



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số.../HĐVITC-NOXH

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20/06/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 hướng dẫn Luật Nhà ở do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;
- Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/06/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Căn cứ Quyết định số 1567/QĐ-UBND ngày 10 tháng 07 năm 2024 của UBND Tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội Phường Bách Quang;
- Căn cứ Quyết định số 3273/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND Tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội Phường Bách Quang;
- Căn cứ Quyết định số 1905/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 của UBND Thành phố Sông Công về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở xã hội Phường Bách Quang;
- Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 15/8/2025 và Số 67/GPXD ngày

¹ Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và chỉ được bán khi đã có biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng của tòa nhà đó.

11/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên;

- Căn cứ Quyết định số ngày ... tháng ... năm của về việc.....;²

- Căn cứ Văn bản của Sở xây dựng số 1909/SXD-QLN&HTKT thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện về việc đủ điều kiện bán Căn hộ hình thành trong tương lai của Dự án Khu nhà ở xã hội Phường Bách Quang;

- Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của ông (bà)
ngày tháng năm

Hợp đồng mua bán Căn hộ được lập ngày ...tháng ... năm ...

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên Bán)³:

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG NGHỆ CAO - VITC**

- Người đại diện: **Mai Trung Hiếu** Chức vụ: Tổng giám đốc

- Căn cước công dân số: 038069000198 cấp ngày: 16/01/2022, tại Cục trưởng cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... ngày .../.../.....(nếu có))

- Địa chỉ trụ sở: P403 Toà nhà Vạn Phúc, số 2 đường Núi Trúc, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại: 0913 558 569 Fax:

- Số tài khoản: 113814966666 tại Ngân hàng Vietinbank – CN Bắc Hà Nội.

- Mã số thuế: 0106712039

BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên Mua)⁴:

- Ông (bà):

- Căn cước công dân số.....cấp ngày//..... tại

- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại:Email (nếu có):.....

- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng:

- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán Căn hộ Nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

²Số Quyết định sẽ được bổ sung khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.

³ Trường hợp là tổ chức sẽ điền theo thông tin của tổ chức.

⁴ Thông tin sẽ được bổ sung khi ký hợp đồng với Bên Mua.

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.

2. Địa chỉ nhà ở:⁵.

3. Diện tích Căn hộ:

- Diện tích sử dụng Căn hộ (diện tích thông thủy):..... m²

Hai bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 3 Điều này và tại Phụ lục 01 chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà ở cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở; trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến 1,2% (Một phẩy hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán nhà ở. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt quá 1,2% (Một phẩy hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao nhà ở.

4. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu: Theo phụ lục số 03 đi kèm hợp đồng này.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: Theo phụ lục số 04, 05 đi kèm hợp đồng này.

6. Đặc điểm về đất xây dựng:

- Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:

+ Sử dụng riêng:m²;

- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):

7. Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến):.....

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

1. Giá bán nhà ở là:..... đồng

(*Bằng chữ*:.....).

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, cụ thể là:.....m² sử dụng (x).....đồng/1m² sử dụng =.....đồng. (*Bằng chữ*:.....)

⁵Thông tin về địa chỉ nhà ở sẽ được bổ sung cụ thể khi 2 bên giao kết hợp đồng.

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là:.....đồng.
(Bằng chữ.....)

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

Giá bán nêu trên 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 cung cấp gas, dịch vụ 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 7 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe;

- Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ trước thuế.

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 thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước đối với nhà ở và đất ở theo quy định pháp luật; thanh toán 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 theo quy định của pháp luật hoặc thỏa thuận của các bên.

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán Căn hộ trước thuế là:.....đồng.

(Bằng chữ:.....).

3. Tổng giá trị hợp đồng:.....đồng

(Bằng chữ:.....).

