

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ A&T BÌNH DƯƠNG
54C Khu phố Hòa Long, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số: .../.../HDMB-CHCC

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ A&T BÌNH DƯƠNG

VÀ

ÔNG/BÀ: ...

Căn hộ số: ...
Tầng: ...
Tháp: ...

Bình Dương, ngày tháng năm ...

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

Bình Dương, ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: .../.../HĐMB-CHCC

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023;
Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Thông tư số 22/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2016 của Bộ Xây dựng bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật có quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh do Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành;
Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
Căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3703078781 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2022;

Căn cứ Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của ... về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án...(1);

Căn cứ Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của UBND tỉnh Bình Dương cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án ... tại ...(2);

Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số ... ngày ... tháng ... năm ... (3) của Cục cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số ... ngày ... tháng ... năm ... (4) của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Văn bản số ... ngày ... tháng ... năm ... của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án...(5);

Căn cứ Thông báo số ... ngày ... tháng ... năm ... (6) của Sở Công thương tỉnh Bình Dương về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp (Thừa ủy quyền UBND tỉnh) ngày ... tháng ... năm ...; Số sổ ...; Thửa đất số ...; Tờ bản đồ số ...; Diện tích đất: ... m²; Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng:(7)

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ A&T BÌNH DƯƠNG**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3703078781

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày:/....../....., tại)

- Địa chỉ: 54C Khu phố Hòa Long, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương

- Điện thoại liên hệ:Fax:

- Số tài khoản:Tại Ngân hàng:

- Mã số thuế: 3703078781

(1), (2), (3), (4), (5), (6), (7): Ghi cụ thể các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ chung cư.

Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

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

- Tên tổ chức, cá nhân (1):
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu (2) số: cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (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 Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương 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 nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương 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 ô quy hoạch số thuộc dự án, phường/xã, quận/huyện/thị xã(3), tỉnh Bình Dương.
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.

(1): Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ chung cư; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

(2): Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

(3): Ghi cụ thể đối với các phần thông tin để trống.

5. “Bảo hành căn hộ” là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo 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, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
8. “Phần sở hữu riêng của Bên mua” là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.
9. “Phần sở hữu riêng của Bên bán” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. “Phần sở hữu chung của nhà chung cư” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.
11. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
12. “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. “Bảo trì nhà chung cư” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung.
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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật.

17. “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là “Sự kiện bất khả kháng” được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này.

18. “Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (“Phí quản lý”)” là khoản tiền mà các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thanh toán hàng tháng (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quản lý vận hành theo quy định của pháp luật.

19. “Ngày bàn giao dự kiến” là ngày Bên bán dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên mua.

20. “Ngày bàn giao cam kết” là ngày Bên bán cam kết bàn giao căn hộ cho Bên mua.

21. “Ngày” được hiểu là tất cả các ngày trong tuần theo dương lịch, bao gồm cả ngày cuối tuần và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của Nhà nước;

22. “Ngày làm việc” được hiểu là tất cả các ngày mà các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp làm việc và kinh doanh, trừ ngày nghỉ cuối tuần và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của Nhà nước.

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 (1):

a) Mã số căn hộ: tại tầng (tầng có căn hộ):, nhà chung cư thuộc Dự án...

Mã số căn hộ được ký hiệu và xác định theo hồ sơ, bản vẽ thiết kế của Dự án.

b) Loại căn hộ:PN.

c) Diện tích sử dụng căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo diện tích thông thủy và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

(1): Ghi cụ thể đối với các phần thông tin để trống.

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 nhỏ hơn hoặc bằng ...% (... phần trăm) (1) so với

diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá ...% (... phần trăm) **(2)** so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

d) Diện tích sàn xây dựng là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

đ) Mục đích sử dụng căn hộ: Để ở.

e) Năm hoàn thành xây dựng: ...**(3)**

f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, dịch vụ,): **(4)**.

g) Các nội dung thỏa thuận khác:

- Tiêu chuẩn hoàn thành căn hộ: Hoàn thiện cơ bản (hoàn thiện theo Phụ lục số 02). Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của căn hộ được mô tả tại Phụ lục số 02 đính kèm hợp đồng.

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Thời gian sử dụng đất: Bên Mua khi mua căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bên mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài thì thời gian sử dụng đất sẽ tuân thủ theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.

(1), (2): Tỷ lệ % diện tích được các bên thỏa thuận, tương ứng với tỷ lệ % tại khoản 7,8 Điều 8 hợp đồng này.

(3): Ghi chính xác, cụ thể năm hoàn thành xây dựng.

(4): 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.

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

a) Thửa đất số:

b) Tờ bản đồ số: do cơ quan/..... lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:m² (Bằng chữ: ... mét vuông) (2).

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây (3):

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
- Các thông tin, giấy tờ khác:

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

5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số, ngày tháng năm của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, số ngày tháng năm 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 đưa vào kinh doanh; Kèm theo hợp đồng này có bản sao có chứng thực: Văn bản của cơ quan quản lý nhà ở tỉnh Bình Dương về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

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

1. Giá bán (5):

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² 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/1 m² 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 và 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) là: đồng (Bằng chữ)
- Thuế giá trị gia tăng:đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ)
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng.

