ cho Bên Mua phù hợp với quy định pháp luật và biên bản nghiệm thu đưa toà nhà vào sử dụng.

2. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách sửa chữa, khắc phục các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán uỷ quyền thực hiện.

3. 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 vòng 03 ngày làm việc kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này và việc không thông báo của Bên Mua gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí phát sinh.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành 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. Trong trường hợp các hỏng hóc, sai sót thuộc diện được bảo hành cần nhiều thời gian hơn để sửa chữa, Bên Bán phải thông báo và thỏa thuận với Bên Mua về dự kiến khoảng thời gian này và cam kết nỗ lực để khắc phục các sự cố này trong khoảng thời gian sớm nhất.

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;
 - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
5. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
2. Trong trường hợp Bên Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba, các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây
 - a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
4. Trong các trường hợp nêu tại khoản 2 và 3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
5. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng tự chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập của Bên Mua phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng.
6. Bên Mua toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy chứng nhận.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này theo quy định tại điểm 1.3.1 mục 1.3 phần A Phụ lục 01 Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư như quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại điểm 1.3.2 mục 1.3 phần A Phụ lục 01 Hợp đồng.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được quy định tại điểm 1.3.3 mục 1.3 phần A Phụ lục 01 Hợp đồng.
4. Hai 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 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là**đồng/m²** diện tích sử dụng/ tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức phí có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức giá trần do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư quy định, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận

khác. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán theo từng quý và trong vòng ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý. Lần thanh toán đầu tiên sẽ theo thông báo của Bên Bán sau khi Bên Mua nhận bàn giao căn hộ.

- b. Chi tiết 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 nhà chung cư được căn cứ theo Hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư, như nội dung quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm Thông tư 02/2016/TT- BXD của Bộ Xây dựng, -Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng và các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có).
- c. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, 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 đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- d. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư, mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng như sau
 - a. Nếu Bên Mua chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này quá ngày, Bên Mua đồng ý thanh toán lãi chậm trả cho Bên Bán tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày thứ sau ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Bán nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là%/ngày (*bằng chữ*) cho số tiền chậm thanh toán tính đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền chậm hạn và tiền lãi, tùy thời điểm nào đến trước.
Việc chậm thanh toán của Bên Mua không được quángày (*bằng chữ*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, nếu vượt quángày (*bằng chữ*), Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp xử lý quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 dưới đây.
 - b. Ngoài chế tài quy định tại Điều 12.1.a Hợp Đồng này, trong trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán quángày (*bằng chữ*) kể từ ngày đến hạn đối với bất kỳ đợt thanh toán nào hoặc đối với tổng các đợt thanh toán, hoặc Bên Mua không thực hiện việc nhận bàn giao khi căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao saungày (*bằng chữ*) kể từ khi kết thúc thời hạn được ghi trong Thông báo Bàn giao, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng và được thực hiện các quyền sau:
 - i. Chào bán Căn hộ cho một Bên Mua mới;
 - ii. Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng% (..... phần trăm) Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
 - iii. Yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm theo quy định pháp luật (nếu có).Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền Bên Mua đã thực trả cho Giá bán căn hộ (bao gồm cả phần thuế GTGT) trong vòng tối đangày (*bằng chữ*) kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường cho các chi phí và thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu.
2. Hai 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 hết Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Hợp đồng, Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải chịu phạt% (..... phần trăm) cho mỗi ngày chậm bàn giao trên số tiền Bên Mua đã thanh toán tính đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc đến ngày Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ và thanh toán tiền lãi cho thời gian chậm bàn giao Căn Hộ, tùy thời điểm nào đến trước.

Việc chậm bàn giao của Bên Bán không được quángày (*bằng chữ*) kể từ ngày hết Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao, nếu vượt quángày (*bằng chữ*), Bên Mua có quyền thực hiện các biện pháp xử lý quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 dưới đây.

