UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
SỞ CÔNG THƯƠNG

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

Số: 10439/TB-SCT

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2026

THÔNG BÁO
V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty Cổ phần SJ Group

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023; 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 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

Sau khi xem xét hồ sơ mã số: H26.2-261007-0200013 tiếp nhận 07/10/2026 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty Cổ phần SJ Group (gọi tắt là Công ty) trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư, Sở Công Thương Hà Nội thông báo:

1. Công ty đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo hồ sơ mã số H26.2-261007-0200013 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.

3. Công ty được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi nội dung của hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023.

5. Công ty hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật khi xảy ra các tranh chấp do không tuân thủ đúng hợp đồng theo mẫu đã đăng ký tại Sở Công Thương và quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan.

6. Trước ngày 31 tháng 01 hàng năm, Công ty có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tới Sở Công Thương Hà Nội theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 55/2024/NĐ-CP.

7. Cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng theo thẩm quyền quy định tại Điều 12, Điều 14 của Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ tự mình hoặc theo đề nghị của người tiêu dùng hoặc tổ chức xã hội tham gia bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh hủy bỏ hoặc sửa đổi toàn bộ hoặc một phần hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung bất cứ lúc nào phát hiện hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Sở Công Thương Hà Nội thông báo để Công ty Cổ phần SJ Group biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, BVQLNTD$_{Kien}$

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ CÔNG THƯƠNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Kiều Oanh

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm .....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: .../.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/2/2026 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư trong lĩnh vực nhà ở;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: .....

Các Bên dưới đây gồm:

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

Tên doanh nghiệp	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP**
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	:	0106685730
Người đại diện theo pháp luật/theo ủy quyền	:	[...]
Chức vụ:	:	[...]
Theo văn bản ủy quyền số	:	[...] ngày [...]
Thẻ căn cước công dân/ Giấy chứng minh nhân dân số	:	[...] cấp ngày [...] tại [...]

Trụ sở chính	:	[…]	
Địa chỉ liên hệ	:	[…]	
Điện thoại liên hệ	:	[…]	
Fax	:	[…]	
Số tài khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu nhà chung cư	:	[…]	tại Ngân hàng: […]
Số tài khoản thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu nhà chung cư	:	[…]	tại Ngân hàng: […]
Mã số thuế	:	0401630312	

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

Nếu ký với Khách hàng cá nhân:

Tên cá nhân	:	[…]	
Thẻ căn cước công dân/ hộ chiếu số	:	[…] cấp ngày […] tại […]	
Nơi đăng ký cư trú	:	[…]	
Địa chỉ liên hệ	:	[…]	
Điện thoại liên hệ	:	[…]	
Email	:	[…]	
Fax (nếu có)	:	[…]	
Số tài khoản (nếu có)	:	[…]	tại Ngân hàng: […]
Mã số thuế (nếu có)	:	[…]	

Nếu ký với Khách hàng là tổ chức:

Tên tổ chức	:	[…]	
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số	:	[…]	
Người đại diện theo pháp luật/theo ủy quyền	:	[…]	Chức vụ: […]
Theo văn bản ủy quyền số	:	[…] ngày […]	
Thẻ căn cước công dân/ Giấy chứng minh nhân dân số	:	[…] cấp ngày […] tại […]	
Địa chỉ trụ sở chính	:	[…]	
Địa chỉ liên hệ	:	[…]	

Điện thoại liên hệ	:	[…]	
Email	:	[…]	
Fax	:	[…]	
Số tài khoản	:	[…]	tại Ngân hàng: […]
Mã số thuế	:	[…]	

*(Bên Mua và Bên Bán sau đây sẽ được gọi riêng là "**Bên**" và gọi chung là "**Hai Bên**"/ "**Các Bên**" tùy ngữ cảnh).*

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 SJ Group 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 SJ Group 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) thuộc dự án ….., phường/xã ……, tỉnh/thành phố ……
3. "**Hợp đồng**" là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
4. "**Giá bán căn hộ**" là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.
5. "**Bảo hành nhà ở**" là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
6. "**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
7. "**Diện tích sử dụng căn hộ**" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường

phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, 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 (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.

8. "**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về Nhà ở.
9. "**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**" là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho Bên Mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà.
10. "**Phần sở hữu chung của nhà chung cư**" là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.
11. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**" là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
12. "**Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**" là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. "**Bảo trì nhà chung cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. "**Bản nội quy nhà chung cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. "**Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. "**Giấy chứng nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở,

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

17. "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể quy kết trách nhiệm cho Bên còn lại mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
18. "**Ngày Làm Việc**" có nghĩa là ngày dương lịch, trừ ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày lễ, tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
19. "**Ô Đất**" có nghĩa là ô đất có ký hiệu … thuộc quy hoạch chi tiết khu vực ….;
20. "**Khu Nhà Của Ô Đất**" có nghĩa là Khu chung cư theo quy định của Hợp đồng này nằm trong ranh giới của Ô Đất;
21. "**Khu Chung Cư**" có nghĩa là tập hợp các tòa nhà chung cư (bao gồm cả Nhà Chung Cư) liền kề có cơ sở hạ tầng chung, gắn liền trong Ô Đất thuộc Dự án;
22. Các từ ngữ khác do các Bên thỏa thuận: ….

Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN:

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

1. **Đặc điểm của căn hộ mua bán:**

(a). Căn hộ số: ..... tại tầng (tầng có căn hộ): ....., thuộc nhà chung cư ..... đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã ....., tỉnh/thành phố .....

(b). Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn .....[1]% (..... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá .....[2].% (..... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn

[1] Sở Công Thương khuyến nghị 2%
[2] Sở Công Thương khuyến nghị 2%

hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ;

(c). Diện tích sàn xây dựng là: .....m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

(d). Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

(e). Năm hoàn thành xây dựng: .....

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

(g). Để tránh hiểu nhầm, nội dung tại điểm (b) Khoản 1 Điều này được giải thích và làm rõ như sau: trong trường hợp tỷ lệ chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ thực tế và diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp Đồng này trong phạm vi đến ...[3]% thì Các Bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu tỷ lệ chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ thực tế và diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp Đồng này vượt quá ....% (...)[4] thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

(h). Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): .....

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

(a). Thửa đất số: .....hoặc ô số: ..... hoặc lô số: .....

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

(c). Diện tích đất sử dụng chung: .....m^2. [5]

(d). Trong trường hợp Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (các) quyết định điều chỉnh các thông tin về đất xây dựng nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này, đặc điểm về đất nêu trên có thể bị thay đổi theo các quyết định này của cơ quan nhà nước nhưng sẽ không làm thay đổi vị trí khu đất trên thực tế.

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:

- 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 bất động sản, ...
- 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:.....