(Bằng chữ)

(1), (3), (4): Ghi cụ thể đối với các phần thông tin để trống.

(2): Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó.

(5): Ghi cụ thể và đồng nhất với thông tin ở Phụ lục số 03 đính kèm hợp đồng này.

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 như trông giữ xe, điện, nước, chỗ để xe ô tô,... 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;

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, phí trông giữ xe,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán **(1)**: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên bán hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật theo thông tin sau:

- Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương

- Tài khoản: ...

- Tại Ngân hàng ... : Ngân hàng

- Nội dung chuyển : [HoVaTenKH] thanh toán số tiền [...VND] để mua căn hộ số [MaSoCanHo] dự án

Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên bán. Ngoài ra, các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí khác phải trả hoặc phải tính liên quan đến khoản thanh toán do Bên mua chịu.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Bên mua thanh toán giá bán căn hộ cho Bên bán theo tiến độ như nêu tại Phụ lục số 03 đính kèm hợp đồng này.

Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng căn hộ nêu tại biên bản bàn giao căn hộ và diện tích sử dụng căn hộ nêu tại điểm c, khoản 1, Điều 2 của hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 8 hợp đồng này.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì của nhà chung cư:

Kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) giá bán căn hộ (chưa bao gồm VAT) tương ứng số tiền:... VNĐ (*Bằng chữ: ... đồng*)(2).

Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ.

(1), (2): Ghi cụ thể đối với các phần thông tin để trống.

Bên bán sẽ mở tài khoản tiền gửi tiết kiệm chung tại ngân hàng đang hoạt động tại Việt Nam, sau đây gọi là tài khoản bảo trì, để quản lý kinh phí bảo trì của nhà chung cư. Thông tin tài khoản như sau **(1)**:

- Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương

- Tài khoản: ...
- Tại Ngân hàng ... : Ngân hàng
- Nội dung chuyển: [HoVaTenKH] thanh toán số tiền [...VND] để bảo trì căn hộ số [MaSoCanHo] dự án

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 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

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 như nêu tại phụ lục số 02 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: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai)* (2):

- a) Giai đoạn 1:
- b) Giai đoạn 2:
- c) Giai đoạn 3:
- d)

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 thông tin liên lạc... bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

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 và phụ lục số 03 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và phụ lục số 03 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;

(1), (2): Ghi cụ thể đối với các phần thông tin để trống.

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

- c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Trước khi Ban Quản trị được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc Bên mua lại căn hộ hoặc Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng này từ Bên mua và những người sử dụng căn hộ được phép của họ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng hoặc vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên mua trước ...**(1)** ngày mà không khắc phục;
- đ) Được quyền thay đổi màu sắc và/ hoặc thay đổi kiểu dáng 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 khác với phụ lục số 02 thì phải có sự đồng ý của Bên mua;
- e) Thực hiện các công việc thuộc 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 nội quy nhà chung cư; thành lập Ban Quản lý hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị quản lý, vận hành 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 treo biển tên của nhà chung cư và/hoặc biểu tượng của chủ đầu tư nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng căn hộ của Bên mua;
- j) 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;
- k) Có quyền tháo dỡ các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu biển ngữ ở phía mặt ngoài của căn hộ và phần sở hữu/sử dụng chung khác; có quyền ngừng hoặc yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước hoặc các dịch vụ tiện ích khác đối với căn hộ/chủ sở hữu/sử dụng căn hộ vi phạm việc này.
- l) Bên bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho ngân hàng trong trường hợp Bên mua thế chấp quyền mua căn hộ cho ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho ngân hàng (nếu có);
- m) Các quyền khác tại hợp đồng này và được pháp luật quy định.

(1): Ghi cụ thể đối với phần thông tin để trống mà hai bên thỏa thuận.

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, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

b) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận, đảm bảo khi bàn giao, Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ các quy định pháp luật xây dựng, đảm bảo thiết kế căn hộ và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo thỏa thuận giữa Bên mua và Bên bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

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

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

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

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

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

i) Trong thời hạn ... **(1)** ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị 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 cho Bên mua;

Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Trong thời hạn ... **(2)** ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Bên bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho Bên mua khi Bên mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật.

j) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư; 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 thực hiện thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại ngân hàng với mục đích duy nhất là để thanh toán tiền mua căn hộ cho Bên bán với điều kiện vay phải được ngân hàng phê duyệt;

l) Bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(1), (2): Ghi cụ thể đối với phần thông tin để trống mà hai bên thỏa thuận.

m) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư 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;

n) 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;

o) 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;

p) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng (Phụ lục số 02) đính kèm hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụngchỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí số **(1)**;

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 i 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% (một trăm phần trăm) 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;

f) 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 3 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ...% (... phần trăm) **(2)** 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;

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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

(1): Ghi cụ thể, nếu hai bên có thỏa thuận.

