

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



TTB GROUP

HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Căn hộ số:

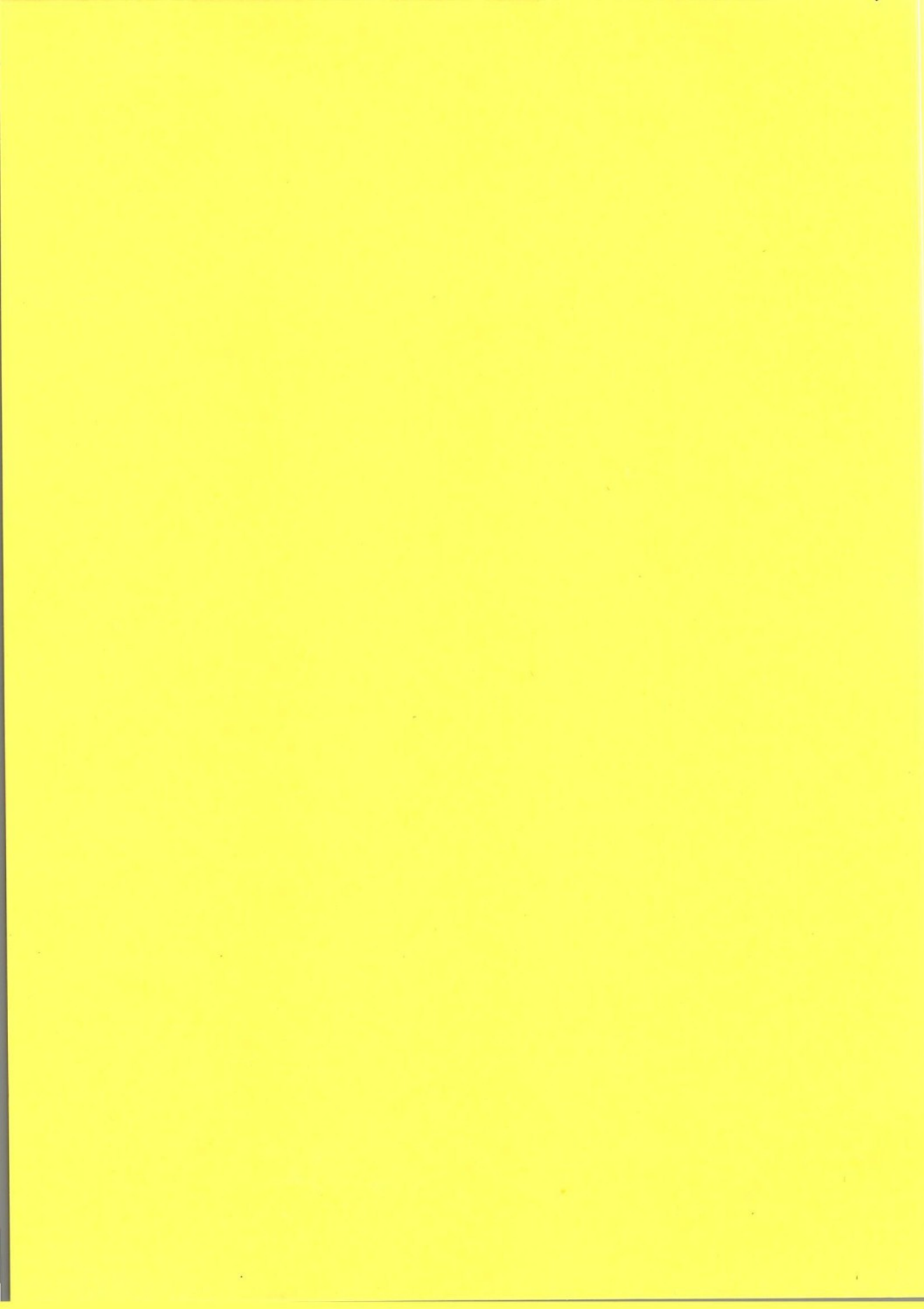
Chung cư TBCO3

Hợp đồng số:/HĐMB/...../TBCO3/.....



Địa chỉ: Tổ 08 Phường Quang Vinh, TP Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại: 02086 567666



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

Thái Nguyên, ngày.....tháng.....năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMB/...../TBCO3/.....

Căn hộ:.....

