

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

DỰ ÁN OSIMI TOWER

SỐ: /HĐMB/OSIML.ANI

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

& ÔNG/BÀ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Dự án Khu dân cư Sông Đà IDC Tower tại Phường 15, Quận Gò Vấp,
Thành phố Hồ Chí Minh (Tên thương mại Osimi Tower)
Số: /HĐMB/OSIMLANI

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Giấy chứng quyền sử dụng đất số CT67886, ký hiệu CI 812302 ngày 20 tháng 11 năm 2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Hồ Chí Minh cấp;

Căn cứ quyết định phê duyệt 1/500 số 3245/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Tp Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định công nhận chủ đầu tư số 6026/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2014 và Quyết định số 924/QĐ-UBND ngày 08 tháng 03/2018 của Ủy ban nhân dân Tp.Hồ Chí Minh;

Căn cứ giấy phép xây dựng số 143/GPXD ngày 21 tháng 07 năm 2017 của Sở xây dựng Tp.Hồ Chí Minh;

Căn cứ biên bản nghiệm thu phần móng số 01/HTGD/CC được lập ngày 31 tháng 01 năm 2018 giữa chủ đầu tư Công ty cổ phần ANI, tư vấn giám sát Công ty TNHH Sài Gòn Thiên Bảo và nhà thầu thi công Công ty TNHH xây dựng An Phong.

Căn cứ văn bản của Sở xây dựng về việc cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 1 Mẫu 01 Nghị định 76/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Cam kết cấp bảo lãnh của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Trường Sơn ngày 14 tháng 06 năm 2017 về việc cam kết cấp bảo lãnh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng;

Các hồ sơ pháp lý liên quan của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khác;

Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư (“Hợp đồng”) được lập vào ngàytháng.....năm 2018 giữa và bởi các Bên dưới đây gồm:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở : CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

- Địa chỉ : Số 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028 62905659 Fax: 028 62905598
- Giấy ĐKKD số : 0303255529
- Đại diện : **Đặng Tất Thành** Chức vụ: Tổng giám đốc
- Số tài khoản : 1771 00000 80569 tại Ngân hàng BIDV CN Trường Sơn

(Sau đây gọi tắt là “Bên Bán” hoặc “Bên A”)

2. BÊN MUA NHÀ Ở:

- Ngày sinh:
- CMND số: Ngày cấp: Nơi cấp:
- Thường trú:
- Địa chỉ nhận thông báo:
- Điện thoại: Email:

(Sau đây gọi tắt là “Bên Mua” hoặc “Bên B”)

Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư 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:

- 1.1 “**Căn hộ**” là 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 ANI đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2 “**Nhà Chung cư**” là Chung cư thuộc dự án Khu nhà ở có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần ANI làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại 434/16 Đường 26 tháng 3, Phường 15, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh;
- 1.3 “**Hợp đồng**” là Hợp đồng mua bán Căn hộ Chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- 1.4 “**Giá trị Hợp đồng**” nghĩa là tổng giá trị Hợp đồng được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- 1.5 “**Bảo hành nhà ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng 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 theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 1.6 “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp

ban công 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;

- 1.7 **"Diện tích sàn xây dựng Căn hộ"** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
- 1.8 **"Phần sở hữu riêng của Bên Mua"** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
- 1.9 **"Phần sở hữu riêng của Bên Bán"** là phần diện tích trong nhà Chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá trị Hợp đồng;
- 1.10 **"Phần sở hữu chung trong nhà Chung cư"** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà Chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này;
- 1.11 **"Nội quy Nhà Chung cư"** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà Chung cư được đính 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 Chung cư;
- 1.12 **"Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà Chung cư"** là khoản tiền mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà Chung cư;
- 1.13 **"Dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư"** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà Chung cư hoạt động bình thường;
- 1.14 **"Bảo trì nhà Chung cư"** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà Chung cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà Chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà Chung cư;
- 1.15 **"Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà Chung cư"** nghĩa là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà Chung cư sau khi nhà Chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16 **"Sự kiện bất khả kháng"** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
- 1.17 **"Giấy chứng nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- 1.18 **"Phí quản lý"** được quy định chi tiết tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung cư quy định mức phí thì phí quản lý này sẽ không vượt quá mức giá trần quy định (nếu có).
- 1.19 **"Thời điểm bàn giao Căn hộ"** được quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ Chung cư như sau:

- 2.1 Đặc điểm của Căn hộ mua bán:
- (a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có Căn hộ): , Block
 - (b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: m² (). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
 - (c) Diện tích sàn xây dựng là: m² (), diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này;
 - (d) 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 diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ nhưng không vượt quá 5% so với diện tích quy định tại điểm này.
Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và các phụ lục đính kèm (nếu có) 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 thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ.
 - (e) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở
 - (f) Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành): 2019
 - (g) Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ được mô tả tại Phụ lục số 1 đính kèm Hợp đồng.
- 2.2 Đặc điểm về đất xây dựng nhà Chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:
- (a) Thửa đất số: 63
 - (b) Tờ bản đồ số: 40, Bộ địa chính phường 15, quận Gò Vấp
 - (c) Diện tích đất sử dụng chung và riêng được quy định tại Điều 11 của Hợp đồng

Điều 3. Giá trị Hợp đồng, phương thức và thời hạn thanh toán

- 3.1 Giá trị Hợp đồng được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này và đã bao gồm
- (a) Giá trị quyền sử dụng đất không có VAT; và
 - (b) Thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành. Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật; và
 - (c) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà Chung cư bằng 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ do Bên Mua đóng;
- 3.2 Giá bán Căn hộ được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này chưa bao gồm:
- (a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán hoặc cho Bên thứ ba theo thông báo; và
 - (b) 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; và

- (c) Phí quản lý vận hành nhà Chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà Chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này; và
- (d) Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định như: chi phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
- (e) 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 phí quản lý, vận hành nhà Chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.3 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết dưới đây:

- Chủ tài khoản: Công ty cổ phần ANI
- Tài khoản số : 1771 00000 80569
- Tại Ngân hàng: Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Trường Sơn

hoặc tài khoản ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm. Bên Mua phải thanh toán chi phí chuyển khoản cho ngân hàng theo quy định.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.4 Thời hạn thanh toán:

- (a) Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này;
- (b) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng này dẫn đến phải điều chỉnh giá trị Hợp đồng thì phần giá trị Hợp đồng chênh lệch hai bên thỏa thuận như sau:
 - (i) Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch **lớn** hơn so với diện tích ghi trong Hợp đồng thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán giá trị chênh lệch ngay tại thời điểm bàn giao Căn hộ;
 - (ii) Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch **nhỏ** hơn so với diện tích ghi trong Hợp đồng thì Bên Bán phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho Bên Mua giá trị chênh lệch ngay tại thời điểm bàn giao Căn hộ.
- (c) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ. Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán hoặc Căn hộ mà Bên Bán giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà Chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì Bên Bán phải đóng 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán Căn hộ có giá thấp nhất của nhà Chung cư đó.
- (d) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà Chung cư
 Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản c Điều này thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong

nhà Chung cư, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà Chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà Chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà Chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nơi có nhà Chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

- (e) Kinh phí bảo trì quy định tại điểm c điều này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà Chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà Chung cư và các mục đích khác; trường hợp nhà Chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà Chung cư mới sau khi được xây dựng lại.
- (f) Ban quản trị nhà Chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà Chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà Chung cư. Thành viên Ban quản trị nhà Chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại điểm e điều này và khoản này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.
- (g) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- 4.1 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 yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Phụ lục 01 Hợp đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng được các bên thỏa thuận như sau:
 - (a) Giai đoạn 1: Thi công cọc và móng
 - (b) Giai đoạn 2: Thi công phần thân đến tầng 5
 - (c) Giai đoạn 3: Thi công phần phân đến tầng 8
 - (d) Giai đoạn 4: Thi công phần phân đến tầng 11
 - (e) Giai đoạn 5: Thi công phần phân đến tầng 17
 - (f) Giai đoạn 6: Hoàn thiện kiến trúc và cơ điện
- 4.3 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.
- 4.4 Bên Bán tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống thông tin liên lạc bảo đảm sẽ kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của nhà Chung cư.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của bên bán