(2): Ghi cụ thể tỷ lệ % hai bên có thỏa thuận tương ứng với tỷ lệ quy định tại khoản 9 Điều 8.

h) 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;

i) 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;

j) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên mua thì Bên bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên mua;

k) Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ (hai phần trăm) 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 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 Nội quy 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, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô, thu gom rác, bảo vệ an ninh,... do đơn vị quản lý thu phù hợp với quy định của pháp luật và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên mua;

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 đã nhận bàn giao nhưng không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị 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 hiện hành 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 giấy tờ, tài liệu cần thiết liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng nhận cho Bên mua phù hợp với quy định của pháp luật;

o) 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;

p) 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;

q) 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; Trước khi căn hộ được bàn giao cho Bên mua, Bên mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng căn hộ nếu không được Bên bán đồng ý trước bằng văn bản;

r) Không tháo dỡ các pano, biển, biển tên, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, logo của Bên bán và/ hoặc Công ty mẹ của Bên bán và doanh nghiệp đối tác thực hiện tại nhà chung cư khi Bên bán đã tuân thủ quy định tại điểm h. khoản 2, Điều 5 hợp đồng;

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

t) 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.

u) 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.

v) Không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, biển ngữ ở phía mặt ngoài của căn hộ và phần sở hữu/sử dụng chung khác;

w) Không tụ tập đông người, gây rối/kích động gây rối trật tự công cộng, trừ khi tổ chức/tham dự các sự kiện văn hóa, thể thao... lành mạnh;

x) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên bán trong phần sở hữu riêng của Bên bán;

y) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này.

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.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

a) 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 nêu tại Phụ lục số 02 hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ, khoản 1, Điều 5 của hợp đồng này;

b) Bên bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật 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 căn hộ đó;

c) Bên mua đã đóng đủ tối thiểu ...% (... phần trăm) **(1)** giá bán căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng này, đồng thời Bên mua đã nộp 2% (hai phần trăm) giá bán căn hộ (chưa bao gồm VAT) cho phần tiền Kinh phí bảo trì nhà chung cư.

d) Trong vòng ... **(2)** ngày kể từ khi Bên bán thông báo về việc tiến hành bàn giao thực tế căn hộ như nêu tại khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua phải hoàn tất các nghĩa vụ được quy định tại điểm c, khoản 1, Điều này và các Bên sẽ tiến hành bàn giao thực tế và lập một Biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của căn hộ khi bàn giao.

...% (... phần trăm) **(3)** giá bán căn hộ sẽ được Bên mua thanh toán cho Bên bán sau khi nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận.

2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào ngày: **(4)**.

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 **(5)** ngày (kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua);

Trong trường hợp muộn so với ngày bàn giao, Bên bán phải có thông báo cho Bên mua về lý do chậm bàn giao căn hộ.

(Trường hợp không thể bàn giao căn hộ không đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).

Trước ngày bàn giao căn hộ là**(6)** 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. 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.

4. 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 ... **(7)** 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 f, 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.

(1): Ghi cụ thể mức thỏa thuận trên cơ sở tuân theo quy định của pháp luật.

(2), (6): Ghi hạn mức thỏa thuận tương ứng của bên bán và bên mua là như nhau.

(3): Ghi mức tương ứng còn lại sau (1).

(4): Ghi rõ thời gian (ngày, tháng, năm) bàn giao căn hộ.

(5), (7): Ghi cụ thể hạn mức thỏa thuận tương ứng của bên bán và bên mua.

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.

6. Tại thời điểm bàn giao căn hộ, nếu Bên mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại hợp đồng, Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào biên bản bàn giao căn hộ (theo mẫu đính kèm tại hợp đồng) hoặc lập văn bản đề nghị sửa chữa một lần. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại biên bản bàn giao hoặc đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên mua lập văn bản đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao căn hộ, sau khi Bên bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của căn hộ so với hợp đồng như đã được liệt kê trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến nhận bàn giao căn hộ và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định. Đối với trường hợp Bên mua ký biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với căn hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với căn hộ.

7. Để làm rõ, trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc bằng ...% (...phần trăm) **(1)** so với diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 2 hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ.

8. Nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá ...% (...phần trăm) **(2)** so với diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục số 03 hợp đồng này.

a) Trong trường hợp giá bán căn hộ được điều chỉnh tăng, Bên mua phải thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên bán trong vòng ... **(3)** ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ;

b) Trong trường hợp giá bán căn hộ được điều chỉnh giảm, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên bán khấu trừ vào số tiền Bên mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy chứng nhận. Nếu giá trị diện tích chênh lệch nhỏ hơn số tiền Bên mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy chứng nhận, Bên mua phải nộp thêm cho đủ, nếu giá trị diện tích chênh lệch lớn hơn số tiền Bên mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy chứng nhận, Bên bán có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bên mua phần dư ra này.

9. Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế lớn hơn ...% (... phần trăm) **(4)** so với diện tích sử dụng căn hộ ghi tại điểm c, khoản 1, Điều 2 của hợp đồng này, Bên mua có quyền:

a) Chấm dứt hợp đồng, khi đó Bên bán phải trả lại toàn bộ số tiền Bên mua đã thanh toán và một khoản tiền phạt bằng ... %**(5)** trên số tiền Bên mua đã nộp cho Bên bán, hoặc;

b) Tiếp tục thực hiện hợp đồng, khi đó giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch nêu trên, khoản tiền chênh lệch (nếu có) sẽ được các Bên thanh toán theo quy định tại khoản 8 Điều 8 Hợp Đồng này;

c) Theo đề xuất của Bên bán, đổi sang một căn hộ khác tương đương với diện tích sử dụng nêu tại điểm c, khoản 1, Điều 2 hợp đồng này (nếu các Bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó).