- b. Ngoài chế tài quy định tại Điều 12.2.a Hợp Đồng này, saungày (*bằng chữ*) kể từ ngày hết Thời Gian Gia Hạn, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trong vòngngày (*bằng chữ*) kể từ ngày Bên Mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Ngày Chấm Dứt), Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán cộng với tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản này tính đến ngày chấm dứt hợp đồng cùng với một khoản tiền phạt tương đương cùng với một khoản phạt vi phạm tương đương% (..... phần trăm) Giá bán căn hộ chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì. Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán bồi thường những thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có). Kể từ Ngày Chấm Dứt, Bên Mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến căn hộ (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên Bán phải hoàn trả theo quy định tại điều này), đồng thời, Bên Bán có quyền chào bán căn hộ cho bất cứ Bên Mua nào khác.
- c. Kể từ ngày Bên Mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng (Ngày chấm dứt, Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
 - b. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
2. Bên Mua cam kết
 - a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;
 - b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c. Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp và/hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với tính hợp pháp và/hoặc việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của bên bán.. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ, Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước

có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật, 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 vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

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

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng
 - a) Chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không phải xuất phát do lỗi của Bên Bán;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều này, bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng, bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Các trường hợp nêu tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) 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 04 (bốn) tháng, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác, một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng. Việc xử lý hậu quả do sự kiện bất khả kháng thực hiện theo quy định pháp luật.
2. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận, các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Mọi thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán...do một bên gửi cho bên kia phải được lập thành văn bản và gửi đến đúng địa chỉ ghi tại phần đầu Hợp đồng này, trừ trường hợp thông tin của các bên có sự thay đổi. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Nếu khi đã có thay đổi mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết, bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
2. Mọi Thông báo do một bên gửi bên kia chỉ được xem là hợp lệ nếu đã được gửi tới đúng địa chỉ

và người nhận như đã nêu tại khoản 1 Điều 16 trên đây;

3. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch,... do một bên gửi cho bên kia theo Hợp đồng này sẽ coi như được bên kia nhận
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo xác nhận đã chuyển fax thành công, trong trường hợp chuyển fax;
 - c) Vào ngày làm việc kế tiếp ngày gửi đi nếu gửi bằng chuyển phát nhanh;
4. Trong mọi trường hợp gửi thông báo, thư từ giao dịch, nếu ngày có liên quan là ngày Chủ Nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam, các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch....nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

ĐIỀU 17. ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CHO BÊN MUA

1. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày sau khi Bên Mua đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán và các bên đã ký Biên bản bàn giao nhà, Bên Bán sẽ bắt đầu tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ đúng tên Bên Mua (trừ khi Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định của pháp luật và cơ quan có thẩm quyền để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Thời hạn được cấp Giấy chứng nhận được căn cứ theo quy định pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền, cũng như việc chấp hành các quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Mua.
2. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên Mua xác nhận với Bên Bán rằng Bên Mua đủ điều kiện được sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ không có bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào nếu Bên Mua không đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại thời điểm Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, dù là do hệ quả của một thay đổi về luật hoặc bất cứ lý do nào khác, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
3. Bên Mua cam kết phối hợp với Bên Bán trong việc tiến hành việc xin cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ, bao gồm các công việc như
 - a) Đảm bảo có đủ tư cách pháp lý để ký kết, thực hiện Hợp đồng này và trong suốt quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;
 - b) Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ của hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - c) Hiện diện đúng thời gian, địa điểm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo thông báo của Bên Bán để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật;
 - d) Nộp các chi phí, lệ phí, thuế theo quy định của Nhà nước liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
4. Nếu Bên Mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên Bán để hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh.
5. Sau khi Giấy chứng nhận được cấp, Bên Bán giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp, bản chính Giấy chứng nhận, nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ đến hạn theo Hợp đồng.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này, hai bên nhất trí cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết, một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ tự động được thanh lý khi hai bên hoàn tất các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng, trừ nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán, nghĩa vụ thực hiện đúng mục đích sử dụng căn hộ và nghĩa vụ tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư của Bên Mua theo Phụ lục 03 Hợp đồng này.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản bằng Tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trường hợp Hợp đồng được lập bằng cả Tiếng Việt và tiếng Anh thì hai phiên bản ngôn ngữ có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác biệt về cách hiểu giữa hai phiên bản ngôn ngữ thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt. Các Phụ lục đính kèm sau đây là một phần không thể tách rời của Hợp đồng và có hiệu lực thi hành đối với hai bên:
 - Phụ lục 01
Phần A Mô tả căn hộ;
Phần B Danh mục vật liệu bên trong và ngoài căn hộ.
 - Phụ lục 02 Giá bán căn hộ, tiến độ và phương thức thanh toán
 - Phụ lục 03 Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư
 - Phụ lục 04 Chiết khấu (nếu có)
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này, các bên phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 1
PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ

1.1 Đặc điểm về căn hộ:

- Căn hộ ký hiệu số (có thể thay đổi khi cơ quan thẩm quyền cấp số nhà nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ)
- Tầng (tầng có Căn hộ)....
- Toà nhà **TNG VILLAGE**, có địa chỉ tại phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên
- Diện tích sử dụng căn hộ : m²
- Diện tích sàn xây dựng căn hộ : m²
- Mục đích sử dụng: Để ở

Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ theo đúng mục đích sử dụng này trong suốt quá trình sử dụng căn hộ. Trường hợp Bên Mua vi phạm quy định về mục đích sử dụng căn hộ, Bên Mua sẽ chịu phạt vi phạm theo quy định tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

- Kết cấu nhà bê tông cốt thép, tường gạch.
- Đặc điểm căn hộ căn hộ nhà chung cư, xây hoàn thiện mặt trong và mặt ngoài theo danh mục vật tư, vật liệu nêu tại Phần B Phụ lục này.

1.2 Đặc điểm về đất xây dựng toà nhà chung cư có căn hộ

- a) Thửa đất số: **496**
- b) Tờ bản đồ số: **23**
- c) Tổng diện tích sàn xây dựng: **21.562 m²**
- d) Tổng diện tích sử dụng đất: **1122 m²**, trong đó

Sử dụng riêng:m²

Sử dụng chung (nếu có): **1122 m²**

Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1.3 Phần sở hữu và sử dụng riêng và phần sở hữu và sử dụng chung (theo thiết kế dự án đã được phê duyệt)

1.3.1. Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Mua:

- a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ

đó;

- b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư **được công nhận là sở hữu riêng** cho chủ sở hữu nhà chung cư;
- c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng **gắn liền** với căn hộ hoặc **gắn liền** với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng; và
- d) Các trang thiết bị, vật tư, đồ dùng kèm theo bên trong căn hộ tại thời điểm bàn giao.

1.3.2. Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên Bán:

- a) Cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại tại; Phòng, hoặc tòa nhà câu lạc bộ tại, Bể bơi, sân thể thao (nếu có) ¹;
- b) Tất cả các Căn Hộ chưa bán; căn hộ cho thuê; Bãi đậu xe ô tô được bố trí tại hầm để xe.....²;
- c) Diện tích tầng hầm trừ các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư được quy định tại Mục 1.3.3 Phần A Phụ lục 01 này;
- d) Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
- e) Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án (nếu có).....³;

1.3.3. Phần sở hữu chung và sử dụng chung:

Các hạng mục thuộc quyền sở hữu chung bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; hành lang, sảnh đón khách; chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ thoát hiểm, thang máy, phòng rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước thải, thu lôi, hệ thống PCCC và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài: thoát nước thải, nước mưa, hệ thống chiếu sáng được kết nối với nhà chung cư;
- d) Các công trình công cộng bao gồm sân chung, vườn hoa và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt..