5.1 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 12.1 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 bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (d) Trong thời gian trước khi Ban Quản trị được thành lập, Bên Bán có quyền yêu cầu đơn vị quản lý vận hành nhà Chung cư (đơn vị có đủ điều kiện theo quy định pháp luật) ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích khác do Bên Bán cung cấp cho Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) theo thỏa thuận đã được hai bên ký kết nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn các khoản phí theo quy định sau khi đã thông báo cho Bên Mua 03 (ba) lần.
- (e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà Chung cư có chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trong trường hợp thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khác với phụ lục 1 thì phải có sự thỏa thuận của 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 (là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật) 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 chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho bất kỳ một bên nào khác bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật sau khi thông báo cho Bên Mua và được Bên Mua đồng ý bằng văn bản;
- (j) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- (k) 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;

- (l) Được treo biển tên, logo của Chung cư và của Chủ đầu tư tại tầng thượng Chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung;
- (m) 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;
- (n) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);
- (o) Bên Bán sẽ tiến hành các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà Chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà Chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- (b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- (d) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu;
- (e) 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;
- (f) Quản lý Căn hộ trong thời gian Bên Mua chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng không quá 15 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ. Sau thời hạn nói trên, việc bàn giao được thực hiện theo quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 của Hợp đồng này;
- (g) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (h) 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;
- (i) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật (nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán);
- (j) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định của Hợp đồng này, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan

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

- (k) Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- (l) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật;
- (m) 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;
- (n) 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;
- (o) Bên Bán có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- (p) Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước;
- (q) Có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thuộc danh sách do ngân hàng Nhà nước công bố;
- (r) Bên Bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này trước khi thanh toán cho Bên Mua;
- (s) 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 quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên mua

6.1 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 như mô tả tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (b) Được sử dụng (*có thu phí*) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe. Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung cư theo công năng và theo thiết kế của Nhà Chung cư đã được phê duyệt. Trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà Chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà Chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên

- Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ và phí thuê/mua chỗ để xe ô tô cho Bên Bán theo quy định (nếu có);
- (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 j khoản 5.2 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 bán 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) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà Chung cư theo đúng thỏa thuận quy định tại Hợp đồng;
 - (h) 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 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 hoặc lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong Hợp đồng này;
 - (i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà Chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà Chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà Chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
 - (j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
 - (k) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.
- 6.2 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 tương ứng với tiến độ xây dựng do Bên Bán cung cấp 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 bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ, Phần sở hữu chung (nếu có) và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - (d) Kể từ ngày 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 và phải đóng phí quản lý theo quy định;
 - (e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này và lệ phí trước bạ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định;

- (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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- (g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà Chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.4 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 do Bộ Xây dựng ban hành 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 Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (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) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;
- (n) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- (o) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.
- (p) Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này.

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

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

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

- 8.1 Điều kiện bàn giao Căn hộ
 - (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn **5%** (năm phần trăm) so với diện tích Căn hộ ghi trong Hợp đồng này;
 - (b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt. Diện tích chênh lệch phù hợp với quy định tại Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này.

- (c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản dưới đây:
- (i) Thanh toán cho đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) giá bán Căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; và
 - (ii) Thanh toán 100% (Một trăm phần trăm) Kinh phí bảo trì; và
 - (iii) Tất cả các khoản tiền và phí mà Bên Mua còn thiếu (nếu có) phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này ngay trước ngày bàn giao theo thông báo bàn giao Căn hộ;
- 8.2 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua ngay sau khi đủ 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. 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 90 ngày (sau đây gọi tắt “Ngày Bàn Giao Thực Tế”). Trước ngày bàn giao Căn hộ 30 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
- 8.3 Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.
- 8.4 Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đến hạn 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 6.1 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.
- 8.5 Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo đúng thiết kế đã được duyệt và 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 Phụ lục số 1 Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e Điều 5.1 của Hợp đồng này.
- 8.6 Kể từ thời điểm Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm 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 bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
- 9.3 Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 9.4 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng 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. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.5 Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán chậm nhất 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.6 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 1 Điều này;
 - (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 4 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 Mua không thông báo kịp thời cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 5 Điều 9 nêu trên;
 - (g) Nếu Bên Mua và cư dân khác không cho phép và không tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định vào Căn hộ hoặc không cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu.
- 9.8 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phân sở hữu chung trong Nhà Chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 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 ngân hàng.
- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên

phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- 10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- (a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - (c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà Chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
- 10.5 Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Người nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ.
- 10.6 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Người nhận chuyển nhượng.
- 10.7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong nhà Chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà Chung cư.
- 11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán gồm các Căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán, Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích các tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh); các tầng thương mại - dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại, văn phòng và khu vực bán lẻ; khu vực để xe ô tô, khu vực kỹ thuật (M&E) của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được quy định trong nội dung dự án