(1), (2): Ghi tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ quy định tại khoản Điều 2.1(c).

(3): Ghi cụ thể thời hạn thỏa thuận trên cơ sở tuân theo quy định của pháp luật.

(4): Ghi cụ thể tỷ lệ % hai bên có thỏa thuận tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điều 6.1(f).

(5): Tỷ lệ % phạt tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(a).

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà

nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 (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.

3. Nội dung bảo hành căn hộ bao gồm: Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà chung cư như hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà chung cư thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

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 và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn ... (1) ngày làm việc, 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 hạn bảo hành tính từ khi được cơ quan nhà nước (Bộ Xây dựng) nghiệm thu đưa nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:

- a) 60 tháng: Khung, cột, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục nứt nhà ở;
- b) Thiết bị lắp đặt tại công trình: Theo quy định của nhà sản xuất;
- c) 24 tháng: Với toàn bộ phần hoàn thiện, hệ thống còn lại ngoài khoản (a) và (b);
- d) 12 tháng: Với hạ tầng cảnh quan ngoài nhà.

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;

(1): Ghi cụ thể thời hạn thỏa thuận trên cơ sở tuân theo quy định của pháp luật.

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 9 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;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 9 của hợp đồng 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.

8. Các thỏa thuận khác: Bên mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị nhà chung cư và nhân viên của Bên bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị nhà chung cư hoặc Bên bán chỉ định được phép vào căn hộ và cho phép họ đưa vào căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Ban quản trị và nhân viên của Bên bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên mua và/hoặc cư dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên mua và/hoặc cư dân khác và cho các tài sản của họ trong căn hộ. Nếu gây thiệt hại cho Bên mua và/hoặc cư dân khác và cho các tài sản của họ trong căn hộ thì Bên bán/Ban quản trị nhà chung cư và công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị nhà chung cư hoặc Bên bán chỉ định có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

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

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện như sau:

a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại Ngân hàng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ cho Bên bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

5. Mọi khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền

lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng hợp đồng.

6. Bên bán sẽ hỗ trợ xác nhận chuyển nhượng cho bên mua khi bên mua có nhu cầu chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ cho bên thứ ba.

7. Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng giữa Bên mua và Bên nhận chuyển nhượng.

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 như quy định tại khoản 8 Điều 1 của hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán mà Bên bán chưa/không bán, ...tầng hầm (phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc sở hữu chung), tầng trệt, tầng khối đế (phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ phù hợp với thiết kế được phê duyệt, hồ bơi, nhà trẻ, văn phòng và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này), trừ phần diện tích được quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Bên mua trong trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, phòng tập thể dục, nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư, tiện ích bố trí trong nhà sinh hoạt cộng đồng.

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, lồng 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 chủ sở hữu nhà chung cư;

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

d) 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;

d) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người 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 sở hữu và quản lý của Bên bán. 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. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác) khi chưa có chủ sở hữu khác thì thuộc quyền sở hữu của Bên bán, nếu có chủ sở hữu khác thì sẽ được Bên bán xác định vào ngày ký hợp đồng này.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức giá dịch vụ 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 giá dịch vụ quản lý vận hành là:

.....**(1)** đồng/m²/tháng.

- Giá dịch vụ quản lý vận hành nêu trên (chưa bao gồm thuế VAT) không bao gồm kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của Bên mua. Giá dịch vụ quản lý vận hành này có thể được Bên bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

- Kinh phí quản lý vận hành (Phí quản lý):

Công thức:

Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư	=	Giá dịch vụ quản lý vận hành (VNĐ/m ² /tháng)	x	Phần diện tích (m ²) sử dụng căn hộ hoặc diện tích khác không phải căn hộ trong nhà chung cư
--	---	--	---	--

- Thời gian thanh toán:

Bên mua có nghĩa vụ thanh toán phí quản lý cho...(1) tháng đầu tiên vào tài khoản quản lý và vận hành do Bên bán lập trong vòng...(2) 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...(3) trở đi, Phí quản lý được thu định kỳ vào ngày...đến ngày...(4) dương lịch hàng tháng. Trường hợp phí quản lý và khoản phí phát sinh của căn hộ không được thanh toán đầy đủ/ đúng hạn định kỳ hàng tháng mà không có bất kỳ lý do nào được Bên bán/Ban quản lý đồng ý bằng văn bản thì sau ...(5) lần nhắc nhở bằng văn bản, các tiện ích, dịch vụ của căn hộ sẽ tạm ngưng đến khi hoàn tất thanh toán.

Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư: điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung hoặc sử dụng chung nhà chung cư, bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

(1),(2),(3),(4),(5),(6): Ghi cụ thể thời hạn thỏa thuận trên cơ sở tuân theo quy định của pháp luật.

(4): Tháng tiếp theo sau (2).