(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).

- Đối với căn hộ hình thành trong tương lai kèm theo Hợp đồng có bản sao chứng thực văn bản sau:

  + Văn bản cam kết bảo lãnh số ....ngày ....của Ngân hàng ....

---

[3] Sở Công Thương khuyến nghị 2%

[4] Sở Công Thương khuyến nghị 2%

[5] 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 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

+ Thông báo dự án đủ điều kiện bán hàng số … ngày … của Sở Xây dựng về việc Nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

- Đối với căn hộ xây sẵn: Văn bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng số…. Ngày…../…./….. của….

5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): .....
6. Các thông tin khác về căn hộ (nếu có) .....

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

1. Giá bán căn hộ:

(a). Giá bán căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 02 của Hợp đồng.

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
- Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm bắt buộc hàng năm khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải thanh toán cho công ty bảo hiểm tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- Phí chuyển tiền và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán giá bán căn hộ;
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được phân bổ cho Căn Hộ kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc ngày mà Căn Hộ được coi là đã bàn giao cho Bên Mua theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Các khoản phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua và/hoặc người cư trú trong căn hộ có thể phải trả hoặc phải chịu theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc thỏa thuận với các tổ chức/cá nhân cung cấp dịch vụ.

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

2. Phương thức thanh toán tiền mua: Theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng.

3. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư: Theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng.
4. Để làm rõ, thuế giá trị gia tăng của giá bán căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này và Mục I.2.b Phụ lục 02 có thể thay đổi theo quy định của Nhà nước.

Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở:

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai):*
   (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 như sau:

   a) Đối với nhà ở hình thành trong tương lai: Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc *(nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng)* .....; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: .....

   b) Đối với nhà ở xây sẵn: Tại thời điểm ký hợp đồng này, Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng công trình nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Công trình đã được nghiệm thu và đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về Nhà ở và xây dựng.
   Lưu ý: nếu là hợp đồng bán nhà xây sẵn thì bỏ mục (a) và để lại mục (b) này. Nếu là hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai thì bỏ mục (b) này đi và áp dụng các mục còn lại.

Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN:

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

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

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

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác theo quy định của pháp luật nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ giấy tờ, nộp thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

j) Có toàn quyền sở hữu, quản lý, kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;

k) Bên Bán được quyền sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư trong trường hợp còn sở hữu diện tích riêng trong Nhà Chung Cư; được treo logo, biển tên, biểu tượng của Nhà Chung Cư; treo logo, biển tên và biểu tượng thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của chủ đầu tư với điều kiện (i) phù hợp với quy định của pháp luật và (ii) không làm ảnh hưởng tới việc sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và việc sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;

l) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng/quyền mua Căn Hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính với tổ chức tín dụng (nếu có);

m) Được bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật trong trường hợp (i) Bên Mua có tranh chấp với bên thứ ba liên quan đến hoặc phát sinh từ hành vi của Bên Mua trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, hoặc trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt Căn Hộ sau thời điểm Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ và (ii) tranh chấp đó gây ra thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

n) Bên Bán có quyền thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp cho cơ quan Nhà nước và tất cả các khoản tồn đọng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán, từ các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán (nếu có) trước khi thanh toán cho Bên Mua;

o) Khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Ban quản trị Nhà Chung Cư, Bên Bán được quyền yêu cầu hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật;

p) Từ chối bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua (i) chưa hoàn tất việc thanh toán các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có); và/hoặc (ii) chưa hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính thuộc về Bên Mua tính đến thời điểm nhận Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

q) Trong trường hợp theo yêu cầu, quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán có quyền điều chỉnh, thay đổi thiết kế, nguyên vật liệu, trang thiết bị của căn hộ khác đi so với quy định của Hợp Đồng này hoặc mô tả trong các buổi giới thiệu, tờ rơi, tài liệu, mẫu trưng bày mà không cần có sự chấp thuận trước của Bên Mua và không bị coi là vi phạm hợp đồng cũng không phải chịu bất cứ chế tài nào theo quy định của Hợp đồng này. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về các thay đổi này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

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

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

d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; 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 bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

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

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

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

Trong thời hạn .....[6] ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên Mua;

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

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

k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

m) Công khai hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thoả thuận các nội dung trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.

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

o) Có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Sau khi Bên Bán đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại điểm (h) Khoản 2 Điều 5 này sẽ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

p) Bên Bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua theo quy định tại điểm (h) Khoản 2 Điều 5 này khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật;

[6] Thời hạn dự kiến là 30 ngày

q) Việc hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng theo quy định điểm (j) Khoản 2 Điều 5 này sẽ được Bên Bán thực hiện nếu nhu cầu vay vốn ngân hàng của Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;

r) Để làm rõ, Bên Bán có nghĩa vụ bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ theo điểm (e) Khoản 2 Điều 5 này, trừ các trường hợp (i) trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc (ii) Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều kiện nhận bàn giao Căn hộ quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng; hoặc (iii) Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo các quy định của Hợp Đồng này;

s) Để làm rõ và giải thích nội dung tại điểm (h) Khoản 2 Điều này, những trường hợp sau đây, Bên Mua không được coi là có lý do chính đáng, bao gồm: bận việc cá nhân, gia đình; công tác xa, không thể thu xếp được công việc/thời gian; bản thân bị ốm đau nhưng không nằm viện, cấp cứu; người thân bị ốm đau; thiếu/không đủ tài chính; bận xử lý việc cá nhân và các lý do khác không nằm ngoài tầm kiểm soát, xử lý của Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng nhận, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính đến hạn phù hợp với quy định của pháp luật và Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu xin cấp Giấy Chứng nhận thuộc trách nhiệm mà Bên Bán phải cung cấp theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA:

1. Quyền của Bên Mua:

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

b) Được sử dụng .... chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí được Bên Bán chỉ định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa nhà đảm bảo phù hợp với thiết kế được phê duyệt và theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa nhà trước khi dành chỗ để xe công cộng...;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn.....% [7]so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này;

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

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

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

e) 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;

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

---

[7] Tỉ lệ dự kiến là 5%

k) 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;

l) 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;

m) Có trách nhiệm thanh toán phí đỗ xe (xe ô tô, xe máy, xe đạp...) theo quy định của Bên Bán và/hoặc Ban Quản trị khi Ban Quản trị được thành lập. Mức phí này không vượt quá mức phí trần do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định).

n) Có trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ tài chính (thuế, phí và các chi phí khác) trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không hoàn thành đúng, đủ các nghĩa vụ tài chính này dẫn đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ hoặc không thể thực hiện được, Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận và hai Bên có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại điểm (o) dưới đây.

o) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này hoặc trường hợp Bên Mua không nộp đúng, đủ các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán khi Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, hai Bên có trách nhiệm như sau:

(i). Bên Mua phải có trách nhiệm hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính còn lại theo quy định của Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở khoản tiền 5% giá trị hợp đồng đợt cuối và các khoản lãi, phạt, bồi thường... (nếu có) trong vòng 10 ngày tiếp theo tính từ ngày quá hạn thực hiện nghĩa vụ hoặc một thời hạn khác theo thông báo của Bên Bán. Quá thời hạn trên mà Bên Mua vẫn không thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ tài chính còn lại cho Bên Bán, Bên Mua sẽ bị áp dụng các chế tài theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này; và

(ii). Sau khi Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ nêu tại mục (i) nêu trên, hai Bên sẽ ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng trong đó ghi nhận Bên Bán đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ với Bên Mua và Bên Mua đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền theo quy định của Hợp đồng cho Bên Bán; và

(iii). Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày các công việc nêu tại mục (i) và (ii) được hoàn thành, Bên Bán được yêu cầu cung cấp cho Bên Mua các giấy tờ/tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phù hợp với quy định của Bên Bán để Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Quá thời hạn nêu trên, Bên Bán được miễn trừ khỏi mọi trách nhiệm do việc Bên Bán không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ các hồ sơ/tài liệu do Bên Mua yêu cầu.

Để làm rõ, Bên Bán không có trách nhiệm phải cung cấp cho Bên Mua các giấy tờ/hồ sơ mà Bên Bán biết rằng sẽ không nằm trong danh mục các tài liệu mà Bên Mua phải có khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc các tài liệu mà Bên Bán đã cung cấp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

p) Có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác liên quan đến Căn Hộ kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ;

q) Có trách nhiệm bảo quản đối với phần diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;

r) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

s) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

t) Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo và phải nhận được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán; Không được đặt biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, băng rôn.... phía mặt ngoài tòa nhà; Không được cơi nới hoặc tác động làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của tòa nhà;

u) Bên Mua cam kết không được cản trở Bên Bán treo các biển tên, logo, biểu tượng phù hợp với quy định tại điểm (k) khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này;

v) Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung cư để bảo quản đối với các phần diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại Nhà Chung Cư;

w) Bên Mua cam kết tuân thủ các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bao gồm các quyết định về diện tích Căn Hộ được thể hiện tại Giấy Chứng Nhận; Trường hợp có sự chênh lệch giữa diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế tại biên bản bàn giao căn hộ và diện tích sử dụng Căn hộ được thể hiện tại Giấy Chứng Nhận sẽ được giải quyết theo quy định của Hợp đồng này;

x) Hoàn tất việc thanh toán các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) và hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thuộc về Bên Mua tính đến thời điểm nhận Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy Chứng Nhận; và

y) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán ngay khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực theo quy định của Hợp Đồng, trừ trường hợp còn tranh chấp theo Hợp Đồng chưa giải quyết được. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc không bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng.

Điều 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN:

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy

Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Trường hợp pháp luật quy định hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo đề nghị của Bên Mua về việc Bên Bán trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm phải chuyển đầy đủ các khoản tiền này cho Bên Bán theo thông báo của Bên Bán kèm theo thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện. Trường hợp Bên Mua không chuyển tiền cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua, Bên Bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua.

Điều 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ:

1. Điều kiện giao nhận căn hộ: Bên Bán sẽ thực hiện bàn giao căn hộ cho Bên Mua khi các điều kiện sau đây được đáp ứng:
   (a) Bên Bán hoàn thành việc xây dựng căn hộ theo thiết kế;
   (b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ tiền mua căn hộ (bao gồm các khoản lãi, phạt (nếu có)) cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này tính đến thời điểm bàn giao căn hộ;
   (c) Bên Mua đã nộp đủ khoản kinh phí 2% (hai phần trăm) tiền bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư cho Bên Bán.
2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào ..... [8]("Ngày Bàn Giao Dự Kiến").

   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 .....[9] ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

   Trước ngày bàn giao căn hộ là .....[10] ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

---

[8] Điền Ngày Bàn Giao Dự Kiến đầy đủ vào thời điểm ký HĐMB
[9] Sở Công Thương khuyến nghị tối đa 90 ngày
[10] Thời gian dự kiến là 15 ngày

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

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

6. Khi xảy ra trường hợp: (i) Bên Mua được xem như đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại khoản 4 Điều này, hoặc (ii) khi Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp đồng này nhưng Bên Mua không hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo điều kiện nhận bàn giao Căn hộ quy định tại khoản 1 của Điều này, thì Bên Mua:

   (a). Có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung cư phát sinh tính từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

   (b). Sẽ chịu mọi rủi ro, trách nhiệm đối với Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn ở các mất mát, hư hỏng, cháy nổ, thiên tai và các thiệt hại khác đối với Căn Hộ, không phụ thuộc vào nguyên nhân, trừ trường hợp thiệt hại phát sinh do lỗi cố ý của Bên Bán đã được xác định bằng quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật.

   Để làm rõ, trường hợp Bên Mua chậm trễ thực hiện nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ (bao gồm các khoản lãi phạt chậm thanh toán nếu có) theo điều kiện nhận bàn giao Căn Hộ tại khoản 1 của Điều này, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng.

7. Phù hợp với quy định tại điểm (g) khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này, các Bên thống nhất rằng trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn ...[12]% (.... phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Bên Mua được quyền lựa chọn thực hiện một trong hai phương án như sau:

   (a). Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, nhận bàn giao Căn hộ với Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế. Hai bên sẽ ký phụ lục Hợp đồng để điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế; hoặc

   (b). Từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
   Khi Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm (b) Khoản này, Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua khoản tiền đã nộp (sau khi đã trừ đi các khoản phạt vi

[11] Thời gian dự kiến là 10 ngày
[12] Tương ứng với tỉ lệ tại điểm g khoản 1 Điều 6

phạm/nghĩa vụ tài chính của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này) và thanh toán cho Bên Mua khoản lãi tính trên số tiền thực tế Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, với mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm theo kỳ hạn 03 (ba) tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á đối với Khách hàng cá nhân được Ngân hàng công bố tại thời điểm Bên Mua thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, được tính kể từ ngày Bên Mua thanh toán cho đến ngày Bên Bán hoàn trả tiền cho Bên Mua.

8. Quyền sở hữu Căn hộ được chuyển giao cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán phát sinh theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán.

Điều 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở:

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

   Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn .....[13] ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:
   (a) Thời hạn bảo hành 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), hệ thống cung cấp chất đốt, 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 các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở): là 60 tháng;

[13] Thời gian dự kiến là 15 ngày

(b) Thời hạn bảo hành với các các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
   (a). Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
   (b). Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
   (c). Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
   (d). Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
   (e). Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
   (f). Bên Bán không nhận được yêu cầu bảo hành của Bên Mua theo đúng thời hạn và hình thức như quy định tại Điều 9 Hợp đồng này;
   (g). Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận (nếu có): .....

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

8. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ hoặc thuê bên thứ ba khắc phục các khiếm khuyết, hư hỏng hoặc bất kỳ sai sót nào của Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ vẫn còn trong thời hạn bảo hành và Bên Bán đồng ý bảo hành cho Bên Mua, trừ khi do lỗi của Bên Bán hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

9. Ngay khi Bên Mua phát hiện Căn Hộ có các khiếm khuyết, hư hỏng thuộc đối tượng được bảo hành theo quy định tại Điều này, Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ. Mức độ chi phí Bên Mua phải chịu do Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý xác định trên cơ sở hồ sơ, biên bản hiện trường; Bên Mua có quyền phản đối bằng văn bản kèm chứng cứ trong vòng 07 ngày, nếu không phản đối được xem như đồng ý với mức xác định của Bên Bán.

10. Bên Mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho ban quản trị Nhà Chung Cư và/hoặc 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. Việc vào căn hộ phải được thông báo trước cho Bên Mua, trừ trường hợp khẩn cấp để bảo đảm an toàn công trình hoặc tính mạng, tài sản.

Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ:

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

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản bao gồm các điều kiện sau:
   (a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận;
   (b) Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phải thuộc diện không có tranh chấp, khiếu kiện;
   (c) Căn hộ trong Hợp đồng mua bán không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ khi bên nhận thế chấp đồng ý cho phép chuyển nhượng hợp đồng;
   (d) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và các khoản tồn đọng (nếu có), bao gồm cả các khoản phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng mua bán cho Bên Bên Bán;
   (e) Bên Nhận chuyển nhượng đủ điều kiện để mua và sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam;
   (f) Bên Nhận chuyển nhượng cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp đồng mua bán cũng như các thỏa thuận khác giữa Bên Mua và Bên Bán.
   (g) Điều kiện khác theo thỏa thuận của các Bên hoặc quy định pháp luật tại từng thời điểm.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư.
5. Cho tới khi Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Mua vẫn phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo Hợp đồng này.
6. Kể từ khi Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Mua và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng, đồng thời Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ trở thành Bên Mua trong Hợp đồng này, có trách nhiệm kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm cả các thỏa thuận trong Hợp đồng này và các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua xác lập trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng này.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này bao

gồm: .....[14]; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:
   (a) Phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán/ mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh;
   (b) Các căn hộ chưa bán, phần diện tích thương mại, dịch vụ, văn phòng; diện tích không gian gửi trẻ và các phòng chức năng phụ trợ không gian gửi trẻ; và các diện tích khác theo quy định của pháp luật Việt Nam với điều kiện chi phí đầu tư diện tích đó không tính vào giá mua bán căn hộ;
   (c) Diện tích tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích trong tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, động cơ hai bánh, ba bánh).
   (d) .....

   (Bổ sung vị trí diện tích và trang thiết bị cụ thể khác thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có) theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp với quy định của pháp luật)

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm các phần diện tích và thiết bị được liệt kê tại Phụ lục 04 đính kèm Hợp đồng này.
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 .....): Theo thỏa thuận của Chủ Đầu tư và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
   (a). Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: ..... đồng/m^2/tháng (mức phí này chưa bao gồm VAT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm ..... (các bên thỏa thuận đóng hàng tháng vào ngày ..... hoặc đóng trong ..... tháng đầu, thời điểm đóng là.....).

   Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà chủ đầu tư cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định cụ thể tại Phụ lục 05 đính kèm Hợp đồng này.

   (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 Cơ quan nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

[14] Dự kiến điền là: danh mục vật liệu xây dựng và thiết bị hoàn thiện căn hộ

6. Để làm rõ, việc phân chia các khu chức năng trong Nhà Chung Cư (như khu thương mại, khu nhà trẻ, phòng chức năng, phòng kỹ thuật, chỗ gửi xe đạp, xe máy, ô tô.... làm cơ sở để xác định Phần Sở Hữu Chung – Phần Sở Hữu Riêng được dựa trên cơ sở là bản vẽ thiết kế thi công được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định/phê duyệt ("Bản Vẽ Thiết Kế Thi Công"). Trường hợp có bất kỳ mâu thuẫn nào trong cách giải thích và/hoặc phân định các phần diện tích chung – riêng này, các Bên sẽ áp dụng theo Bản Vẽ Thiết Kế Thi Công để phân định, giải quyết.

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 và các khoản tiền đến hạn như sau:

(a). Nếu quá .....[15] ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này hoặc bất kỳ khoản tiền đến hạn nào theo quy định của Hợp đồng này mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi chậm thanh toán bằng: ....[16]%/ngày (..... phần trăm cho mỗi ngày chậm thanh toán) trên tổng số tiền Bên Mua chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua thanh toán trên thực tế;

(b). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này và bất kì khoản tiền đến hạn nào của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này vượt quá ..... (....)[17] ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất .... [18]ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt sau khi đã trừ đi các khoản:

(i) lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này;

(ii) một khoản phạt vi phạm Hợp đồng tương đương ....% (....)[19] tính trên tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư);

(iii) khoản bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có); và

(iv) các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Hợp đồng này mà Bên Mua chưa hoàn thành.

---

[15] Thời hạn dự kiến là 10 ngày
[16] Sở Công thương khuyến nghị 0,05%/ngày
[17] Thời gian dự kiến là 90 ngày
[18] Thời gian dự kiến là 30 ngày
[19] Tỉ lệ dự kiến là 8%

Việc hoàn trả số tiền này sẽ được thực hiện trong vòng.... ngày[20] kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

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:

(a). Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này và các khoản tiền/nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) nhưng đến hết ...[21] (...) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền lãi phạt chậm bàn giao bằng .....[22]%/ngày tính trên tổng số tiền mà Bên Mua thực tế đã thanh toán cho Bên Bán được quy định tại Hợp Đồng này (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì và thuế giá trị gia tăng tương ứng), được tính từ ngày thứ .....[23] sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua..

(b). Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá .....[24] ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến 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 Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua:

(i) toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi);

(ii) lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này;

(iii) các khoản bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có);

(iv) trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với ....% (...)[25] tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư); và

(v) các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Bán phải chịu theo quy định của Hợp đồng này.

Việc hoàn trả số tiền này sẽ được thực hiện trong vòng.... ngày[26] kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì: ngoài việc căn hộ sẽ được bàn giao chính thức sang cho Bên Mua theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Hợp đồng này và Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm liên quan đến căn hộ từ thời điểm bàn giao chính thức đó, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán chi phí bảo quản căn hộ là: .....đ/ngày (.....).