- và/hoặc hồ sơ thiết kế được phê duyệt dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền
- 11.3 Bên Mua có quyền sử dụng, sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Chung cư, bao gồm
- (a) Phần diện tích còn lại của nhà Chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và khoản 11.2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà Chung cư;
 - (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà Chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà Chung cư;
 - (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà Chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- Các công trình công cộng trong khu vực nhà Chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
- 11.4 Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà Chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà Chung cư;
- 11.5 Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà Chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà Chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này trừ trường hợp các bên có thể thỏa thuận khác. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà Chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà Chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 11.6 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung cư như sau:
- (a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà Chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, phí quản lý tối thiểu 8.000đ/m²/tháng (chưa bao gồm VAT (nếu có)). Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm và không cao hơn mức phí trần do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này 03 tháng đầu cho Bên Bán trước khi bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán (*Danh mục quản lý vận hành mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi Ban quản trị được thành lập gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành...*)
 - (b) Sau khi Ban quản trị nhà Chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà Chung cư sẽ do Hội nghị nhà Chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà Chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà Chung cư;
 - (c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà Chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà Chung cư thì mức phí này

được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

- (d) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ;
- (e) Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Mỗi Bên. Trong trường hợp nói trên việc thu phí bảo trì phải được thông qua Hội nghị nhà Chung cư.

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

12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

- (a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 0,5%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt quá hạn được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán;
- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 (Sáu mươi) 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. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ tiền lãi trễ hạn, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng tương đương 30% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày sau khi ký Hợp đồng bán Căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ đúng theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục hoàn toàn vi phạm chậm thanh toán nhưng quá 90 (Chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa thể bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,5%/ngày/trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Thời điểm tính lãi suất phạt chậm bàn giao được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua;
- (b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (Một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
- (c) Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường do vi

phạm Hợp đồng tương đương 30% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng.

- 12.3 Trường hợp quá 15 ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 30% (Ba mươi phần trăm)/tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

- 12.4 Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất 0.5%/ngày/số tiền phải thanh toán/thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao sổ.

Điều 13. Cam kết của các bên

- 13.1 Bên Bán cam kết:

- (a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- (b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- 13.2 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 chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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

- 13.4 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 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.

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

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

14.1 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 với điều kiện phải cung cấp cho bên kia xác nhận của bệnh viện và hồ sơ bệnh án;
- (d) Chiến tranh, thiên tai, khủng bố, hỏa hoạn, bạo loạn hoặc/và các hạn chế về kiểm soát của chính phủ và các hoạt động chống phá của phe đảng, lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc của bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào của Việt Nam ban hành mà nằm ngoài tầm kiểm soát hợp lý của bên có nghĩa vụ.

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

14.3 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 03 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.

14.4 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 g khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

15.1 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 đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này;
- (d) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng này;
- (e) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

- 15.2 Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều này, hai bên sẽ thương lượng việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng trên tinh thần hài hòa lợi ích của hai bên.

Điều 16. Thông báo

16.1 Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

(a) Đối với Bên Bán:

(i) Địa chỉ : Số 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, TP.HCM

(ii) Điện thoại : (028) 62905659

(b) Đối với Bên Mua:

(i) Địa chỉ :

(ii) Điện thoại di động:

(ii) Thư điện tử (email):

Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua Fax, Email, thư, giao trực tiếp. Các bên thống nhất rằng các thông báo từ Bên A bằng thư điện tử (email) được gửi từ địa chỉ email của Bên A được thể hiện tại thỏa thuận này có giá trị như gửi bằng văn bản.