4. Phương thức thanh toán:

a) Giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu tại phía trên của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là

thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chi trả.

b) Kinh phí bảo trì:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí bảo trì vào tài khoản có thông tin như sau⁶:

- Tên tài khoản :
- Chủ tài khoản :
- Số tài khoản :
- Kỳ hạn gửi tiền :
- Tại ngân hàng⁷ :
- Swiftcode :

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày mở tài khoản, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày ... tháng ... năm ... (hoặc trong thời hạn ... ngày, kể từ sau ngày ký kết hợp đồng này).

b) Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 hợp đồng này.

Thời hạn thanh toán và số tiền thanh toán mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phân sở hữu chung 2%): được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 hợp đồng này.

Trước mỗi đợt thanh toán theo quy định tại khoản này và Phụ lục 2, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện....) cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Trong mọi trường hợp khi Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì cho Bên Bán trong thời hạn từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ đến trước thời điểm ký Biên bản bàn

⁶ Bên Bán bổ sung khi ký Hợp đồng mua bán Căn hộ

⁷ tổ chức mở tài khoản là một tổ chức tín dụng đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư.

giao Căn hộ. Trước khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải đóng Kinh phí bảo trì vào tài khoản có thông tin chi tiết dưới đây và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng cho Bên Bán biết. Trường hợp Bên Mua không xuất trình giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì theo quy định tại Mục (b) này thì Bên Bán có quyền không bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 153 của Luật Nhà ở năm 2023.

6. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư: Phí chung cư được xác định dựa trên danh mục và chất lượng dịch vụ được cung cấp, cụ thể là: đồng/m²/tháng⁸ (chưa bao gồm 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, tối đa bằng "Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư trên địa bàn tỉnh" do UBND tỉnh Thái Nguyên công bố tại từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm ngày hàng tháng⁹.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là.....ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

2. Bên Bán phải gửi thông báo giao nhà cho Bên Mua bằng văn bản (thông qua fax, chuyển qua bưu điện). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai Bên.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao nêu tại Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này nhưng không vượt quá 45 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến:

a) Nếu việc hoàn tất xây dựng cần được gia hạn, trong thời gian 30 (ba mươi) ngày làm việc trước ngày đến hạn bàn giao dự kiến, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua lý do chậm bàn giao và ngày gia hạn bàn giao căn hộ;

b) Trong trường hợp thời gian hoàn tất xây dựng có thể sớm hơn thời gian dự kiến tại Hợp đồng thì Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước ngày bàn giao thực tế 10 ngày về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ. Thời gian bàn

⁸ Thông tin sẽ được bổ sung khi ký hợp đồng với Bên Mua.

⁹ Thông tin sẽ được bổ sung khi ký hợp đồng với Bên Mua.

giao thực tế sớm hơn này không được vượt quá 45 ngày so với thời hạn dự kiến bàn giao tại Hợp đồng này.

3. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a) Căn hộ bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng các thiết kế đã được phê duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục số 04 và phụ lục số 05 của Hợp đồng này mà các bên đã thỏa thuận, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này;

b) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn (không vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại Khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng này. Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch đó (trừ trường hợp không điều chỉnh Giá bán căn hộ quy định tại Khoản 3 Điều 1 của Hợp đồng này) và Hai Bên sẽ ký một Phụ lục để sửa đổi diện tích sử dụng căn hộ thực tế theo thực tế bàn giao. Khoảng chênh lệch (nếu có) sẽ được một Bên thanh toán cho Bên kia trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao căn hộ;

c) Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hạ tầng xã hội gồm...¹⁰ theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó

d) Bên Mua đã đóng đủ 95% Giá trị Căn hộ theo Hợp đồng; đồng thời Bên Mua đã nộp 2% (hai phần trăm) tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

e) Nhà Chung cư đã được nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại hợp đồng này, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng căn hộ thực tế và ký vào biên bản bàn giao nhà ở nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp

¹⁰ Điền theo thiết kế được phê duyệt tại thời điểm giao kết Hợp đồng

lý nào để không nhận bàn giao; việc từ chối nhận bàn giao sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 7 của hợp đồng này.