4. Trường hợp Bên Bán đã hoàn thành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi cho Bên Mua thông báo hoàn tất việc thanh toán các khoản tiền thuộc nghĩa vụ của Bên Mua (thuế, phí, các khoản tiền phạt – nếu có...) mà Bên Mua không thực hiện

---

[20] Thời hạn dự kiến là 30 ngày
[21] Sở Công Thương khuyến nghị tối đa 90 ngày
[22] Tương tự lãi suất tại Điều 12.1(a)
[23] Thời hạn dự kiến: ngày thứ 91 (Điền số ngày ở Footnote số 21 + 1 ngày)
[24] Sở Công Thương khuyến nghị tối đa 180 ngày
[25] Tương tự tỷ lệ tại Điều 12.1(b)
[26] Tương tự thời hạn tại Điều 12.1(b)

hoặc thực hiện không đầy đủ theo thông báo của Bên Bán thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền phạt với mức lãi suất bằng [27]....% (.... phần trăm)/ngày/số tiền phải thanh toán tính từ ngày được ấn định trong thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua thanh toán thực tế. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận.

5. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua đối với các trang thiết bị nội thất mà Bên Mua đã đầu tư xây dựng hoặc lắp đặt tại Căn Hộ trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Mua vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này và/hoặc các quy định khác của Hợp Đồng này. Khi chấm dứt Hợp đồng này theo các điều khoản trên, Bên Mua có trách nhiệm bàn giao nguyên trạng Căn hộ cho Bên Bán trong vòng 10 *(mười)* ngày kể từ ngày Bên Bán có văn bản yêu cầu hoàn trả (ngoại trừ các thay đổi do hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật).
6. Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, các Bên thống nhất rằng, Bên Bán có thể gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tối đa bằng tổng thời gian Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cộng dồn tất cả các đợt thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này. Theo đó, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi tương ứng với thời gian gia hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả một phần/ hoặc toàn bộ khoản tiền lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo tỷ lệ của thời gian gia hạn bàn giao trên tổng thời gian Bên Mua chịu lãi chậm thanh toán.

Điều 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN:

1. Bên Bán cam kết:
   (a). Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
   (b). Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
   (a). Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;
   (b). Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
   (c). Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
   (d). Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

[27] Sở Công thương khuyến nghị 0,05%/ngày/số tiền phải thanh toán

(c). Có đầy đủ năng lực theo quy định của pháp luật và thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại nào có thể làm cản trở thực hiện hay dẫn đến vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng.

(d). Các thỏa thuận khác (thỏa thuận này không được trái Luật và trái đạo đức xã hội)…

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

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

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

Điều 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG:

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

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

(b). Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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;

(d). Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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 [28]..... 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.

5. Để làm rõ, các Bên hiểu rằng một sự kiện bất khả kháng phải hội đủ các yếu tố sau:

(a). Là sự kiện khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các Bên;

(b). Bên đó không thể lường trước được tại thời điểm ký Hợp đồng;

(c). Đã xảy ra mà Bên đó không thể tránh hay không thể khắc phục một cách hợp lý;

(d). Không thể quy kết trách nhiệm cho Bên kia.

[28] Thời hạn dự kiến là 15 ngày

Điều 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG:

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
   (a). Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
   (b). Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
   (c). Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
   (d). Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn [29]..... 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.
   (e). Hai Bên thực hiện xong các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này và ký Biên bản thanh lý Hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:
   (a). Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng sẽ được thực hiện theo sự thỏa thuận của các Bên.
   (b). Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm b và c Khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng;
   (c). Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ giá bán căn hộ đã nhận theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi sau khi trừ đi các nghĩa vụ tài chính của Bên Mua và các chi phí hành chính, chi phí xử lý hồ sơ, chi phí ngân hàng thực tế phát sinh liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (nếu có), có chứng từ hợp lệ theo quy định của Hợp đồng này.

Điều 16. THÔNG BÁO:

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên Bán, đối với Bên Mua): theo địa chỉ mỗi Bên ghi tại phần đầu Hợp đồng này (hoặc do các bên thỏa thuận cụ thể).*
2. Hình thức thông báo giữa các bên: gửi trực tiếp, và/hoặc gửi qua fax, và/hoặc gửi qua thư đảm bảo, và/hoặc gửi email, và/hoặc hình thức tin nhắn SMS.
3. Bên nhận thông báo *(nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là:
   (a). Đối với Bên Mua, là người có thông tin nêu tại phần đầu tiên của Hợp đồng này. 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 nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện để nhận các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này, trừ trường hợp Bên Mua có thỏa thuận khác nhưng phải thông báo trước cho Bên Bán kèm theo văn bản ủy quyền hợp lệ. Tuy nhiên, mọi văn bản cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký đầy đủ.

[29] Thời hạn dự kiến là 180 ngày

(b). Đối với Bên Bán, thông tin người đại diện nhận thông báo sẽ được Bên Bán thông báo tại từng thời điểm.

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

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

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

(c). Vào ngày [30]....., kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

(d). Vào thời điểm thông báo đã được gửi đến số điện thoại, email của người nhận thông báo.

Trong các trường hợp nêu tại điểm a, b và c Khoản 4 Điều này, nếu ngày liên quan là chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật, thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, v.v...được xem là bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.

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

Điều 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC:

1. Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng này, nếu các quy định của pháp luật được dẫn chiếu tại Hợp Đồng này bị sửa đổi, bổ sung, các Bên thống nhất sẽ áp dụng, thực hiện theo các quy định của pháp luật được thay đổi tương ứng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Theo đó, tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật, các Bên sẽ chủ động thực hiện các quy định thay đổi này hoặc sẽ ký kết các phụ lục/các tài liệu có liên quan để thỏa thuận chi tiết việc thực hiện trên cơ sở đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật hiện hành trong từng thời kì. Trường hợp việc áp dụng quy định pháp luật mới làm phát sinh chi phí đầu tư, xây dựng bổ sung ngoài phạm vi đã được phê duyệt tại thời điểm ký Hợp đồng này, Bên Bán được quyền điều chỉnh tiến độ bàn giao tương ứng với thời gian cần thiết để tuân thủ, và việc này không bị coi là vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán
3. Trong trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, Hợp đồng này có thể được lập bằng Tiếng Anh và Tiếng Việt. Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa tiếng Anh và tiếng Việt thì nội dung bằng tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

[30] Thời hạn dự kiến là: vào ngày thứ 3

Điều 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trường hợp tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG:

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có .....điều, được lập thành .....bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ .....bản, Bên Bán giữ .....bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ *(nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai)* và các giấy tờ khác như .....