Chung cư TBCO3

Căn cứ:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 25 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên cho Công ty cổ phần TTBGROUP thực hiện;
- Căn cứ Quyết định số 2094/QĐ-UBND ngày 17 tháng 08 năm 2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty cổ phần TTBGROUP, để thực hiện dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên;
- Căn cứ Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2017 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên ;
- Căn cứ Văn bản số 586/CTTN&PTHTĐT của Công ty thoát nước và Phát triển hạ tầng đô thị Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu nối hệ thống thoát nước thải sinh

hoạt cho Dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III, phường Quang Vinh TP. Thái Nguyên vào hệ thống thoát nước và xử lý nước thải thành phố Thái Nguyên;

- Căn cứ Giấy phép xây dựng số/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên ban hành ngày tháng năm, cấp cho Công ty Cổ phần TTBGROUP được phép xây dựng Chung cư thuộc dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên;

- Căn cứ giấy chứng nhận số/TD-PCCC do Công An tỉnh Thái Nguyên cấp về việc Thẩm duyệt về Phòng cháy và chữa cháy đối với dự án chung cư

- Công văn số/SXD-QLN về việc tòa nhà đủ điều kiện để huy động vốn hình thành trong tương lai ngày tháng năm

- Căn cứ vào nhu cầu của hai bên.

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

- Mã số thuế: 4600359768

- Địa chỉ: Tổ 3, Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên

- Điện thoại liên hệ: 02083756699

- Người đại diện ...: Chức vụ:

(Theo ủy quyền số

- Số tài khoản:

II. BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Tên tổ chức, cá nhân:.....

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:...../...../....., tại.....

- Nơi đăng ký cư trú:

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “Căn hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty cổ phần TTBGROUP đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử

dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty cổ phần TTBGROUP làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự án mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

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

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

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

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

7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.

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

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

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

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

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

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

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

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

16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận

quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: tại tầng:, tòa nhà thuộc Dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III, tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên.

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

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch không quá 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

c) Diện tích sàn xây dựng căn hộ là: Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

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

đ) Năm hoàn thành xây dựng (dự kiến hoàn thành): Năm

e) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ.....):(trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán căn hộ tại hợp đồng này thì các

bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu.....tại phụ lục của hợp đồng).

g) Danh mục thiết bị nằm trong giá bán của Căn hộ được mô tả tại Phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng.

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

a) Thừa đất số: Theo Quyết định số 2094/QĐ-UBND

b) Tờ bản đồ số: 11 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:m² (bao gồm diện tích xây dựng nhà chung cư)

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ pháp lý về: đất đai, xây dựng, đầu tư dự án, thông tin thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ, hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định.

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:

+ Quyết định số 2094/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TTBGROUP để thực hiện Dự án xây dựng Chung cư TBCO3, tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên (đợt 1).

+ Quyết định số 2298/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty Cổ phần TTBGROUP để thực hiện Dự án xây dựng Chung cư TBCO3, tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên (đợt 2).

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên ban hành ngày tháng năm, cấp cho Công ty Cổ phần TTBGROUP được phép xây dựng Chung cư thuộc dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III.

- Các thông tin, giấy tờ khác:

+ Công văn số 294/SXD-HTKT của Sở xây dựng ngày 28 tháng 2 năm 2017 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế hạ tầng kỹ thuật Mở rộng khu chung cư TBCO.

+ Công văn số/SXD-QLN ngày 31 tháng 08 năm 2016 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công xây dựng công trình nhà Chung cư

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

- Đường giao thông, điện, nước, thông tin liên lạc (internet): Hoàn chỉnh khi bàn giao căn hộ;

- Hạ tầng khác: Cây xanh, bãi đỗ xe,.....theo quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế tổng thể.

5. Giấy tờ Xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh: Công văn số/SXD-QLN ngày tháng năm về việc tòa nhà thuộc dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên.

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): theo phụ lục số 02 đính kèm Hợp đồng này.

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá trị hợp đồng, giá bán:

a) * Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là:m² sử dụng (x)đồng/1m² sử dụng =đồng. (Bằng chữ:/).

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

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) làđồng. (Bằng chữ:/).

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

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

* Tổng Giá bán căn hộ bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư là:đồng. (Bằng chữ:.....đồng./.).

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

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

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

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

- Kinh phí bảo trì 2% trên giá bán Căn hộ (chưa thuế GTGT);

- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản liên quan đến việc thanh toán Giá bán Căn hộ. Các khoản phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải thanh toán trong quá trình sử dụng Căn hộ;
- Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe; chi phí sử dụng các tiện ích khác...và các chi phí khác mà Bên mua phải chịu theo quy định của pháp luật và theo thoả thuận tại Hợp đồng này.

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

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

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

Đợt TT	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ TT	Số tiền thanh toán (đồng) (Đã bao gồm VAT)
Đợt 1	Khi ký hợp đồng mua bán	30%
Đợt%
Đợt%
Đợt	Khi có Thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ	5%
Tổng cộng		100%

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào Số tài khoản; Ngân hàng; Chủ tài khoản Công ty cổ phần TTBGROUP theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

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

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a) Giai đoạn 1: Xong phần móng vào tháng

b) Giai đoạn 2: Xong phần kết cấu bê tông cốt thép vào tháng

c) Giai đoạn 3: Xây xong phần thô vào tháng

d) Giai đoạn 4: Xong phần hoàn thiện căn hộ và bàn giao căn hộ vào

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

4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao căn hộ, công trình thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Nhà chung cư.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

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

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

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

- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được quyền lắp đặt, treo, dựng các pano, biển, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, logo của Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công ty mẹ của Chủ đầu tư, treo biển tên của Nhà chung cư tại tầng thượng, nóc tòa nhà, mặt ngoài của Nhà chung cư và các khu vực khác không thuộc Phần sở hữu riêng của Bên mua với điều kiện không cản trở việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên mua và Phần diện tích sở hữu chung;
- k) Bên bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua thế chấp Hợp đồng/Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (theo thỏa thuận 3 bên ký kết giữa ngân hàng, khách hàng và chủ đầu tư nếu có);
- l) Bên bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên mua sử dụng Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán. 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 và lợi ích hợp pháp của Bên bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công Dự án thì Bên mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán;
- m) Yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật;
- n) Từ chối yêu cầu của Bên mua không đúng với các thỏa thuận theo Hợp đồng này và

các yêu cầu trái, không phù hợp với quy định pháp luật;

o) Có toàn quyền sở hữu, quản lý kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích khu vực thương mại và diện tích sở hữu riêng của Bên bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong thời gian 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên mua;

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

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

- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 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 điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật;
- n) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp bên bán và bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.
- o) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- p) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với tổ chức tín dụng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do tổ chức tín dụng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên mua khi ký kết Hợp đồng;
- q) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao thông tin của Bên mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- r) Bên bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên mua có trách nhiệm phải nộp theo quy định của pháp luật đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên mua nhận được từ Bên bán theo quy định tại Hợp đồng này trước khi thanh toán cho Bên mua;
- s) Tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật và quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc kết nối đường giao thông từ Dự án ra các đường giao thông hiện hữu và khu vực xung quanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- t) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp đồng và các phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

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

- b) Được sử dụng 01 (một) chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe. Bên mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu căn hộ trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có, quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;
- l) Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và kiểm tra thực tế tại công trình.

2. Nghĩa vụ của Bên mua

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

- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- 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) Cung cấp cho Bên bán các tài liệu hoặc giấy tờ, thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- o) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận nếu không hoàn tất hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua phù hợp với quy định của pháp luật trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên bán.
- p) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
- q) Bên mua có trách nhiệm nộp thuế đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi

thường thiệt hại nhận được từ Bên bán theo quy định tại Hợp đồng này;

r) 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;

s) 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;

t) Mọi 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;

u) Không được tháo, dỡ các pano, biển, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, logo của Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công ty mẹ của Chủ đầu tư, biển tên của Nhà chung cư khi Bên bán đã tuân thủ quy định tại điểm (i) Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng;

v) Sau khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua cam kết không đặt ăn ten, biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn hộ hoặc dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ; không được sử dụng các vật liệu che chắn mưa, nắng làm mất mỹ quan, ảnh hưởng đến thẩm mỹ tòa nhà;

w) Có trách nhiệm hợp tác với Bên bán và đơn vị quản lý nhà chung cư để bảo quản đối với các phần diện tích, không gian thuộc phần sở hữu chung nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại nhà chung cư;

x) Tuân thủ các quy định về an toàn xây dựng đã được niêm yết công khai tại công trình khi kiểm tra thực tế;

y) Tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật và quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc kết nối đường giao thông từ Dự án ra các đường giao thông hiện hữu và khu vực xung quanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

z) Không được quyền và/hoặc có bất kỳ hành vi nào gây cản trở việc Bên bán kết nối đường giao thông từ Dự án ra các đường giao thông hiện hữu và khu vực xung quanh theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

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

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

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

4. Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Bên bán phải trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên mua, Bên mua có trách nhiệm phải thanh toán đầy đủ các khoản tiền này cho Bên bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên bán kèm theo chứng từ hợp lệ. Trường hợp Bên mua không thanh toán cho Bên bán, Bên bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Bên mua

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ

- Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như nêu tại Phụ lục số 1 Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm (d) Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này;
- Chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp đồng và diện tích sử dụng căn hộ bàn giao thực tế phù hợp theo quy định tại điểm (g) Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này;
- Bên bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà đó;
- Bên mua đã đóng đủ Giá bán Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này, các khoản thuế, phí, chi phí phát sinh mà Bên mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này; thanh toán các khoản phạt, bồi thường cho Bên bán (nếu có); đồng thời Bên mua đã nộp 2% (hai phần trăm) tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư.

2. Bên bán dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 07 (bảy) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

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

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

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

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

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

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

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

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được

thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: Không ít hơn 60 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 9 tầng trở lên.

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

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

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

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

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

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

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

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

2. Trong trường hợp bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho bên mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng 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.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này bao gồm thiết bị điện, thiết bị vệ sinh, cửa sổ, cửa chính, lan can của căn hộ,...; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: toàn bộ phần diện tích tầng 20.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: hành lang, cầu thang bộ, thang máy, sảnh,... Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung phải được lập thành phụ lục kèm theo hợp đồng này.

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

a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là:đồng/m²/tháng (giá chưa bao gồm thuế VAT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán các chi phí quản lý và vận hành cho 03 (ba) tháng đầu tiên vào Tài khoản Chi phí quản lý và vận hành của Bên bán trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo Bàn giao thực tế. Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua các thông tin về Tài khoản này trong thông báo Bàn giao thực tế.

Từ tháng thứ 04 (bốn) trở đi, Phí quản lý được thu định kỳ hàng tháng hoặc theo thỏa thuận giữa Bên bán và Bên mua.

Phí quản lý được sử dụng để thực hiện 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 bao gồm dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, làm vườn, chăm sóc cây xanh, vệ sinh khu công cộng, vệ sinh mặt ngoài, bãi giữ xe, thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện, nước cho hệ thống điều hoà của khu công cộng và chi phí khác cho phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư.

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

chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

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

d) Phí quản lý vận hành nhà chung cư này không bao gồm phí giữ xe.

5. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.

6. Trong trường hợp Kinh phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu nhà chung cư.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

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

a) Nếu quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 6 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 150% (*Một trăm năm mươi phần trăm*) theo lãi suất cho vay tiêu dùng do Ngân hàng công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 30 (ba mươi) ngày. Thời gian chậm thanh toán được xác định trên cơ sở ngày gửi công văn thông báo/ email/ điện thoại/tin nhắn về việc chậm thanh toán theo dấu bưu điện/ngày gửi email, tin nhắn, gọi điện thoại. Sau 3 lần gửi công văn (30 ngày) mà Bên Mua không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc kể từ ngày xác lập văn bản chấm dứt Hợp đồng.

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 Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này. Nhưng Bên A bàn giao căn hộ cho Bên B chậm so với thời hạn quy định tại

Điều 8 của Hợp đồng thì Bên A phải thông báo bằng văn bản cho Bên B và nêu rõ lý do của việc chậm bàn giao, đồng thời ấn định thời hạn bàn giao mới tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ thời hạn dự định ban đầu bàn giao. Nếu quá thời hạn bàn giao mới mà Bên A vẫn không bàn giao nhà cho Bên B thì Bên A phải chịu phạt tương ứng với lãi suất bằng 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) lãi suất cho vay tiêu dùng của Ngân hàng công bố tại thời điểm chậm bàn giao nhân với số ngày chậm bàn giao căn hộ kể từ ngày phải bàn giao đến ngày thực tế bàn giao và tính cho tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán.

b) Nếu quá thời hạn bàn giao mới 30 (ba mươi) ngày (vì bất kể lý do gì trừ trường hợp bất khả kháng) mà Bên A vẫn không thực hiện việc bàn giao căn hộ cho Bên B, thì Bên B có quyền thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng thì Bên B được yêu cầu Bên A thanh toán các khoản sau: (i) Trả lại tiền đặt mua căn hộ đã thanh toán; (ii) khoản phạt bằng 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này. Bên A có trách nhiệm hoàn lại đầy đủ số tiền này cho Bên B trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc kể từ ngày xác lập văn bản chấm dứt Hợp đồng. Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực ngay khi Bên B nhận được khoản tiền mà Bên A hoàn trả theo quy định tại điều khoản này.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có toàn quyền quyết định đối với căn hộ nêu trên.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán cam kết:

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

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

2. Bên mua cam kết:

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

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

c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên

mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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

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

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

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

“**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.

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không do lỗi của các bên) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình

sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
- b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
- c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này thì Bên mua phải bàn giao lại Căn hộ trong tình trạng như ban đầu (nếu Căn hộ đã được bàn giao cho Bên mua), nếu có hư hỏng mất mát thì phải khôi phục nguyên trạng hoặc bồi thường theo thực tế hư hỏng cho Bên bán đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến Căn hộ cho Bên bán như Hợp đồng, phiếu thu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày chấm dứt. Khi xảy ra các điều kiện cho phép Hợp đồng bị chấm dứt như quy định tại Điều này thì Hợp đồng chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng gửi thông báo cho Bên kia về việc chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Điều 16 Hợp đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia (*ghi rõ đối với Bên bán, Bên mua*):

a) Địa chỉ bên bán:

CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

Địa chỉ: Tổ 3, phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Email: chungcutienbo@gmail.com

Điện thoại: 02083 75 66 99

b) Địa chỉ bên mua:

TÊN KHÁCH HÀNG

- Địa chỉ:.....

- Email:.....

- Điện thoại:

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua bằng văn bản qua thư, thông báo Email, điện thoại hoặc giao trực tiếp

3. Bên nhận thông báo (nếu Bên mua có nhiều người thì Bên mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là:

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

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

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án 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.

2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị 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 cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản quy định phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng của dự án, Phụ lục số 1 và Phụ lục số 3.

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Văn Hải

PHỤ LỤC 01
DANH MỤC THIẾT BỊ, SẢN PHẨM BÊN TRONG CĂN HỘ

*Kèm theo Hợp đồng mua bán số:...../...../TBCO3/....., giữa.....và Công ty
cổ phần TTB GROUP, ngày .../.../2024*

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	SL	Bảo hành
I	Thiết bị nước			
1	[.....]	[...]	[...]	[.....]
2	[.....]	[...]	[...]	[.....]
3	[.....]	[...]	[...]	[.....]
4	[.....]	[...]	[...]	[.....]
5	[.....]	[...]	[...]	[.....]
6	[.....]	[...]	[...]	[.....]
7	[.....]	[...]	[...]	[.....]
8	[.....]	[...]	[...]	[.....]
9	[.....]	[...]	[...]	[.....]
10	[.....]	[...]	[...]	[.....]
11	[.....]	[...]	[...]	[.....]
12	[.....]	[...]	[...]	[.....]
13	[.....]	[...]	[...]	[.....]
14	[.....]	[...]	[...]	[.....]
II	Thiết bị điện			
1	[.....]	[...]	[...]	[.....]
2	[.....]	[...]	[...]	[.....]
3	[.....]	[...]	[...]	[.....]
4	[.....]	[...]	[...]	[.....]
5	[.....]	[...]	[...]	[.....]
6	[.....]	[...]	[...]	[.....]
7	[.....]	[...]	[...]	[.....]
8	[.....]	[...]	[...]	[.....]
9	[.....]	[...]	[...]	[.....]
10	[.....]	[...]	[...]	[.....]
11	[.....]	[...]	[...]	[.....]
12	[.....]	[...]	[...]	[.....]
13	[.....]	[...]	[...]	[.....]
14	[.....]	[...]	[...]	[.....]
15	[.....]	[...]	[...]	[.....]
16	[.....]	[...]	[...]	[.....]
17	[.....]	[...]	[...]	[.....]
18	[.....]	[...]	[...]	[.....]
19	[.....]	[...]	[...]	[.....]
20	[.....]	[...]	[...]	[.....]

III	Cửa các loại			
1	[.....]	[...]	[...]	[.....]
2	[.....]	[...]	[...]	[.....]
3	[.....]	[...]	[...]	[.....]
4	[.....]	[...]	[...]	[.....]
5	[.....]	[...]	[...]	[.....]
6	[.....]	[...]	[...]	[.....]
7	[.....]	[...]	[...]	[.....]
8	[.....]	[...]	[...]	[.....]
9	[.....]	[...]	[...]	[.....]
IV	Sơn trần + tường + Bếp + thiết bị khác			
1	[...]	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]	[...]
3	[...]	[...]	[...]	[...]
4	[...]	[...]	[...]	[...]
5	[...]	[...]	[...]	[...]
6	[...]	[...]	[...]	[...]
7	[...]	[...]	[...]	[...]
8	[...]	[...]	[...]	[...]
9	[...]	[...]	[...]	[...]
10	[...]	[...]	[...]	[...]
11	[...]	[...]	[...]	[...]
12	[...]	[...]	[...]	[...]
13	[...]	[...]	[...]	[...]
V	Sàn gỗ + Gạch lát nền			
1	[...]	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]	[...]
3	[...]	[...]	[...]	[...]
4	[...]	[...]	[...]	[...]
5	[...]	[...]	[...]	[...]

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Văn Thái

PHỤ LỤC SỐ 02

QUY ĐỊNH

PHÂN SỞ HỮU RIÊNG VÀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA DỰ ÁN MỞ RỘNG KHU CHUNG CƯ TBCO GIAI ĐOẠN III (DỰ ÁN TBCO3)

(Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán số:/HĐMB/...../TBCO3/..... ký ngày tháng năm giữa Công ty cổ phần TTBGROUP và Ông (Bà):)

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 25 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT – BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ – UBND ngày 21 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên;

- Căn cứ Quyết định số 442/QĐ – UBND ngày 03 tháng 03 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch 1/500 dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III, tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên.

Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III (Dự án TBCO3) (Sau đây được gọi là “Nhà chung cư”) được quy định như sau:

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

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

- Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;

- 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.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

- Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng theo quy định; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

- 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, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

- Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

- Các phần sở hữu chung khác theo bản thiết kế đã được thẩm duyệt của cơ quan quản lý nhà nước.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Văn Thái

PHỤ LỤC SỐ 03

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số:/HĐMB/.../TBCO3/....

ký ngày tháng năm giữa Công ty cổ phần TTBGROUP và Ông (Bà):
.....).

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú theo luật cư trú hoặc tại tổ bảo vệ.
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.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: Nghiêm chỉnh chấp hành mọi nội quy của nhà chung cư và hướng dẫn của Nhân viên quản lý hoặc bảo vệ tòa nhà.

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 từ cửa sổ, ban công của căn hộ ra ngoài. Cơi nới ban công, logia, và các phần sở hữu riêng vi phạm phần sở hữu chung của nhà chung cư. Treo, mắc đồ dùng, chậu hoa, cây cảnh ra ngoài ban công, logia... Lắp đặt sen hoa, khung bằng kim loại, cửa sắt tại ban công gây cản trở lối tiếp cận cứu hộ khi có sự cố.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, chó, mèo, thú cảnh... 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. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định phía mặt ngoài căn hộ hoặc tại các khu vực công cộng của chung cư. Không được thay đổi thiết kế, kết cấu của phần sở hữu riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ và coi nói diện tích dưới mọi hình thức).
12. Tháo dỡ, di dời hoặc làm hư hỏng các trang thiết bị kỹ thuật đã lắp đặt tại chung cư nhằm phục vụ tiện ích chung gồm: Thang máy, hệ thống PCCC, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống khí đốt, hệ thống camera, hệ thống điện thoại, khuếch đại sóng điện thoại, cáp truyền hình, hệ thống xử lý nước thải và các biển báo. Mọi việc sửa chữa các hạng mục công cộng phải được sự đồng ý của đơn vị quản lý vận hành.
13. Tự ý mở cửa các cửa kỹ thuật (điện, nước, PCCC, khí đốt, cáp quang điện thoại, internet và cáp truyền hình, ...v..v..).
14. Sử dụng các ổ cắm điện, vòi nước nơi công cộng phục vụ sinh hoạt cho cá nhân.
15. Bỏ vào toilet những đồ vật khó phân hủy có thể làm tắc nghẽn các đường ống thoát nước. Bỏ vào ống xả rác rác thải công nghiệp hoặc các rác thải công nghiệp gây tắc nghẽn đường ống xả rác.
16. Gây gỗ đánh nhau, gây tiếng ồn, tụ tập đông người làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự tại nhà chung cư.
17. Kinh doanh dịch vụ gây ồn ào, ô nhiễm môi trường và vi phạm Pháp luật như nhà hàng, karaoke, vũ trường, cờ bạc, mại dâm, ma túy, hành nghề mê tín dị đoan, tân trữ hàng lậu, sửa chữa xe máy, ô tô, lò mổ gia súc, gia cầm, v...v... các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy nổ như kinh doanh hàn điện, gió đá, khí đốt, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác trong căn hộ của nhà chung cư.
18. Tụ tập ăn uống gây ồn ào ở nơi công cộng như hành lang, vỉa hè, thang bộ và sân vườn.
19. Tự ý đi lại, sinh hoạt trên sân thượng nhà chung cư.
20. Mang vũ khí, hung khí, các chất dễ gây cháy, nổ, các chất độc hại, gia súc, gia cầm và thú cảnh vào nhà chung cư.
21. Sử dụng nguồn phát nhiệt và hút thuốc lá tại gần khu vực kho gas, nhà để xe và trong thang máy.
22. Tàng trữ vật liệu dễ cháy nổ như xăng, dầu, hóa chất gây cháy trong căn hộ.

23. Câu, mắc, sử dụng điện tùy tiện hoặc sử dụng điện quá tải.
24. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi gây ô nhiễm, đột, ô nhiễm môi trường.
25. Phóng uế, tiểu tiện bừa bãi tại các khu công cộng gây ô nhiễm môi trường như hành lang, thang bộ, thang bộ thoát hiểm, phòng kỹ thuật, sân vườn, buồng thang máy và kho rác.
26. Vận chuyển nhiều hàng hóa, vật dụng cồng kềnh, quá tải trọng của thang máy, vào giờ cao điểm (buổi sáng từ 6h30 đến 8h00, buổi trưa từ 11h00 đến 13h30; buổi chiều từ 17h00 đến 06h30 sáng hôm sau).
27. Sửa chữa hoặc rửa xe, đồ xăng và chiết xăng trong bãi xe, nhà để xe.
28. Mọi loại xe chạy, sử dụng hoặc để ở hành lang công cộng, dừng đỗ xe nơi lối đi hoặc làm cản trở việc đỗ xe của người khác.
29. Rải tờ rơi, băng rôn, phướn quảng cáo...v...v..trong chung cư và các căn hộ.
30. Thi công sửa chữa căn hộ hoặc trang trí nội thất gây tiếng ồn ảnh hưởng sức khỏe cư dân khác trong giờ nghỉ trưa từ 11h30 đến 13h30, vào buổi tối sau 18h00 và vào các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định.
31. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư.
32. 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 hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản 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.
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 lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian đã được quy định.
6. Trường hợp các căn hộ chung cư phát sinh hư hỏng có liên quan đến hệ thống thiết bị chung của tòa nhà và các căn hộ liền kề trong phạm vi khảo sát thực hiện. Chủ căn hộ có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để Ban quản lý cùng các đơn vị liên quan tìm ra nguyên nhân khắc phục và sửa chữa. Trường hợp không phối hợp Ban quản lý có quyền ngừng cung cấp dịch vụ tiện ích mà không cần báo trước.

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 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.
3. Tuân thủ và thực hiện các quy định và tiêu lệnh về PCCC & CNCH khi có sự cố về PCCC.

Điều 6. 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 7. 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.
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. Mức phí dịch vụ dự kiến khoảng từ đồng/m²/tháng đến đồng/m²/tháng (mức phí này sẽ được Chủ đầu tư thông báo khi bàn giao căn hộ). Các dịch vụ như bảo vệ, vệ sinh chung, chi phí nhân công quản lý vận hành nhà chung cư.....
6. Phí trông giữ phương tiện được Chủ đầu tư thông báo khi bàn giao căn hộ.
7. Tiền điện, nước sử dụng hàng tháng của mỗi hộ gia đình đóng nộp theo quy định hiện hành (theo khung giá Nhà nước quy định và phí vận hành (nếu có)).
8. Nếu hộ gia đình không chấp hành/ không nộp các khoản phí, Chủ đầu tư, BQL tòa nhà hoặc đơn vị do Chủ đầu tư Ủy quyền có quyền ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước của căn hộ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

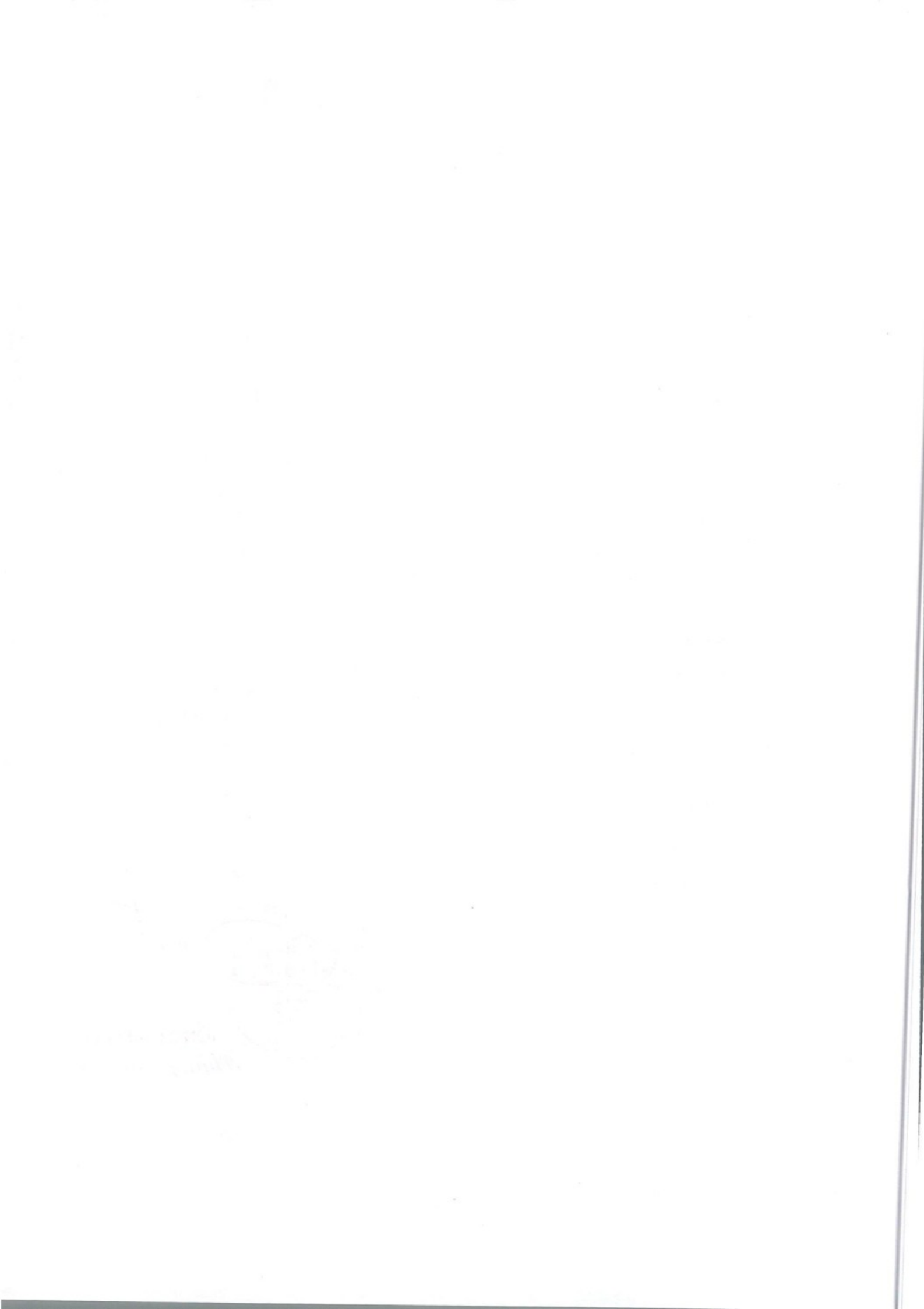
1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. 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. *[Signature]*

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN *[Signature]*



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Văn Hải





TTB GROUP

CHUNG CƯ TBCO 3

Nơi an cư - Để lập nghiệp