16.2 Người nhận thông báo:

(a) Đối với Bên Bán: Công ty cổ phần ANI

(b) Đối với Bên Mua:

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

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

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

(c) Vào ngày thứ 5, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

(d) Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử (email).

16.5. 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 và được miễn trừ mọi trách nhiệm (nếu có).

Điều 17. Các điều khoản khác

17.1 Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Chung cư. Nội quy Chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị nhà Chung cư.

- 17.2 Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
- 17.3 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp

- 18.1 Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam
- 18.2 Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

- 19.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2 Hợp đồng này có 19 (mười chín) Điều, với 20 (hai mươi) trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 19.3 Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) 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 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà Chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ;
- 19.4. 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 kể từ thời điểm ký kết.
- 19.5. 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 BÁN

BÊN MUA

Đặng Tất Thành

PHỤ LỤC 01
DANH SÁCH VẬT LIỆU
(Kèm theo Hợp đồng mua bán số 13/HĐMB/OSIMI.ANI)

STT	Mô tả	Loại Vật Liệu	Nhãn hiệu
I	SÀN NHÀ		
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng bếp, góc học tập và hành lang trong Căn hộ	Gạch Granite nhân tạo, kích thước 600x600/Gạch ceramic giả gỗ	Prime/Bạch Mã/Nhập khẩu/Tương đương
2	Phòng ngủ	Gạch Granite nhân tạo, kích thước 600x600/Gạch ceramic giả gỗ	Prime/Bạch Mã/Nhập khẩu/Tương đương
3	Phòng tắm	Sàn chống thấm, gạch Ceramic chống trượt, kích thước 300x600	Prime/Bạch Mã/Nhập khẩu/Tương đương
4	Khu vực tắm đứng	Sàn chống thấm, gạch Ceramic chống trượt, kích thước 300x600	Prime/Bạch Mã/Nhập khẩu/Tương đương
5	Ban công, lôgia, sân phơi	Sàn chống thấm, gạch Ceramic chống trượt, kích thước 300x600	Prime/Bạch mã/Nhập khẩu/Tương đương
6	Sân phơi và chỗ để cục nóng máy lạnh	Sàn chống thấm, gạch Ceramic	Prime/Bạch Mã/Nhập khẩu/Tương đương
II	TƯỜNG		
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng bếp, góc học tập và hành lang trong Căn hộ	Tường tô vữa mác 75, sơn nước hoàn thiện, len tường gạch cùng loại nền	
2	Phòng ngủ	Tường tô vữa mác 75, sơn nước hoàn thiện, len tường gạch cùng loại nền	
3	Phòng tắm	Gạch Ceramic, kích thước 300x600 & sơn nước	Prime/Bạch Mã/Nhập khẩu/Tương đương
4	Ban công, sân phơi và chỗ để cục nóng máy lạnh	Tường tô vữa mác 75, chống thấm theo định mức, sơn lót và sơn hoàn thiện ngoài trời	
5	Sơn cho tường và trần		Jotun/Nippon/Tương đương
III	TRẦN		
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng bếp, góc học tập và hành lang trong Căn hộ	Trần bê tông sơn nước nội thất	Jotun/Nippon/Tương đương
2	Phòng ngủ	Trần bê tông sơn nước nội thất	Jotun/Nippon/Tương đương
STT	Mô tả	Loại Vật Liệu	Nhãn hiệu