   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 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	**BÊN BÁN** *(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 01

CÁC BẢN VẼ ĐÍNH KÈM

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số .... ngày ..... giữa Công ty ... và……..)

PHỤ LỤC 02:

GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ,

PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số .... ngày ..... giữa Công ty ... và.....)

I. GIÁ BÁN CĂN HỘ

1. Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: ..... m^2 sử dụng (x) ..... đồng/1 m^2 sử dụng = ... đồng. (Bằng chữ: .....).
2. Giá bán căn hộ quy định tại mục (1) trên đây 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:
   (a) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ .....)
   (b) 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 .....).
   (c) 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 .....)

II. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:

1. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
2. Bên Mua phải thanh toán chi phí chuyển khoản cho Ngân hàng theo quy định. Bên Mua thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư) vào tài khoản của Bên Bán như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua nếu có sự thay đổi về thông tin tài khoản của Bên Bán.
3. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền Bên Mua nộp đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

III. THỜI HẠN THANH TOÁN:

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

Các đợt	Thời điểm thanh toán	Số tiền phải thanh toán (đồng)	Tỷ lệ
....	.....		

(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan).

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. *(Việc thanh toán do các bên thỏa thuận khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; trường hợp Bên Bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu Bên Mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên Mua).*

2. Thời hạn thanh toán tiền bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Đợt	Giá trị thanh toán (VNĐ)	Thời gian dự kiến
...		.....

Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này.

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

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 03:

DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CĂN HỘ

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số .... ngày ..... giữa Công ty ... và……..)

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 04:
PHẦN DIỆN TÍCH, THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số .... ngày ..... giữa Công ty ... và……..)

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ sở hữu (trong đó có Bên Mua) và Bên Bán trong Nhà chung cư bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại trong Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và các chủ sở hữu Căn Hộ khác, bao gồm nhà sinh hoạt cộng đồng, diện tích bố trí dịch vụ cộng đồng, nơi để xe (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) theo Bản Vẽ Thiết Kế Thi Công của Chủ Đầu tư và được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích;
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư gồm khung, cột, tường chịu lực, hàng rào, 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 và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy chữa cháy và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu các căn hộ trong Nhà Chung Cư;
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; 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 Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
4. Phần sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu trong Khu Chung Cư (là phần diện tích, các công trình, hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu trong Khu Chung Cư, bao gồm bể nước, máy phát điện (nếu có), bể phốt, máy bơm nước, sân vườn công cộng (nếu có) và các công trình, thiết bị khác được xây dựng, lắp đặt theo thiết kế được phê duyệt để sử dụng chung cho cả Nhà Chung Cư và các Toà Nhà Chung Cư Khác); và
5. Phần sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu trong Khu Nhà Của Ô Đất (là phần diện tích, các công trình, hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu trong Khu Nhà Của Ô Đất, bao gồm bể nước, máy phát điện (nếu có), bể phốt, máy bơm nước, sân vườn công cộng (nếu có) và các công trình, thiết bị khác được xây dựng, lắp đặt theo thiết kế được phê duyệt để sử dụng chung cho cả Toà Nhà, các Toà Nhà Chung Cư Khác).

6. ..... (*Các Bên bổ sung, làm rõ vị trí diện tích và trang thiết bị cụ thể khác thuộc quyền sở hữu chung của Bên Mua (nếu có) theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp với quy định của pháp luật).*

Để tránh hiểu nhầm, Phần Sở Hữu Chung nêu trên không bao gồm các công trình công cộng trong Dự Án thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt. Các công trình nêu trên thuộc quyền sở hữu, quản lý, khai thác riêng của Bên Bán, trừ trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 05:

DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm hợp đồng số ..... ngày ... giữa Công ty ..... và .....)

BÊN MUA **BÊN BÁN**

*(*Nội dung cụ thể theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Nếu thay thế, bổ sung công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với nội dung đã quy định tại Bảng danh mục này thì phải có sự thỏa thuận với Bên Mua*)*

PHỤ LỤC 06:

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm hợp đồng số …… ngày … giữa Công ty …… và ……)

Điều 1: Giải thích từ ngữ

1.1. **"Bản Nội Quy Nhà Chung Cư"** là Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này được lập phù hợp với quy định Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và tất cả các Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được sửa đổi, bổ sung, thay thế để bảo đảm phù hợp với Văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế các Thông tư này (nếu có). Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định pháp luật và thông báo cho Chủ Sở Hữu.

1.2. **"Ban Quản Trị"** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử dụng Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu không tham dự, Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp Chủ Đầu tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị. Thành viên Ban Quản Trị được bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định pháp luật; để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật về nhà ở tại Việt Nam.

1.3. **"Căn Hộ"** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư của Dự Án.....

1.4. **"Chủ Sở Hữu"** là bên có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ và hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Dự Án.....

1.5. **"Chủ Đầu Tư"** Là Công ty **Cổ phần SJ Group** , mã số doanh nghiệp …… do …… cấp lần đầu ngày …….. được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép là chủ đầu tư của Dự Án.....

1.6. **"Dự Án"** là dự án "....." tại địa chỉ ..... do Công ty Cổ phần SJ Group làm chủ đầu tư theo quyết định chủ trương đầu tư số .....do .....cấp ngày .....và quyết định số .....do .....cấp ngày .....

1.7. **"Đơn Vị Quản Lý"** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo hợp đồng ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời kỳ.

1.8. **"Khách Ra Vào"** là tất cả những người ra, vào Nhà Chung Cư và hoặc cư trú tạm thời và trong thời gian ngắn mà không phải Chủ Sở Hữu hay Người Sử Dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.

1.9. **"Khu Thương Mại, Dịch Vụ"** là khu vực/diện tích thuộc Dự Án ..... được Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại, văn phòng

... (không phải để ở) phù hợp với quy hoạch của Dự Án ..... đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.10. **"Khu Căn Hộ"** là khu vực có các căn hộ tại Nhà Chung Cư được Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng cho mục đích để ở không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế cho mục đích khác như thương mại, dịch vụ, văn phòng, ... phù hợp với quy hoạch của Dự Án ..... đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.11. **"Hội Nghị Nhà Chung Cư"** là hội nghị Nhà Chung Cư có sự tham gia của đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự) của Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lần đầu và Ban Quản Trị tổ chức các lần tiếp theo để quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của các Chủ Sở Hữu.

1.12. **"Hợp Đồng Mua Bán"** là các hợp đồng mua bán Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư được ký kết giữa Chủ Đầu Tư (Bên Bán) và Chủ Sở Hữu (Bên Mua) phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

1.13. **"Người Sử Dụng"** là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ hoặc các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, được cho phép/ủy quyền quản lý, sử dụng, sinh sống, cư ngụ theo quyết định của Chủ Sở Hữu hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.14. **"Nhà Chung Cư"** có nghĩa là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án ..... được xây dựng phù hợp với các giấy phép và các chấp thuận cần thiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.15. **"Phần Sở Hữu Riêng"** là phần diện tích, không gian, trang thiết bị mà các Chủ Sở Hữu được quyền sở hữu riêng theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.