5. Trường hợp chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ thực tế với diện tích sử dụng căn hộ vượt quá 5% (năm phần trăm), tại ngày bàn giao, Bên Mua có quyền:

a) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua số tiền chênh lệch (mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) tương ứng với diện tích bị giảm xuống; trong trường hợp ngược lại Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán 95% số tiền tăng thêm theo Giá bán căn hộ tương ứng với phần diện tích tăng thêm trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao căn hộ và 5% số tiền còn lại của số tiền tăng thêm tại đợt thanh toán cuối cùng; hoặc

b) Gửi văn bản cho Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp đồng, Hợp đồng sẽ được chấm dứt sau 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo. Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:

- Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến căn hộ;

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 2% (Hai phần trăm) giá bán căn hộ (chưa tính thuế);

- Khoản tiền phạt chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại hợp đồng (nếu có)

- Khoản lãi quá hạn trên khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, “lãi suất quá hạn” trong trường hợp này tính từ ngày dự kiến bàn giao cho đến ngày Hợp Đồng chấm dứt.

“Lãi suất quá hạn” hoặc “Lãi suất chậm bàn giao” là lãi suất được tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán.

c) Theo đề xuất của Bên Bán, đổi sang một căn hộ khác tương đương với diện tích sử dụng căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này (nếu Hai Bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó).

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua

thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. 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, thiên tai, địch họa;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận của Hợp đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở hoặc việc hư hỏng không thuộc diện bảo hành, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

5. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) 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.

6. Chất lượng công trình

Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà chung cư Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng của Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ lục số 04, phụ lục số 05 Hợp đồng này.

7. Tiến độ xây dựng: các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng công trình theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây¹¹:

a) Giai đoạn 1: Tiến độ xây dựng: ... (tháng ...)

b) Giai đoạn 2: Tiến độ xây dựng: ... (tháng ...)

c) Giai đoạn 3: Tiến độ xây dựng: ... (tháng ...)

d) Giai đoạn 4: Tiến độ xây dựng: ... (tháng ...)

đ) Giai đoạn 5: Hoàn thành công trình (tháng....)¹²

8. 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 Tòa 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;

9. Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: hệ thống

¹¹ Diễn tiến độ xây dựng tại thời điểm giao kết Hợp Đồng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại phụ lục 02 Hợp Đồng theo Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

¹²Theo thông báo của bên Bán.

đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hạ tầng xã hội gồm....¹³ theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng thiết yếu khi bàn giao nhà ở để Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

d) 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 tài chính theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

đ) Có quyền và trách nhiệm ban hành Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này, có trách nhiệm tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu Ban quản trị theo đúng quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Lựa chọn và chỉ định doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập;

e) Có quyền phân bổ chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định pháp luật hiện hành đối với phần sở hữu chung và thu của bên Mua trên cơ sở được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng là diện tích sử dụng căn hộ của Bên Mua trong thời gian Ban quản trị chưa được thành lập.

g) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị 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 của Bên Mua;

h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;

i) 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

¹³ Điền theo thiết kế được phê duyệt tại thời điểm giao kết Hợp đồng

hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Có quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà vi phạm hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

l) Có quyền đơn phương bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” của Bên Mua cho Ngân hàng khi có yêu cầu bằng văn bản của Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho Ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng.

m) Các quyền khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của pháp luật có liên quan.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Bên Bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và theo Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài Căn hộ như các Bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu;

b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên Mua;

d) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

đ) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán {(bao gồm cả gốc và lãi (nếu có))}. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận thực tế cho Bên Mua sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ sẽ theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thông báo (bằng văn bản) cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; trừ trường hợp 2 bên có văn bản thỏa thuận bên Mua tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua;

g) 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;

h) Bên Bán phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

i) 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 thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tổng thể tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt hoặc 01 (một) bản vẽ thiết kế bao gồm đủ 3 nội dung trên và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ.

Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt 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 và không xuất phát từ lỗi của Bên Bán, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

k) Bên Bán có nghĩa vụ bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của hai bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

l) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

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

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán;

o) Quản lý và bàn giao khoản kinh phí bảo trì mà Bên Mua đã nộp theo quy định tại Điều 153 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và các các Nghị định hướng dẫn có liên quan.

p) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, đảm bảo cung cấp đầy đủ hạ tầng thiết yếu khi bàn giao nhà ở để Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

q) Các nghĩa vụ khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của pháp luật;

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai Bên đã thỏa thuận; Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên Bán tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận sở hữu đối với Căn hộ mà Bên Mua đã thanh toán đúng, đủ tiền cho Bên Bán theo tiến độ của Hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) và hoàn thành các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí có liên quan theo quy định pháp luật; Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên mua đi làm thủ tục này);

c) Yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; 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;

d) Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Công ty quản lý cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ.

đ) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ trong các trường hợp Căn hộ không đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng;

e) Được sử dụng¹⁴chỗ để xe máy (có thu phí) trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư. Đối với ô tô, Bên Mua được ưu tiên thuê chỗ để xe ô tô tại vị trí do Bên Bán chỉ định khi căn hộ đi vào hoạt động. Người sử dụng có trách nhiệm trả các khoản chi phí sử dụng các chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

g) 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 đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

h) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng công trình, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

i) 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;

k) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng

¹⁴ Nội dung cụ thể điền theo thảo thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với thiết kế được phê duyệt.

trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

l) Yêu cầu Bên Bán bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

m) Các quyền khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của Pháp luật;

n) 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.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ giá trị hợp đồng mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của pháp luật; mọi chậm trễ trong việc thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua ảnh hưởng tới việc xác lập quyền sở hữu đối với Căn hộ thì Bên Mua chịu trách nhiệm;

d) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ: điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc ... cho đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ các nhu cầu của Bên Mua;

đ) Thanh toán phí dịch vụ (trông giữ tài sản) và các phí dịch vụ khác theo thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua trong quá trình sử dụng Căn hộ từ thời điểm bàn giao Căn hộ;

e) Không được tự ý sửa chữa Căn hộ. Mọi công việc liên quan đến việc hoàn thiện trước khi bàn giao Căn hộ do Bên Bán thực hiện. Sau khi bàn giao Căn hộ, mọi yêu cầu sửa chữa của Bên Mua gây ảnh hưởng tới thiết kế chung, kết cấu của công trình phải được Bên Bán hoặc đơn vị quản lý nhà chấp thuận bằng văn bản; đối với việc sửa chữa nhỏ chỉ cần thông báo cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý;

g) Thực hiện đúng quy định tại bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này;

h) Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở;

i) Các nghĩa vụ khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của Pháp luật;

k) Bên Mua phải đến nhận giấy chứng nhận theo thời hạn cuối cùng được ghi trong thông báo của Bên Bán về việc mời đến nhận giấy chứng nhận. Nếu quá thời hạn này mà Bên Mua vẫn không đến nhận giấy chứng nhận, và không hoàn tất mọi nghĩa vụ để được nhận giấy chứng nhận theo quy định tại hợp đồng này, Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi rủi ro xảy ra với giấy chứng nhận. Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua chỉ được nhận giấy chứng nhận theo quy định tại hợp đồng này.

Điều 7. Trách nhiệm của các Bên do vi phạm hợp đồng

1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Bán vi phạm như sau:

a) Bên Bán sẽ bị phạt tính theo lãi suất chậm bàn giao đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao Căn hộ tính từ ngày thứ 46 kể từ Ngày Dự kiến bàn giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào Ngày Bàn giao thực tế Căn hộ.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày phải Dự kiến bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với (i) tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a tính đến ngày chấm dứt hợp đồng (nếu có); (ii) khoản tiền phạt là ...%¹⁵ giá bán Căn hộ; (iii) cùng các thiệt hại phát sinh thực tế (nếu có) cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

c) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán, trong vòng 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng, sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán và:

c1) Bị phạt bằng%¹⁶ giá bán Căn hộ và bồi thường thiệt hại khác cho Bên Mua theo quy định tại hợp đồng;

c2) Bị phạt lãi suất quá hạn được tính trên mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp chậm hoàn trả khoản tiền cho Bên Mua nêu trên kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua việc chấm dứt Hợp đồng. Nếu trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua không cung cấp thông tin tài khoản để Bên Bán chuyển khoản thanh toán hoặc Bên Mua không đến địa chỉ liên hệ của Bên Bán như nêu tại Hợp đồng này để làm thủ tục nhận lại tiền, Bên Bán sẽ không bị tính lãi cho thời gian Bên Mua không cung cấp thông tin tài khoản hoặc đến làm thủ tục nhận tiền.

2. Các Bên thống nhất rằng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ áp dụng các hình thức xử lý như sau:

a) Thanh toán trễ hạn:

¹⁵Diễn theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, bằng với mức phạt và bồi thường áp dụng với bên Mua quy định tại điểm b2 Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này.

¹⁶Diễn theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, bằng với mức phạt và bồi thường áp dụng với bên Mua quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này.

- Bên Mua được thanh toán trễ hạn trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán. Từ ngày thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn thanh toán, khi Bên Mua nộp tiền thì phải trả thêm tiền phạt được tính theo lãi suất quá hạn do thanh toán trễ cho mỗi ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì xem như Bên Mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng.

Khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền áp dụng các hình thức xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này.

b) Bên Bán thông báo về thời điểm chấm dứt và có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này. Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua. Khi đó, ngoài việc thực hiện các biện pháp được quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này, Bên Bán còn có quyền và nghĩa vụ:

b1) Quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

b2) Phạt Bên Mua một số tiền là ...%¹⁷ giá bán Căn hộ

b3) Phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi suất quá hạn, khấu trừ tiền phạt, và khoản bồi thường thiệt hại theo thực tế phát sinh trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày các Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp đồng.

c) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Mua phải chịu phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán bằng%¹⁸ giá bán Căn hộ. Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ khoản tiền Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ tiền lãi suất quá hạn mà Bên Mua chưa thanh toán, khấu trừ tiền phạt, khoản bồi thường thiệt hại khác theo quy định tại hợp đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày các Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp đồng. Và, Bên bán có quyền quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

¹⁷Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, bằng với mức phạt và bồi thường áp dụng với bên Bán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này.

¹⁸Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật, bằng với mức phạt và bồi thường áp dụng với bên Bán quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này.

1. Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán lại nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, Bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì Bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong Hợp đồng này.

5. Sau khi Bên Mua nhận được Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ, Bên Mua có toàn quyền sở hữu theo quy định của Pháp luật đối với Căn hộ.

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

Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai Bên không thương lượng được trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Điều 10. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các Điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở quá 180 ngày theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này.

3. Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà quá 60 ngày theo thời hạn đã thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng này.

4. 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 các Bên không có thỏa thuận khác thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng này không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký;
2. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, cùng thực hiện;

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01

MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Loại và vị trí công trình:

- Loại công trình: Căn hộ chung cư;

- Địa chỉ nhà ở:.....¹⁹

2. Thông tin quy hoạch và quy mô của công trình xây dựng:

a) Thông tin quy hoạch:²⁰

- Tổng diện tích khu đất: m²;

- Mật độ xây dựng:%;

- Tầng cao xây dựng:tầng;

- Chỉ giới xây dựng:

b) Quy mô công trình xây dựng:²¹

- Tổng diện tích sàn xây dựng: m²;

c) Đặc điểm về đất xây dựng:

- Tổng diện tích sử dụng đất: m²;

+ Sử dụng riêng: m²;

- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):

c) Các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến công trình:

.....

3. Diện tích Căn hộ:

- Căn hộ số:

- Tầng:

- Tòa nhà:

- Diện tích sàn xây dựng căn hộ (diện tích tim tường) m²;

- Diện tích sử dụng Căn hộ (diện tích thông thủy):..... m²;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 3 Điều này và tại Phụ lục 01 chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà ở cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở; trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến 1,2% (Một phẩy hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán nhà ở. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt quá 1,2% (Một phẩy hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao nhà

¹⁹Thông tin về vị trí công trình sẽ được bổ sung cụ thể khi 2 bên giao kết hợp đồng.

²⁰Sẽ bổ sung thông tin theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

²¹Sẽ bổ sung thông tin theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

ở.

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung: Theo phụ lục số 03 đi kèm hợp đồng này.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: Theo phụ lục số 04, 05 đi kèm hợp đồng này.

6. Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành):.....

PHỤ LỤC SỐ 02
TIỀN ĐỘ THANH TOÁN²²

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ	Số tiền thanh toán (VND)
1	Thời điểm ký hợp đồng mua bán	...% giá bán và thuế GTGT tương ứng (bao gồm cả số tiền đặt cọc)	.....
...	Tiến độ xây dựng: ... (ngày tháng năm);	...% giá bán và thuế GTGT tương ứng	.....
....	Tiến độ xây dựng: ... (ngày tháng năm);	...% giá bán và thuế GTGT tương ứng	.....
....	Tiến độ xây dựng: ... (ngày tháng năm);	...% giá bán và thuế GTGT tương ứng	.....
....	Theo thông báo bàn giao Căn hộ dự kiến vào ngày tháng .....	...% giá bán và thuế GTGT tương ứng + KPBT	.....
....	Theo thông báo của Bên Bán khi Căn hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.	...% giá bán và thuế GTGT tương ứng	.....

²²Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023.

PHỤ LỤC SỐ 03 PHÂN ĐỊNH SỞ HỮU

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

a) “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;

b) “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong và ngoài Nhà chung cư, các tiện ích trong Nhà chung cư được công nhận là thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư theo thiết kế đã được phê duyệt, không phân bổ vào giá bán Căn hộ bao gồm: diện tích tầng 1 (ngoại trừ phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, động cơ 02 bánh, 03 bánh theo thiết kế đã được phê duyệt và phần diện tích để xe ô tô trong trường hợp đã bán cho Bên mua Căn hộ), diện tích các Căn hộ chưa/không bán;

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

a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại ý 1; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các Bên;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc 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;

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa.

3. Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng Căn hộ, diện tích khác trong Nhà chung cư

Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ

đầu tư phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà chung cư theo quy hoạch hoặc thiết kế được phê duyệt; trong thiết kế được phê duyệt phải xác định rõ khu vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư thì Người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong Nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua Căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô; chủ đầu tư có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

4. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu là: đồng/m²/tháng²³

²³ Thông tin sẽ được bổ sung khi ký hợp đồng với Bên Mua.

PHỤ LỤC SỐ 04²⁴

DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CHUNG THEO DỰ ÁN

TT	Nội dung	Vị trí	Vật liệu
1	Phần tường	Các khu vực công cộng	.....
		Các phòng	.....
2	Phần trần	Các khu vực công cộng	.....
3	Phần cửa, vách	Vách, cửa và logia	.....
		Cửa sổ lùa hoặc chớp lật	.....
4	Phần điện	Attomat	.....
		Công tắc, ổ cắm	.....
		Dây, cáp	.....
5	Phần nước	Đường ống cấp nước	.....
		Đường ống thoát nước	.....
6	Hoàn thiện nền	Sảnh	.....
		Khu WC	.....
7	Phần tường	Khu WC	.....
8	Đèn	Đèn chiếu sáng	.....
9	Thiết bị vệ sinh	Xí bệt	.....
		Lavabo	.....
		Sen vòi	.....
10	Thang máy	Diện tích chung	.....

²⁴Nội dung cụ thể điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng.

PHỤ LỤC SỐ 05²⁵

DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN RIÊNG CHO CĂN HỘ

TT	Nội dung	Vị trí	Vật liệu
1	Phần tường	Khu vực logia và ban công trong phần diện tích riêng	.....
		Các phòng trong nhà	.....
2	Phần trần	Các khu vực logia và ban công trong phần diện tích riêng	.....
		Các phòng trừ phòng khách và phòng ăn	.....
3	Phần cửa, vách	Cửa ra vào	.....
		Vách và cửa logia	.....
		Cửa sổ lùa hoặc chớp lật	.....
		Cửa ra vào các phòng WC	.....
		Cửa ra vào các phòng trong Căn hộ	.....
4	Phần điện	Attomat	.....
		Công tắc, ổ cắm	.....
		Dây, cáp	.....
5	Phần nước	Đường ống cấp nước	.....
		Đường ống thoát nước	.....
6	Hoàn thiện	Ban công	.....

²⁵ Nội dung cụ thể điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết hợp đồng. Trong trường hợp thay đổi so với thỏa thuận tại Phụ lục này thì bên Bán sẽ thỏa thuận với bên Mua bằng văn bản.

	nền	Phòng khách và phòng ăn	.....
		Phòng ngủ	.....
		Khu WC	.....
7	Phản tường	Khu WC	.....
8	Đèn	Đèn chiếu sáng	.....
9	Thiết bị vệ sinh	Xí bệt	.....
		Lavabo	.....
		Sen vòi	.....
		Bình nóng lạnh	.....

PHỤ LỤC SỐ 06
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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

1. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. 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 với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

4. Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư và Bản nội quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

6. Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Nhà chung cư.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Pháp luật có liên quan.

2. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

3. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của Pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

4. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
5. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

6. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

7. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

8. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng thì phải bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của Pháp luật.

8. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư quy định tại Điều 3 của Luật Nhà ở năm 2023.

9. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà chung cư do hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

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

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

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

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

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

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

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp Nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 7 giờ sáng tới 17 giờ chiều từ thứ 2 đến thứ 7 để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.

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

Điều 5. Quy định về phòng cháy, chữa cháy (PCCC)

1. Cư dân của Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (và các văn bản bổ sung) và các phương án PCCC cơ sở được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.

3. Cư dân khu căn hộ của Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thương xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

- Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý toà nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu tao tổng. Chủ nhà cho người thuê căn căn có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;

- Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp đặt thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ;

- Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang đi bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của nhà chung cư;

- Không sử dụng lửa trần;

- Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hoà không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi....) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý toà nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

4. Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách dung bình bọt, vòi cứu hoả để xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

5. Phương tiện giao thông, cơ giới từ 4 chỗ trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện quy định của cơ quan quản lý nhà nước về PCCC.

6. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc 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 cho từng chủ sở hữu.

7. Do cửa cầu thang thoát hiểm phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hoả hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không tự ý chèn vật cản để giữ mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

8. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- Cố ý gây cháy, nổ, làm tổn hại đến tính mạng, tài sản, sức khoẻ của con người;

- Báo cháy giả;

- Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được cơ quan nhà nước quy định;

- Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát hiểm...;

- Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn điện;

- Nghiêm cấm đốt vàng mã và các vật dụng khác trong khu căn hộ, phải mang đốt ở nơi quy định của toà nhà;
- Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hoả trong toà nhà;
- Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu dễ gây cháy nổ vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas còn gas, bao diêm...;
- Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas....

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

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.

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

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

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu, Người sử dụng, Người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