3	Phòng tắm	Trần thạch cao chống ẩm - Sơn nước hoàn thiện	Vĩnh tường/Tương đương
4	Ban công, sân phơi và chỗ để cục nóng máy lạnh	Trần bê tông sơn nước ngoại thất	Jotun/Nippon/Tương đương
III	CỬA ĐI, CỬA SỔ		
1	Cửa chính Căn hộ	Cửa thép chống cháy/ Cửa gỗ chống cháy	Lecmax/Nhập khẩu/Tương đương
2	Cửa phòng ngủ	Cửa gỗ công nghiệp loại 1	Nhập khẩu/Tương đương
3	Cửa phòng tắm	Cửa gỗ công nghiệp chống ẩm loại 1	Nhập khẩu/Tương đương
4	Cửa lô gia, cửa sổ	Khung nhựa lõi thép, kính cường lực	Nhập khẩu/Tương đương
5	Cửa bếp ra sân phơi	Khung nhựa lõi thép, kính cường lực	Nhập khẩu/Tương đương
6	Phụ kiện cho cửa gỗ các phòng	Khóa tay nắm tròn	Nhập khẩu
7	Hệ thống khóa cửa chính	Khóa thẻ từ	Nhập khẩu
8	Lan can	Thép sơn tĩnh điện chống gỉ	
V	THIẾT BỊ VỆ SINH VÀ PHỤ KIỆN		
1	Bồn vệ sinh và vòi xịt		Viglacera/Nhập khẩu/Tương đương
2	Lavabo, vòi rửa, gương soi		Viglacera/Nhập khẩu/Tương đương
3	Vòi sen, vòi rửa và phụ kiện		Viglacera/Nhập khẩu/Tương đương
4	Phòng tắm đứng kính cường lực		Liên doanh/Nhập khẩu
VI	HỆ THỐNG ĐIỆN, NƯỚC		
1	Ổ cắm điện, công tắc điện, ổ cắm tivi, ổ cắm điện thoại		Panasonic/Schneider/Tương đương
2	Đèn		Điện quang/Nhập khẩu/Tương đương
3	Hệ thống ống cấp thoát nước		Tiền phong/Bình minh/Hoa sen/Tương đương
4	Hệ thống dây điện âm tường		Cadivi/LS/Tương đương
5	Hệ thống máy lạnh	Cung cấp điem đầu nối đường ống cho công tác lắp đặt	
6	Thiết bị báo cháy/chữa cháy	Cung cấp theo thiết kế được thẩm duyệt của PCCC	

PHỤ LỤC 2
GIÁ TRỊ CĂN HỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN
(Kèm theo Hợp đồng Mua bán số /HĐMB/OSIMI.ANI)

Điều 1. Giá trị Hợp đồng

- 1.1. Giá hợp đồng là: **0 đồng** (*Bằng chữ: không đồng.*)
- 1.2. Giá trị Hợp đồng quy định tại điều này bao gồm: Giá bán căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của chung cư, trong đó:
- (i) Giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT) là: **đồng** (*Bằng chữ: .*).
- (ii) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của chung cư bằng 2% Giá bán căn hộ là: **đồng** (*Bằng chữ: .*).

Điều 2. Thời hạn thanh toán:

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo các đợt và số tiền theo quy định cụ thể như sau:

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Tổng số tiền thanh toán
Đợt 1	Ngay tại thời điểm ký Hợp đồng	25%	đồng ()
Đợt 2	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày chủ đầu tư hoàn tất việc đổ bê tông sàn tầng 2→5 (Dự kiến từ ngày 19/04/2018 đến ngày 13/05/2018)	10%	đồng ()
Đợt 3	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày chủ đầu tư hoàn tất việc đổ bê tông sàn tầng 5 →8 (Dự kiến từ ngày 13/05/2018 đến ngày 31/05/2018)	10%	đồng ()
Đợt 4	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày chủ đầu tư hoàn tất việc đổ bê tông sàn tầng 8 →11 (Dự kiến từ ngày 31/05/2018 đến ngày 18/06/2018)	10%	đồng ()
Đợt 5	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày chủ đầu tư hoàn tất việc đổ bê tông sàn tầng 11 →17 (Dự kiến từ ngày 18/06/2018 đến ngày 06/07/2018)	15%	đồng ()
Đợt 6	Thông báo bàn giao nhà (Hoàn thiện) (Dự kiến từ ngày 06/07/2018 đến ngày Quý I/2019)	25%+ Phí bảo trì 2%	đồng ()
Đợt 7	Thông báo đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận do Chủ đầu tư phát hành	5%	đồng ()
	Tổng cộng	100%	

Điều 3: Điều khoản chung

Phụ lục này đính kèm và là một phần không thể tách rời Hợp đồng mua bán Căn hộ.

Phụ lục này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.

Phụ lục có hiệu lực kể từ ngày ký.