1.16. **"Phần Sở Hữu Chung"** là phần diện tích, không gian, trang thiết bị ... theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

2.1. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư thuộc Dự Án .....

2.2. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

2.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy Chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (cùng các bản sửa đổi, bổ sung, thay thế nếu có) và ký cam kết vì mục đích này khi Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) có yêu cầu. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quy định đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào Nhà Chung Cư

3.1. Quyền của Chủ Sở Hữu

a. Có quyền bất khả xâm phạm với Căn Hộ thuộc sở hữu hợp pháp của mình;

b. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích để ở;

c. Được cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về đất đai;

d. Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật, trường hợp tặng cho, để thừa kế Căn Hộ cho đối tượng không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của Căn Hộ;

Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về quyền của Chủ Sở Hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

e. Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong Nhà Chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan;

Trường hợp là Chủ Sở Hữu thì có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư, trừ công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán;

f. Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng;

g. Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật Nhà ở;

h. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở;

i. Quyền khác theo quy định của pháp luật;

3.2. Chủ Sở Hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền quy định tại Điều 20 của Luật Nhà ở.

3.3. Người Sử Dụng được thực hiện quyền trong việc quản lý, sử dụng Căn Hộ theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu.

3.4. Nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng

a. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ Căn Hộ;

b. Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự, an toàn xã hội, văn hóa ứng xử theo quy định của pháp luật;

c. Thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật khi bán, cho thuê mua, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình.

Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 165 Luật Nhà ở;

Trường hợp Luật Đất Đai có quy định khác về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

d. Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 165 Luật Nhà ở thì còn phải thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

e. Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với Căn Hộ thuộc trường hợp bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

f. Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý hành vi vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời, phá dỡ nhà ở;

g. Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống, trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

h. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện giao dịch về nhà ở và trong quá trình sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

i. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3.5. Chủ Sở Hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có nghĩa vụ quy định tại Khoản 3.4 nói trên và Điều 21 Luật Nhà ở.

Người Sử Dụng phải thực hiện nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng Căn Hộ theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, quy định của Luật Nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan. Khách Ra Vào Nhà Chung Cư phải thực hiện việc ra vào theo quy định của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.

Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

4.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 3 Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành. Cụ thể:

a. Xâm phạm quyền sở hữu của tổ chức, cá nhân.

b. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, cá nhân.

c. Chiếm dụng diện tích Căn Hộ trái pháp luật; lấn chiếm không gian và phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; cải tạo, cơi nới, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

d. Thực hiện giao dịch mua bán, thuê mua, thuê, cho thuê lưu trú, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

e. Các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm:

(i) Không đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;

(ii) Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; 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; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc, chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;

Để làm rõ, gia súc bao gồm chó, mèo, lợn, thú...; gia cầm bao gồm gà, vịt, ngan, ngỗng, chim...

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

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

(v) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan.

(vi) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar, kinh doanh sửa chữa xe có động cơ, hoạt động kinh doanh gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Không được tự ý cải tạo, ốp, lát, trát ... phần lô gia, ban công và phần kiến trúc mặt ngoài.

Để làm rõ, Chủ Sở Hữu không được treo băng rôn, pa-nô, áp-phích, biển quảng cáo tại khu vực lô gia, ban công, tường bao, phần kính của căn hộ.

4.3. Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

4.4. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét quyết định.

4.5. Các hành vi khác được Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định tùy từng thời điểm hoặc theo quy định pháp luật.

Điều 5. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào khi sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

5.1. 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 (mười hai) 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.

5.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.

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

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

5.5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

5.6. Các quy định khác: Do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng tòa nhà (nếu có).

Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác trong Phần Sở Hữu Riêng

6.1. Trường hợp Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu có hư hỏng và cần phải sửa chữa hoặc trong trường hợp cần cải tạo, lắp đặt thêm trang thiết bị tại Phần Sở Hữu Riêng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung nhưng phải tuân thủ nguyên tắc:

a) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Đơn Vị Quản Lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức độ tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải gánh chịu toàn bộ hoặc một phần tùy theo mức độ hậu quả của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh.

b) Tất cả các công việc do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng dự định thực hiện trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu đó (ngoại trừ các công việc sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ và/hoặc Tòa Nhà thì chỉ cần thông báo trước ít nhất 01 ngày) phải được gửi cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện, bao gồm các thông tin chi tiết như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công phải được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý phê duyệt trước khi được thực hiện thi công theo đơn đăng ký thi công do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý quy định và cung cấp, cam kết tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, nội quy thi công và quy định khác của Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng. Tuy nhiên việc chấp thuận của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý đối với phương án thiết kế hoặc biện pháp thi

công không miễn trừ cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng trách nhiệm đối với các thiệt hại xảy ra trong quá trình sửa chữa; Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng chịu trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại thực tế nào khác phát sinh do lỗi của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng.

c) Trong quá trình thực hiện công việc, Đơn Vị Quản Lý có quyền vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu đó để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung và các Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu.

d) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng của các Phần Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Phần Sở Hữu Chung và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng khác. Trường hợp gây thiệt hại, Bên gây thiệt hại phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.

e) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến Nhà Chung Cư (như tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức, sơn phun, đánh véc-ni...), các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 17 giờ chiều hàng ngày, trừ chiều ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật và ngày nghỉ lễ.

f) Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì có quyền đình chỉ thi công, yêu cầu thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn nhất định. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Bên sửa chữa không khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng chi trả.

6.2. Trường hợp có hư hỏng hoặc cần lắp đặt thêm các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung (bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung nằm trong Phần Sở Hữu Riêng) thì việc thay thế, sửa chữa, lắp đặt bổ sung phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và tuân thủ nguyên tắc:

a) Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị), Đơn Vị Quản Lý để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng.

b) Việc sửa chữa, lắp đặt bổ sung được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư; hoặc bởi Đơn Vị Quản Lý; hoặc bởi các bên thứ ba do Đơn Vị Quản Lý thuê; hoặc bởi bên thứ ba do Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng thuê và được Đơn Vị Quản Lý chấp thuận.

c) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên sửa chữa, lắp đặt bổ sung được vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu và cho phép

họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện công việc nói trên. Khi tiến hành công việc, Bên sửa chữa, lắp đặt bổ sung phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng cũng như đối với các tài sản của họ tại Phần Sở Hữu Riêng. Trong trường hợp gây ra thiệt hại, bên gây thiệt hại phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

6.3. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng hoặc cần lắp đặt thêm các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung thì Chủ Sở Hữu các khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.