¹ Điền tại thời điểm giao kết hợp đồng theo thiết kế được phê duyệt

² Điền tại thời điểm giao kết hợp đồng theo thiết kế được phê duyệt

³ Điền tại thời điểm giao kết hợp đồng theo thiết kế được phê duyệt

PHẦN B:
DANH MỤC VẬT LIỆU BÊN TRONG VÀ NGOÀI CĂN HỘ

Stt	Khoản mục	Vật liệu	Ghi chú
A	Sàn nhà		
1	Phòng khách	Lát gạch Ceramix 800x800mm hoặc 600x600mm	Gạch Hoàn Mỹ - VN
2	Phòng ăn	Lát gạch Ceramix 800x800mm hoặc 600x600mm	Gạch Hoàn Mỹ - VN
3	Phòng bếp	Lát gạch Ceramix 800x800mm hoặc 600x600mm	Gạch Hoàn Mỹ - VN
4	Phòng ngủ	Lát gạch Ceramix 800x800mm hoặc 600x600mm	Gạch Hoàn Mỹ - VN
5	Phòng tắm	Gạch chống trơn 400x400mm hoặc 600x600mm	Gạch Hoàn Mỹ - VN
6	Lô gia	Gạch chống trơn 400x400mm hoặc 600x600mm	Gạch Hoàn Mỹ - VN
B	Tường căn hộ		
1	Phòng khách	Sơn nước nội thất SPEC màu trắng	Sơn Spec Go Green
2	Phòng ăn	Sơn nước nội thất SPEC màu trắng	Sơn Spec Go Green
3	Phòng bếp	Lát gạch Ceramix 1200x600mm	Gạch Hoàn Mỹ - VN
4	Phòng ngủ	Sơn nước SPEC màu trắng	Sơn Spec Go Green
5	Phòng tắm	Gạch Ceramic 300x600mm	Gạch Hoàn Mỹ - VN
6	Lô gia	Sơn nước ngoại thất SPEC màu ghi	Sơn Spec Go Green
C	Trần căn hộ		
1	Phòng khách	Sơn nước nội thất SPEC màu trắng	Sơn Spec Go Green
2	Phòng ăn	Sơn nước nội thất SPEC màu trắng	Sơn Spec Go Green
3	Phòng bếp	Sơn nước nội thất SPEC màu trắng	Sơn Spec Go Green
4	Phòng ngủ	Sơn nước nội thất SPEC màu trắng	Sơn Spec Go Green
5	Phòng tắm	Trần thạch cao thả 600x600mm	Trần Vĩnh Tường
6	Lô gia	Sơn nước ngoại thất SPEC màu ghi	Sơn Spec Go Green
D	Cửa đi và cửa sổ		
1	Cửa sổ	Khung nhôm sơn tĩnh điện , kính an toàn 2 lớp.	Nhôm hệ Việt Pháp
2	Cửa đi chính	Khuôn gỗ MDF chống ẩm An Cường, Cánh cửa MDF chống ẩm An Cường,	Gỗ MDF nhập khẩu.
3	Cửa căn phòng	Khuôn gỗ MDF chống ẩm An Cường, Cánh cửa MDF chống ẩm An Cường,	Gỗ MDF nhập khẩu.
4	Cửa phòng tắm	Khung nhôm sơn tĩnh điện , kính an toàn 2 lớp.	Nhôm hệ Việt Pháp
5	Phụ kiện cửa đi và cửa sổ (tay nắm, khóa, cục chặn, bản lề...)	Phụ kiện loại cao cấp	Liên doanh
E	Bếp		
1	Mặt bàn bếp	Đá Marble cao cấp	Đá nhập khẩu
2	Chậu rửa	Chậu đôi có bàn Inox 304	Liên doanh

3	Vòi rửa	Loại cao cấp	Liên doanh
F	Thiết bị vệ sinh và phòng tắm		
1	Chậu rửa để bàn	Sứ cao cấp trong nước	Màu trắng, kiểu dáng hiện đại do các công ty có uy tín của Việt Nam sản xuất
2	Bàn đá chậu rửa	Đá Granite cao cấp	Đá nhập khẩu
3	Vòi rửa	Inox Sus304, Mạ Crom	Liên doanh Việt Nhật
4	Bồn cầu vệ sinh	Sơn Sứ cao cấp trong nước	Màu trắng, kiểu dáng hiện đại do các công ty có uy tín của Việt Nam sản xuất
	Vòi xịt rửa	Inox Sus304, Mạ Crom	Liên doanh Việt Nhật
5	Giương soi	Trần thạch cao thả 600x600mm	Trong nước sản xuất
	Sen tắm	Inox Sus304, Mạ Crom	Liên doanh Việt Nhật
6	Các phụ kiện khác (Lô giấy, móc treo khăn, phễu thu sàn, móc treo quần áo...)	Inox Sus304, Mạ Crom	Liên doanh Việt Nhật
G	Thiết bị điện		
1	Công tắc điện phòng khách	Loại chất lượng cao	Hàng trong nước sản xuất
2	Công tắc điện phòng ăn	Loại chất lượng cao	Hàng trong nước sản xuất
3	Công tắc điện phòng bếp	Loại chất lượng cao	Hàng trong nước sản xuất
4	Hệ thống đèn chiếu sáng	Loại đèn tiết kiệm điện LED	Hàng trong nước sản xuất
	Hệ thống tủ điện căn hộ	Loại chất lượng cao	Hàng trong nước sản xuất
5	Aptomat căn hộ	Loại chất lượng cao	Hàng trong nước sản xuất
	Ổ cắm, công tắc điện, Internet, Cáp	Panasonic	Hàng trong nước sản xuất

I. Danh mục các hệ thống cơ điện chung Tòa nhà.

Stt	Khoản mục	Chi tiết	Ghi chú
A	Hệ thống		
1	Hệ thống cấp điện	-Trạm biến áp -Máy phát điện: phục vụ chiếu sáng, Phòng cháy chữa cháy và thang máy -Tủ trung thế -Tủ hạ thế tổng - Tủ điện căn hộ - Công tắc, ổ cắm, đèn - Dây cáp điện	
2	Hệ thống cấp thoát nước	-Bơm cấp nước/ bơm tăng áp - Bơm chìm thoát nước thải - Ống cấp nước: Ống hàn nhiệt - Ống thoát nước: u.PVC -Van và phụ kiện	