BÊN BÁN

BÊN MUA

Đặng Tất Thành

PHỤ LỤC 3
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(Kèm theo Hợp Đồng mua bán Căn hộ Chung cư số /HĐMB/OSIML.ANI)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 1.1 Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà Chung cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà Chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà Chung cư này.
- 1.2 Chủ sở hữu nhà Chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
- 1.3 Khách ra vào nhà Chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà Chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà Chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà Chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà Chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 1.4 Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
- 1.5 Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư và Bản nội quy này.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- 2.1 Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà Chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà Chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà Chung cư để Hội nghị nhà Chung cư lần thứ nhất thông qua.
- 2.2 Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà Chung cư, thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà Chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 2.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà Chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp nhà Chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác).
- 2.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà Chung cư cho người sử dụng nhà Chung cư.
- 2.5 Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà Chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà Chung cư lưu giữ.
- 2.6 Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà Chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 2.7 Trước khi Ban Quản trị được thành lập, có quyền yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác khi Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà Chung

cur, vi phạm Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư (sau đây gọi tắt là “Nội quy Chung cư”) sau khi thông báo cho Bên Mua 03 (ba) lần bằng văn bản.

Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà Chung cư

- 3.1 Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà Chung cư là đơn vị có đủ năng lực và được thành lập theo quy định của pháp luật được Ban Quản Trị (Bên Bán trong thời gian Ban Quản trị chưa được thành lập) ký kết Hợp Đồng.
- 3.2 Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà Chung cư (đơn vị có đủ năng lực và được thành lập theo quy định của pháp luật) được ký kết Hợp Đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà Chung cư (nếu có), giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp Đồng đã ký.
- 3.3 Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành Chung cư:
 - (a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà Chung cư. Quản lý vận hành nhà Chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà Chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà Chung cư hoạt động bình thường;
 - (b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà Chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà Chung cư;
 - (c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà Chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà Chung cư;
 - (d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà Chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà Chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà Chung cư hoạt động được bình thường;
 - (e) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị nhà Chung cư uỷ quyền;
 - (f) Phối hợp với Ban Quản trị đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác khi Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà Chung cư, vi phạm những điều bị cấm quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 về quy chế quản lý sử dụng nhà Chung cư và/hoặc trong Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư (sau đây gọi tắt là “Nội quy Chung cư”) đính kèm theo Hợp đồng này sau khi có thông báo cho Bên Mua trước 03 ngày làm việc;
 - (g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà Chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà Chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà Chung cư;
 - (h) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà Chung cư.

Điều 4. Ban quản trị nhà Chung cư

- 4.1 Ban quản trị nhà Chung cư do Hội nghị nhà Chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu nhà Chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có). Ban quản trị nhà Chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật nhà ở.
- 4.2 Khi bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị nhà Chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà Chung cư không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã; việc bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị được thực hiện thông qua Hội nghị nhà Chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.
- 4.3 Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà Chung cư
- (a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư;
 - (b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà Chung cư theo quy định của Luật nhà ở và quyết định của Hội nghị nhà Chung cư, báo cáo Hội nghị nhà Chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
 - (c) Đề nghị Hội nghị nhà Chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư;
 - (d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà Chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà Chung cư lựa chọn;
 - (e) Trường hợp nhà Chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định và được Hội nghị nhà Chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà Chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà Chung cư;
 - (f) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà Chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà Chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
 - (g) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà Chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà Chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
 - (h) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà Chung cư;
 - (i) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà Chung cư đã được Hội nghị nhà Chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà Chung cư;
 - (j) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà Chung cư;
 - (k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà Chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
 - (l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà Chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.

- 4.4 Ban quản trị nhà Chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
- 4.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng Căn hộ nhà Chung cư

- 5.1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Căn hộ
- (a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn hộ đã mua theo Hợp đồng;
 - (b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà Chung cư này, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 3 Điều 8 của Bản nội quy này;
 - (c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà Chung cư;
 - (d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà Chung cư;
 - (e) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
 - (f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà Chung cư;
 - (g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà Chung cư;
 - (h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà Chung cư, thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự, phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà Chung cư;
 - (i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật;
 - (j) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy 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 của mình;
 - (k) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà Chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.
- 5.2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp Căn hộ
- (a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà Chung cư;
 - (b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà Chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà Chung cư;
 - (c) Tham gia Hội nghị nhà Chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà Chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
 - (d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà Chung cư;
 - (e) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà Chung cư

- 6.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- 6.2 Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà Chung cư;

- 6.3 Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà Chung cư trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);;
- 6.4 Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, nhà Chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
- 6.5 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà Chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà Chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
- 6.6 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà Chung cư:
 - (a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà Chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - (b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
 - (c) Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 6.7 Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà Chung cư;
- 6.8 Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
- 6.9 Gây tiếng ồn quá mức quy định, làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà Chung cư;
- 6.10 Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường, chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
- 6.11 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, nhà Chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn hộ);
- 6.12 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
- 6.13 Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
- 6.14 Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

- 7.1. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung cư bằng 2% Giá Bán Căn hộ. Trong trường hợp khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung cư không đủ. Mức thu thêm cụ thể sẽ được Hội Nghị Nhà Chung cư

thông qua trên nguyên tắc đảm bảo mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung cư.

- 7.2. Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho chi phí quản lý vận hành Nhà Chung cư, bao gồm: phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị, chi phí phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà Chung cư/Ban Quản Lý, chi phí vận hành Văn phòng quản lý và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác, bao gồm: An ninh; Vệ sinh khu vực công cộng; Vệ sinh mặt ngoài Nhà Chung cư; Diệt côn trùng; Vận chuyển rác thải; Chăm sóc cây xanh; Vật dụng nhà vệ sinh công cộng; Chi phí tiêu thụ năng lượng cho khu vực Sở Hữu Chung; Xử lý nước hồ bơi; Vệ sinh hệ thống cấp, thoát nước; Chi phí khác.
- 7.3. Chủ Sở Hữu/Cư dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý hàng Quý trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của mỗi Quý. Trong trường hợp có Chủ Sở Hữu/Cư dân thanh toán chậm so với thời hạn quy định, Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý/ Công Ty Quản lý có quyền:
 - (a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
 - (b) Đề nghị các nhà cung cấp ngưng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích và dịch vụ quản lý cho đến khi Chủ Sở Hữu/Cư dân thanh toán đầy đủ các khoản Phí Quản Lý đến hạn. Trước khi bắt đầu ngưng cung cấp các dịch vụ này, Ban Quản Trị/ Ban Quản Lý/ Công Ty Quản lý sẽ gửi thông báo đến cho Chủ Sở Hữu/Cư dân trước ít nhất ba (03) ngày. Trong trường hợp này, Chủ Sở Hữu/Cư dân có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí theo quy định để khôi phục lại dịch vụ.
 - (c) Nếu tổng số tiền thu được từ Phí Quản Lý vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền quản lý vận hành đã thực chi cho năm đó, thì khoản chênh lệch này sẽ được chuyển vào Quỹ Bảo Trì để sử dụng trong tương lai.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu và Người sử dụng

- 8.1. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng nhà Chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung cư này.
- 8.2. Khách ra vào Nhà Chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà Chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà Chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà Chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà Chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 8.3. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 8.4. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu
 - (a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn hộ đã mua theo hợp đồng;
 - (b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung theo quy định tại Điều 11 của bản Nội Quy này;
 - (c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung cư;

- (d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung cư;
- (e) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
- (f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Nhà Chung cư;
- (g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung;
- (h) Chấp hành Nội Quy Nhà Chung cư, các quy định về quản lý sử dụng Nhà Chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Nhà Chung cư;
- (i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (j) Thông báo các quy định nêu tại 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 của mình; và
- (k) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của những Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử dụng khác trong Nhà Chung cư khi có hư hỏng do mình gây ra.

8.5 Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng

- (a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn hộ khi được sự đồng ý của Chủ sở hữu Căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà Chung cư;
- (b) Yêu cầu Chủ Sở Hữu cung cấp Nội Quy Nhà Chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung cư;
- (c) Tham gia Hội Nghị Nhà Chung cư; đóng góp Phí Quản Lý Vận Hành trong trường hợp có thoả thuận với Chủ Sở Hữu;
- (d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung cư;
- (e) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, j, k khoản 8.4 bên trên

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

- 9.1 Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà Chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 9.2 Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

CÔNG TY CỔ PHẦN ANI

Đặng Tất Thành