Cụ thể:

+ Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của nhà chung

cu);

+ Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của nhà chung cư);

+ Chi phí cho các dịch vụ trong nhà chung cư như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng;

+ Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng trong nhà chung cư;

+ Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt và một số chi phí khác của Ban quản lý nhà chung cư.

+ Chi phí quản lý của đơn vị quản lý quản lý vận hành được phân bổ vào giá dịch vụ nhà chung cư.

+ Thuế giá trị gia tăng: Theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

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

7. 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.

8. 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 hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng như sau:

a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo Phụ lục số 03 của hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ngoài việc Bên mua phải thanh toán đủ số tiền cho Bên bán, Bên mua còn phải trả cho Bên bán một khoản tiền phạt bằng%(1)/ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu Bên mua chậm thanh toán quá ... (...) ngày kể từ ngày đến hạn của mỗi đợt và/hoặc 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 ...(2) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này

(1) Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.2 (a) (lãi suất cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

(2) Thời gian quy định tại khoản này tương ứng với thời gian quy định tại khoản 2, Điều 8.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất

30 ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua toàn bộ số tiền đã nhận từ Bên mua sau khi đã trừ các khoản tiền phạt chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng ...% **(1)** giá bán căn hộ và bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt hợp đồng bằng ... % **(2)** giá bán căn hộ do Bên mua vi phạm hợp đồng này.

c) Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với các quy định tại hợp đồng này, Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua toàn bộ số tiền còn lại đã nhận từ Bên mua sau khi đã trừ các khoản tiền phạt chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng ...% **(3)** giá bán căn hộ và bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt hợp đồng bằng ... % **(4)** giá bán căn hộ do Bên mua vi phạm hợp đồng này.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua như sau:

a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá ngày bàn giao cam kết quy định tại Điều 8 của hợp đồng mà Bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua một khoản tiền phạt bằng ...%**(5)**/ngày trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền mua căn hộ Bên mua đã thanh toán cho Bên bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) đối với thời gian chậm bàn giao căn hộ tính từ ngày bàn giao cam kết theo quy định tại khoản 2, Điều 8 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... (...)**(6)** ngày, kể từ thời điểm kết thúc ngày bàn giao cam kết 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 bằng việc thông báo bằng văn bản cho Bên bán trong vòng...(7) ngày, kể từ ngày Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận (bao gồm cả các thời gian gia hạn). Các Bên thống nhất rằng, việc Bên mua không gửi thông báo cho Bên bán trong thời hạn trên, được hiểu là Bên mua không đơn phương chấm dứt hợp đồng và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thời gian bàn giao căn hộ được gia hạn đến thời điểm thực tế bàn giao.

(1) Tỷ lệ phạt vi phạm tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2(c) (mức phạt cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

(2) Tỷ lệ bồi thường thiệt hại tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2(c) (mức bồi thường cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

(3) Tỷ lệ phạt vi phạm tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2(d).

(4) Tỷ lệ bồi thường tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2(d).

(5) Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.1 (a) (lãi suất cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

(6) (7) Thời gian quy định tại khoản này tương ứng với thời gian quy định tại khoản 2, Điều 8.

c) Trong trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng do vi phạm hợp đồng của Bên bán theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều này thì Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền

mà Bên mua đã thanh toán, và phạt vi phạm hợp đồng là...%(1) giá bán căn hộ và phải bồi thường thiệt hại...%(2) giá bán căn hộ trong vòng...(3) ngày, kể từ ngày Bên mua thông báo cho Bên bán về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng;

d) Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với các quy định tại hợp đồng này, Bên bán sẽ phải:

- Hoàn lại cho Bên mua toàn bộ số tiền Bên mua đã thanh toán;

- Nộp các khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng...%(4) giá bán căn hộ và bồi thường thiệt hại bằng...%(5) giá bán căn hộ.

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 quá...(6) ngày Bên mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này. Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ, thanh toán cho Bên mua như nội dung hai Bên thỏa thuận tại điểm b, khoản 1, Điều 12 hợp đồng này.

4. Trong trường hợp căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng Bên mua không thực hiện thanh toán đầy đủ, đúng hạn, và không nhận Giấy chứng nhận theo thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận của Bên bán ("**Thời hạn nhận Giấy chứng nhận**"), Bên mua có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá bán căn hộ còn lại cho Bên bán không chậm hơn ngày hết hạn "**Thời hạn nhận Giấy chứng nhận**", nếu chậm thanh toán Bên mua sẽ bị phạt ...%(7)/ngày trên toàn bộ số tiền còn lại chưa thanh toán tính từ sau ngày hết hạn "**Thời hạn nhận Giấy chứng nhận**" cho đến khi Bên mua hoàn thành việc thanh toán này.

(1) Tỷ lệ phạt vi phạm tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(c) (mức phạt cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

(2) Tỷ lệ bồi thường thiệt hại tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(c) (mức bồi thường cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

(3) Thời gian quy định tại khoản này tương ứng với thời gian quy định tại khoản 2, Điều 8.

(4) Tỷ lệ phạt vi phạm tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(c) (mức phạt cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

(5) Tỷ lệ bồi thường thiệt hại tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1(c) (mức bồi thường cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

(6) Thời gian quy định tại khoản này tương ứng với thời gian quy định tại khoản 4, Điều 8.