6.4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu thì phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị) và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 17 giờ chiều hàng ngày (trừ chiều ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật và ngày nghỉ lễ) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

6.5. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, cơi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung.

b) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư.

c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Phần Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung ví dụ như lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung.

d) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các phần tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung, hoặc làm ảnh hưởng tới việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành ví dụ như đặt các biển quảng cáo, pa-nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng, cơi nới thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư...

6.6. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.

Điều 7. Danh mục/phạm vi các công việc Dịch Vụ Quản Lý và Giá Dịch Vụ Quản Lý

7.1. Danh mục/phạm vi các công việc của Dịch Vụ Quản Lý:

a) Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng

cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;

b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

c) .....

d) Các công việc khác có liên quan do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

7.2. Giá Dịch Vụ Quản Lý được sử dụng cho các công việc và mục đích sau:

a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiệt bị dự phòng và các thiệt bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung, phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư;

b) Chi phí điện dùng cho máy móc thiết bị, hệ thống sử dụng chung của Nhà Chung Cư, chi phí sử dụng trong khu vực công cộng, tưới cây, chi phí dầu cho vận hành máy phát điện dự phòng phục vụ cho khu vực công cộng, đèn chiếu sáng hành lang, đèn chiếu sáng thang thoát hiểm, điện sử dụng thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải.

c) Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ (bao gồm cả dụng cụ hỗ trợ như bộ đàm, đèn pin, dung cụ tự vệ,....).

d) Chi phí dịch vụ vệ sinh công cộng (bao gồm cả các dụng cụ vệ sinh, hóa chất, đồ bảo hộ, ...); dịch vụ chăm sóc cây xanh, phân bón, tưới cây; diệt côn trùng định kỳ, chi phí thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt hàng tháng.

e) Chi phí điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Đơn Vị Quản Lý, chi phí liên lạc với chính quyền địa phương khi có yêu cầu, chi phí trang trí trong các dịp lễ, tết, các dịp tổ chức chương trình phục vụ nhu cầu cộng đồng dân cư tại Nhà Chung Cư.

f) Chi phí hóa chất xử lý thông cống, rãnh, bể phốt, chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm.

g) Các chi phí khác để duy trì các công việc, dịch vụ được nêu tại Khoản 7.1 nói trên do pháp luật quy định và thỏa thuận giữa các bên tùy từng thời điểm; và

h) Các khoản chi phí khác phù hợp với quy định của pháp luật.

7.3. Mức Giá Dịch Vụ Quản Lý phải phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật. Giá Dịch Vụ Quản Lý không bao gồm các khoản chi phí phí dịch vụ mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm phải đóng khi sử dụng các phần dịch vụ tiện ích chung, tiện ích gia tăng của Dự Án (như vườn Nhật Bản, dịch vụ thể thao, vui chơi giải trí có thu phí, ... và không thuộc nội dung được nêu tại Khoản 7.2 trên đây). Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng các khoản chi phí khi sử dụng các phần dịch vụ tiện ích chung, tiện ích gia tăng của Dự Án nói trên cho Đơn Vị Quản Lý, Vận Hành/Chủ Đầu

Tư của Dự Án theo quy định của Đơn Vị Quản Lý, Vận Hành/Chủ Đầu Tư của Dự Án phù hợp với quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và pháp luật đối với Dự Án.

7.4. Người Sử Dụng phải thanh toán các mức phí nêu trên trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản phải thanh toán đó. Trong trường hợp có vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý có quyền:

a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho tới thời điểm thực thanh toán;

b) Ngừng cung cấp dịch vụ hoặc yêu cầu các đơn vị đang cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý cho đến khi Người Sử Dụng thanh toán đầy đủ các khoản này. Người Sử Dụng sẽ được thông báo trước 03 (ba) ngày tính tới ngày ngừng cung cấp dịch vụ;

c) Công khai thông tin vi phạm tại các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Nhà Chung Cư cho tới khi vi phạm được khắc phục;

d) Thực hiện các biện pháp cần thiết khác theo quy định của pháp luật để ngăn chặn, khắc phục, giảm thiểu thiệt hại.

Điều 8. Xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

8.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào hoặc người ra vào phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý để xử lý.

8.2. 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 9. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

9.1. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy ("PCCC") và các phương án PCCC cơ sở được Cơ quan có thẩm quyền ban hành.

9.2. 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 (Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

9.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào 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 quy định pháp luật về PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng nếu không có mặt tại Căn Hộ từ 24 (hai mươi tư) giờ liên tục trở lên phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Đơn Vị Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng.

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

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

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, điện và các trang thiết bị khác, nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ Sở Hữu 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 bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên được để trong khu vực Dự Án... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước về PCCC.

h) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của từng Chủ Sở Hữu.

9.4. Nghiêm cấm các hành vi làm ảnh hưởng tới an toàn, hoạt động phòng cháy chữa cháy của Nhà Chung Cư, bao gồm:

a) Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.

b) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.

c) Hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư.

d) Sử dụng lửa trần.

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

f) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...

g) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

h) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.

i) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

j) Báo cháy giả.

k) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

l) Tự ý can thiệp, thay đổi, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ và Nhà Chung Cư như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...

m) Tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

Điều 10. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

10.1. Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý 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.

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

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

11.1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

11.2. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

11.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.

11.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Giá Dịch Vụ Quản Lý và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Các Bên đồng ý rằng, trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn diện tích trong Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư sẽ đóng góp Giá Dịch Vụ Quản Lý tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư và kinh phí bảo trì theo quy định pháp luật.

11.5. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định.

11.6. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác.

11.7. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

11.8. Thông báo các quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ.

11.9. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

Điều 12. Xử lý vi phạm

12.1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư hiện 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.

12.2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

12.3. Đơn Vị Quản Lý được tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ hoặc đề nghị đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm điện, nước, năng lượng, các dịch vụ vệ sinh và các dịch vụ công cộng khác cho Nhà Chung Cư trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Giá Dịch Vụ Quản Lý và/hoặc kinh phí khác nhưng vẫn không nộp các kinh phí này; hoặc trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng của mình làm ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác trong Nhà Chung Cư.

Điều 13. Điều khoản thi hành

13.1. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư để bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và cho mục đích quản trị Nhà Chung Cư một cách tốt nhất.

13.2. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

13.3. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.

13.4. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan.

CHỦ ĐẦU TƯ	**CHỦ SỞ HỮU**
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)	Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký
	(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)