		- Thiết bị vệ sinh	
3	Hệ thống điều hòa thông gió	- Quạt thông gió	
4	Hệ thống thông tin liên lạc	-Đơn vị trong nước uy tín thi công	
5	Hệ thống PCCC	- Bơm chữa cháy - Đầu báo cháy, van điều khiển - Van chặn, van cổng các loại - Tủ báo cháy, đầu báo cháy - Dây tín hiệu báo cháy, chống nhiễu	
6	Hệ thống Camera An ninh	- Camera cho phân sảnh, hành lang chung	
7	Hệ thống chống sét	- Kim thu sét	
8	Thang máy, thang hàng	- Thang máy nhập khẩu tốc độ 120m/phút	

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 02
GIÁ BÁN CĂN HỘ
TIỀN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1 Đơn giá và Giá bán căn hộ:..... VNĐ/m²

1.2. Giá bán căn hộ là: 1..... VNĐ

(*Bằng chữ* : đồng)

Giá bán căn hộ nêu trên bao gồm các khoản như sau:

- i. Giá bán căn hộ trước thuế: VNĐ
- ii. Thuế giá trị gia tăng (VAT): VNĐ
- iii. Kinh phí bảo trì : VNĐ

2 Tiền độ thanh toán ⁴:

Lần	Ngày thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Lần 1
Lần 2
Lần 3
Lần
Lần ...	Ngày bàn giao Giấy chứng nhận hoặc ngày theo xác định tại Hợp đồng	5%

⁴ Điền theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật

Lưu ý:

- Khoản Đặt Cọc sẽ được khấu trừ vào lần thanh toán đầu tiên (lần 1) (nếu có);
- Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên Bán, ngoài khoản thanh toán để nhận bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm khoản kinh phí bảo trì tương ứng 02% Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế GTGT).
- Thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng Căn hộ: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích sử dụng Căn hộ vượt quá 02% (hai phần trăm) đến 05% (năm phần trăm) giữa diện tích thực tế so với diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Phụ lục 1 của Hợp đồng: Các Bên sẽ thanh toán toàn bộ phần chênh lệch trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản bàn giao, trên cơ sở đơn giá mỗi mét vuông (chưa bao gồm VAT) quy định tại Điều 1.1 Phụ lục này nhân với diện tích chênh lệch.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 03
NỘI QUY QUẢN LÝ ,SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

PHẦN A: QUY ĐỊNH VỀ 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có) 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 hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có) và Bản Nội quy này.

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

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 ra bên ngoài hoặc xuống dưới từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư (Nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật).
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. Sử dụng làm văn phòng, kinh doanh, 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 hoặc bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác 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. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;

12. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;

13. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với Chủ đầu tư, ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

14. 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

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

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

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có) nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

3. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong nhà chung cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có).

4. 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 lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

5. Trường hợp sửa chữa căn hộ, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây

a. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây

- Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;
- Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ như đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, gas, dây cáp,...;
- Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của Tòa nhà, căn hộ hoặc Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ;
- Thi công hoàn thiện mặt ngoài căn hộ và/hoặc sơn lại mặt ngoài căn hộ sở hữu khác với quy định của Tòa nhà, quảng cáo, viết, vẽ, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài căn hộ khác với thiết kế ban đầu;
- Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.

b. Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không thuộc quy định tại điểm a nêu trên, các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý trước 10 ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ) hoặc phải được Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Công ty Quản lý (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ). Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải chịu toàn bộ trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa đối với thiệt hại hay mất mát xảy ra nếu vi phạm Nội quy thi công và quy định này.

Điều 5: Các hạn chế về việc sử dụng căn hộ và các công trình tiện ích

1. Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng căn hộ và Chủ đầu tư.

2. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/Ban Quản trị về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng căn hộ của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú như cho thuê, cho thuê lại, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của căn hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.

3. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và Chủ đầu tư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ căn hộ khỏi bất kỳ loài vật nào gây hư hỏng Căn hộ cũng như Tòa nhà chung cư.

5. Tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Công ty quản lý/Ban quản trị và/hoặc người được ủy quyền vào căn hộ vào những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng căn hộ, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp căn hộ trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng. Trường hợp những người được vào căn hộ nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại đến căn hộ thì Chủ đầu tư/ Công ty quản lý/ Ban quản trị chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người sở hữu căn hộ.

6. Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Tòa nhà;

7. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác, ví dụ việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích ...

8. Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc,....

9. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ;

10. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Ban Quản trị Tòa nhà;

11. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào;

12. Cấm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ;

Điều 6. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. 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.

2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 220/2010/TT-BTC ngày 30/12/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

3. Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng nhà chung cư.

4. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

5. Cung cấp một bản sao y bản chính Hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ sở hữu căn hộ và/hoặc người cư trú khác khi có văn bản yêu cầu của Chủ đầu tư, Ban Quản trị hoặc Công ty quản lý trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.

Điều 7. 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 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 8. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

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

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT- BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ban hành ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có).

4. Thanh toán 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 tại Hợp đồng mua bán căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm. Công ty quản lý được đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành do công ty quản lý thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này. Công ty quản lý sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến cho chủ sở hữu, người sử dụng hoặc người tạm trú 03 (ba) ngày làm việc trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ nêu trên.

5. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấp thuận và tạo điều kiện cho đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) ra/ vào căn hộ để kiểm tra, thực hiện các hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ.

6. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm cung cấp 01 chìa khóa dự phòng cho đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của chủ sở hữu căn hộ. Chìa khóa sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây thiệt hại đối với căn hộ nói riêng và tòa nhà nói chung. Trong trường hợp có sự thay đổi, chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo và gửi chìa khóa thay thế cho đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý).

7. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm đăng ký với đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) ít nhất 01 số điện thoại (di động hoặc cố định) để đơn vị quản lý (Ban Quản trị/ Công ty quản lý) liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo ngay cho đơn vị quản lý (Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý) vận hành.

8. Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm thông báo các quy định nêu tại Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình.

9. Trong quá trình thi công hoàn thiện, sửa chữa (nếu có) và sử dụng căn hộ, nếu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại căn hộ gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, chủ sở hữu của căn hộ đó có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên đó.

PHẦN B: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm

a) 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.

b) 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. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.

2. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị nhà chung cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.

4. Những vấn đề khác về quản lý Tòa nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016, Thông tư 28/2016/TT-BXD và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI TNG**

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

11/2/2016
17
14

PHỤ LỤC 04

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số HDMB/TNG- V99 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và thương mại TNG và Bà Nguyễn Thị Lan
- Căn cứ Đề xuất đã được HĐQT Công ty phê duyệt về việc chiết khấu cho căn hộ số 1009 dự án NOTM TNG Village số tiền là **30.267.094 đồng** và nhận ưu đãi theo bảng chiết khấu căn hộ đính kèm hợp đồng .
- Phụ lục này hiệu lực từ ngày và có giá trị thay thế mục 01 phụ lục 02 Hợp đồng số HDMB/TNG-V99

1 Giá bán căn hộ:

1. Giá bán căn hộ là: **1.056.243.960 VNĐ**

(Bằng chữ: Một tỉ không trăm năm mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi đồng)

Giá bán căn hộ nêu trên bao gồm các khoản như sau:

- i. Giá bán căn hộ trước thuế: **943.074.965 VNĐ**
- ii. Thuế giá trị gia tăng (VAT): **94.307.496 VNĐ**
- iii. Kinh phí bảo trì **18.861.499 VNĐ**

2 Tiến độ thanh toán ⁵:

Lần	Ngày thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Lần 1	Ký HĐMB căn hộ	30%	311.214.738
Lần 2	Trong Vòng 60 ngày kể từ ngày ký HĐMB	40%	414.952.984
Lần 3	Ngày bàn giao nhà	25%	259.345.615
Lần 4	Ngày bàn giao Giấy chứng nhận hoặc ngày theo xác định tại Hợp đồng	5%	51.869.123

⁵ Điền theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật

Lưu ý:

- Khoản Đặt Cọc sẽ được khấu trừ vào lần thanh toán đầu tiên (lần 1) (nếu có);
- Vào ngày theo Thông báo bàn giao của Bên Bán, ngoài khoản thanh toán để nhận bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm khoản kinh phí bảo trì tương ứng 02% Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế GTGT).
- Thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng Căn hộ: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích sử dụng Căn hộ vượt quá 02% (hai phần trăm) đến 05% (năm phần trăm) giữa diện tích thực tế so với diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Phụ lục 1 của Hợp đồng: Các Bên sẽ thanh toán toàn bộ phần chênh lệch trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản bàn giao, trên cơ sở đơn giá mỗi mét vuông (chưa bao gồm VAT) quy định tại Điều 1.1 Phụ lục này nhân với diện tích chênh lệch.

BÊN BÁN

BÊN MUA