(1) Tỷ lệ phạt vi phạm tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2(a) (mức phạt cho Bên bán và Bên mua là như nhau).

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán cam kết:

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được 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 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 bán 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. Các 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 các bên.

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

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

- a) Do chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia hoặc do thiên tai địch họa, bạo loạn, hỏa hoạn, lụt lội, động đất, bão tố, sóng thần hay các hiểm họa thiên nhiên khác v.v..., theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước dẫn đến các Bên không thể thực hiện hợp đồng này;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì 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 (1) 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

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

1. 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;
2. Một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 12 hợp đồng. Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của hợp đồng này.
3. 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(2) 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.

Điều 16. Thông báo

1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ như sau:

Bên bán:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ A&T BÌNH DƯƠNG

Số điện thoại:

Email:

Địa chỉ: 54C Khu phố Hòa Long, Phường Lái Thiêu, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương

Bên mua:

Họ và tên:

Số điện thoại:

Fax (nếu có):

Email:

Địa chỉ liên hệ:

(1): Ghi cụ thể thời hạn thỏa thuận trên cơ sở tuân theo quy định của pháp luật.

(2) Thời gian quy định tại khoản này tương ứng với thời gian quy định tại khoản 2, Điều 8.

2. Trường hợp Bên mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được ghi tại khoản 1, Điều 16 hợp đồng

này là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên bán liên quan đến hợp đồng này.

3. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo hợp đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
- b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
- c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc vào ngày thứ năm kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư bảo đảm; hoặc
- d) Vào ngày gửi email theo địa chỉ được cung cấp ở khoản 1, Điều 16 hợp đồng này nhưng không bị trả email lại.

4. Các bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo (nếu có), để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại hợp đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình và không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

5. Nếu Bên mua làm mất hợp đồng thì phải thông báo ngay bằng văn bản cho Bên bán, đồng thời cung cấp văn bản trình báo mất có xác nhận của cơ quan công an nơi thường trú cho Bên bán. Bên bán không cấp lại hợp đồng cho Bên mua cho đến khi Bên bán tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua, Bên bán sẽ liên hệ với Bên mua để cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Khi đó, nếu Bên mua có nhu cầu thì Bên bán sẽ cung cấp 01 (một) bản sao y cho Bên mua.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Bên mua, thông qua việc ký kết hợp đồng này, xác nhận rằng Bên mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của nội quy nhà chung cư. Bản nội quy nhà chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung bởi hội nghị nhà chung cư.

2. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của các Bên trong hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên mua chết/ bị tòa án tuyên bố là đã chết hoặc Bên mua giải thể/ bị tòa án có thẩm quyền tuyên bố là phá sản, (những) người kế thừa của Bên mua theo quy định pháp luật sẽ được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên mua theo hợp đồng này.

3. Tên dự án trong hợp đồng này là tên được ghi nhận theo hồ sơ pháp lý tại thời điểm hợp đồng được ký kết. Tên dự án có thể được điều chỉnh tại từng thời điểm theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

- 1. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong hợp đồng này.
- 2. Việc ký kết hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 3. Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các Bên không thương lượng được trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp thì một trong các Bên có quyền yêu cầu tòa án nơi Bên bán có trụ sở chính là tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này cóđiều, vớitrang, được lập thànhbản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữbản, Bên bán giữbản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

Trong trường hợp Bên mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài thì hợp đồng sẽ được lập thêm ... (...) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ ... (...) bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

3. Kèm theo hợp đồng này là

- a) Phụ lục số 01: Bản vẽ mặt bằng căn hộ, mặt bằng tầng nhà có căn hộ;
- b) Phụ lục số 02: Danh mục vật tư xây dựng và thiết bị của căn hộ;
- c) Phụ lục số 03: Giá bán căn hộ và tiến độ thanh toán
- d) Phụ lục số 04: Nội quy nhà chung cư;
- đ) Chứng từ thanh toán tiền các đợt;

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này, thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây 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 cả hai bên.

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

BÊN BÁN

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

Phụ lục I**BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG NHÀ CÓ CĂN HỘ**

(Đính kèm hợp đồng số .../.../HDMB-..... ký ngày .../.../...)

Phụ lục II**DANH MỤC VẬT TƯ XÂY DỰNG, THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ**

(Đính kèm hợp đồng số: .../.../HDMB-.... ký ngày/...../.....)

DỰ ÁN: ...

Căn cứ Điều 2 và các điều khoản khác của hợp đồng số: .../.../HDMB-..... ký ngày/...../... đặc điểm chi tiết của căn hộ được mô tả như sau:

DỰ ÁN ...**BẢNG MÔ TẢ DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ**

STT	CÁC HẠNG MỤC	MÔ TẢ CƠ BẢN VẬT LIỆU	THƯƠNG HIỆU / XUẤT XỨ

Ghi chú:

1. Bên bán có thể điều chỉnh màu sắc, thay đổi kiểu dáng các nguyên vật liệu, trang thiết bị của căn hộ với chất lượng tương đương hoặc tốt hơn mà không phải thông báo trước cho Bên mua. Trường hợp phải thay đổi, vật liệu xây dựng, thiết bị của căn hộ sẽ được thay thế cùng loại với chất lượng tương đương, an toàn hoặc tốt hơn.

2. Trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại danh mục vật liệu này với các tài liệu bán hàng, nhà mẫu của dự án (nếu có) thì quy định tại danh mục vật liệu này là cơ sở pháp lý chính thức có giá trị áp dụng đối với các Bên.

Bên mua cam kết (đối với căn hộ chưa hoàn thiện đầy đủ hoặc Bên mua muốn hoàn thiện thêm):

a) Cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho căn hộ (bản vẽ thiết kế, tên nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên bán chấp thuận bằng văn bản.

b) Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến nhà chung cư và các căn hộ khác, Bên mua cam kết sẽ tiến hành các công việc để hoàn thiện toàn bộ nội thất của căn hộ trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận bàn giao từ Bên bán (căn cứ Biên bản bàn giao).

c) Bên mua cam kết không thực hiện bất kì hạng mục, công trình bổ sung nào nhằm làm thay đổi kết cấu, kiến trúc của căn hộ và/hoặc nhà chung cư.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

Phụ lục III

GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Đính kèm hợp đồng số: .../.../HĐMB-... ký ngày/...../...)

1. Giá bán căn hộ:

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán/thuê mua; cụ thể là:

..... m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng.

(Bằng chữ:).

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

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

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

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng.

(Bằng chữ).

b) Giá bán căn hộ quy định tại Phụ lục 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 theo thông báo của Bên bán;

- 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 như trông giữ xe, điện, nước, chỗ để xe ô tô,... 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 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 khoản 5, Điều 11 hợp đồng này;

2. Tiến độ thanh toán:

Căn cứ tiến độ xây dựng của dự án, khả năng và nhu cầu của Bên mua, các Bên thống nhất lịch thanh toán giá bán căn hộ như sau¹:

¹ Nội dung cụ thể do hai Bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua; khi chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không được thu quá 95% giá trị hợp đồng.

Bên mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì nhà chung cư, phí quản lý, các khoản thuế, phí và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục số 03 của hợp đồng này, không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên bán.

Các Bên thống nhất rằng, trường hợp sau khi Bên mua đã nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán, nếu Bên mua chậm thanh toán bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn theo hợp đồng, ngoài việc áp dụng các chế tài quy định tại điểm a,b, khoản 1, Điều 12 của hợp đồng thì Bên bán được quyền thu hồi lại căn hộ và Bên mua có nghĩa vụ bàn giao lại căn hộ theo hiện trạng đã nhận từ Bên bán hoặc Bên mua có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền khấu hao theo thông báo của Bên bán, khoản tiền này sẽ được Bên bán căn trừ vào các khoản tiền do Bên mua đã thanh toán.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

Phụ lục IV

NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm hợp đồng số/.../HDMB-... ký ngày/...../....)

Nội quy nhà chung cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư. Nhà chung cư được hiểu là toàn bộ tòa nhà chung cư với ký hiệu tòa nhà nơi có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị A&T Bình Dương 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 cho tất cả cư dân, chủ đầu tư, công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc 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 (sau đây gọi chung là “Cư dân”)

1. Cư dân tại nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh nội quy nhà chung cư, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định pháp luật liên quan.
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 cấp phường sở tại.
4. Cư dân chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và nội quy nhà chung cư này.

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

1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
3. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
4. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
5. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh
6. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và các văn bản hướng dẫn có liên quan.
7. Gây thảm, 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.

8. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.

9. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, thiết kế, mục đích sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

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

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

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

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

12. 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 cư dân khác tại nhà chung cư.

13. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.

14. 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;

15. Hành vi viết, vẽ hình bậy lên tường, cửa, cổng...tòa nhà;

16. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.

17. 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.

18. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.

19. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

20. 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

Cư dân tại 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. Ngoại trừ quy định tại điểm g khoản 5.1 Điều 5 Hợp Đồng, 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. 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.

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

7. Các quy định khác: Do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng 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. Chủ sở hữu căn hộ phải tuân thủ công tác hoàn thiện nội thất kiến trúc, sửa chữa các hư hỏng, thay đổi, cải tạo hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng như các phần quy định dưới đây:

a) Chủ sở hữu thực hiện hoàn thiện, sửa chữa, thay đổi, cải tạo hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng bằng toàn bộ chi phí của chủ sở hữu.

b) Việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm của chủ sở hữu không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và không được làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

c) Trong thời gian thực hiện thay thế, sửa chữa, cải tạo hoặc lắp đặt thiết bị thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, chủ sở hữu phải đăng ký danh sách người ra vào căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng và tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình và phải thanh toán tiền sử dụng điện, nước thực tế sử dụng (*trong trường hợp chủ sở hữu chưa lắp đặt đồng hồ điện, nước riêng*) cho Ban quản lý nhà chung cư hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ.

4. 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.

5. 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.

6. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

7. Ngoài thời gian và điều kiện bảo hành căn hộ của chủ đầu tư, mọi hư hỏng của căn hộ, Cư dân phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh.

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

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

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư

thì cư dân phải thông báo ngay cho Ban quản lý nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 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: Quy định về mỹ quan chung, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường

Để đảm bảo và duy trì về mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng cuộc sống cũng như nâng cao giá trị của nhà chung cư, các căn hộ và khu vực chung và công trình tiện ích chung, cư dân tại nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau:

1. Quy định về giặt giũ phơi quần áo:

Không được giặt giũ, phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, trên hoặc vắt ngang cửa sổ hoặc cửa ra vào của căn hộ hay xung quanh khu vực thuộc sở hữu chung, khu vực tiện ích công cộng của nhà chung cư..

2. Quy định về rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Đổ rác đúng nơi quy định;

b) Khi tưới cây tại ban công hoặc dọn dẹp, làm vệ sinh bên ngoài căn hộ, không được gây ảnh hưởng đến các căn hộ khác kế cận;

c) Không xả rác thải, bụi, vứt, ném, đổ hoặc để rác, nước thải hoặc phế phẩm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính chất tương tự trước hay xung quanh căn hộ hay các căn hộ khác hoặc tại hay xung quanh khu vực chung và công trình tiện ích chung;

d) Không đặt đồ hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào xung quanh căn hộ và/hoặc lối ra vào khu vực thuộc sở hữu chung, các công trình công cộng tiện ích làm ảnh hưởng đến các cư dân khác tại nhà chung cư.

Điều 8. 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.

Điều 9. Quy định về phòng chống cháy nổ trong nhà chung cư

1. Cư dân nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2001 được sửa đổi, bổ sung

ngày 22/11/2013, và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC tỉnh Bình Dương 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 (theo khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

3. Cư dân nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Nội quy nhà chung cư này.

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

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

d) Không sử dụng lửa trần.

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

e) Chủ sở hữu căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

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

g) Nghiêm cấm việc mang vào hoặc tàng trữ hoặc cất giữ hoặc sử dụng trong căn hộ/nhà chung cư các vật liệu, thiết bị gây cháy nổ, các vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại.

h) Nghiêm cấm làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy và chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn và cản trở lối thoát nạn.

i) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Điều 10: Phí quản lý và phí khác

1. Tùy vào tình hình thực tế cụ thể, các mức thu nêu dưới đây có thể được tăng thêm, miễn là mức tăng thêm này phải được tính toán hợp lý và được thông qua bởi chủ đầu tư hoặc tại hội nghị nhà chung cư đối với trường hợp Ban quản trị nhà chung cư đã được thành lập.

2. Thanh toán phí quản lý theo thỏa thuận trong hợp đồng. Phí quản lý vận hành được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm:

a) Chi phí điện, nước sinh hoạt phục vụ khu vực công cộng;

b) Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và các phần sở hữu chung nằm trong nhà chung cư (trừ hoạt động bảo trì nhà chung cư);

- c) Các dịch vụ an ninh bảo vệ cho nhà chung cư, cho phần sở hữu chung và giải quyết những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh;
- d) Dọn dẹp vệ sinh và làm sạch khu vực công cộng thuộc nhà chung cư, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của nhà chung cư và phần sở hữu chung;
- đ) Dịch vụ chăm sóc bảo dưỡng cây xanh nhà chung cư;
- e) Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...) khu vực công cộng của nhà chung cư;
- f) Kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy;
- g) Chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy;
- h) Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban quản trị/ Ban quản lý nhà chung cư (Đơn vị quản lý vận hành);
- i) Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho phần sở hữu chung (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi phần sở hữu riêng của chủ sở hữu);
- j) Phí quản lý hành chính;
- k) Chi trả các chi phí sử dụng chung: Điện/Dầu DO dùng cho máy bơm nước sinh hoạt, bơm PCCC; Điện/Dầu DO sử dụng trong khu vực công cộng (hành lang, cầu thang thoát hiểm, điện chiếu sáng xung quanh tòa nhà chung Cư); Điện/Dầu DO sử dụng thang máy;
- l) Chi trả cho các hạng mục, vật tư phục vụ cho khu vực công cộng;
- m) Chi phí trang trí, tổ chức các dịp lễ, tết;
- n) Chi phí hóa chất thông bể phốt;
- o) Các chi phí hợp lý khác (các loại phí, lệ phí khác) theo quy định pháp luật hiện hành.

3. Phí giữ xe và các khoản phí sử dụng dịch vụ giá trị gia tăng sẽ được chủ đầu tư hoặc Ban quản trị nhà chung cư (tùy từng trường hợp), quy định khi nhà chung cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm cung cấp dịch vụ, nhưng không cao hơn mức giá tối đa do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định (nếu có).

4. Các chi phí khác, không bao gồm trong phí quản lý, như sau:

- a) Chi phí sinh hoạt: điện, nước, internet, truyền hình cáp, điện thoại, ... của căn hộ;
- b) Phí trông giữ xe máy, xe ô tô, xe đạp (nếu có);
- c) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với tài sản, thiết bị trong căn hộ;
- d) Phí sử dụng các dịch vụ tiện ích gia tăng (nếu có);
- đ) Ngoài ra, cư dân có nghĩa vụ bồi hoàn cho chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý phải gánh chịu để khắc phục những vi phạm do cư dân hoặc những người có liên quan của họ gây ra.

Điều 11. 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.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN