

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

SỐ:/HĐMB/.....

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN HBI

VÀ

.....

Ngày tháng năm

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	2
ĐIỀU 2.	ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ.....	5
ĐIỀU 3.	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG	6
ĐIỀU 4.	CÁC KHOẢN THANH TOÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN.....	7
ĐIỀU 5.	BÀN GIAO CĂN HỘ.....	10
ĐIỀU 6.	ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CHO BÊN B.....	13
ĐIỀU 7.	CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG, CĂN HỘ	14
ĐIỀU 8.	BẢO HÀNH CĂN HỘ	15
ĐIỀU 9.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A	16
ĐIỀU 10.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B.....	18
ĐIỀU 11.	CAM KẾT VÀ XÁC NHẬN CỦA CÁC BÊN	19
ĐIỀU 12.	NGƯỜI ĐẠI DIỆN.....	20
ĐIỀU 13.	THÔNG BÁO VÀ GIAO NHẬN TÀI LIỆU.....	20
ĐIỀU 14.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	21
ĐIỀU 15.	XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	22
ĐIỀU 16.	HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....	23
ĐIỀU 17.	ĐIỀU KHOẢN KHÁC	24

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMB/HBI

- 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;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây Dựng về quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây Dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2019/TT-BXD ngày 01/07/2019 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn chi tiết về chế độ báo cáo định kỳ; sửa đổi, bổ sung, thay thế một số điều của các Thông tư liên quan đến chế độ báo cáo định kỳ thuộc phạm vi quản lý Nhà nước;
- Căn cứ Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây Dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Thỏa thuận cấp bảo lãnh số
- Căn cứ quyết định số ngày của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án bao gồm lô đất số F4-CH04, F4-CH05, F4-CX03, GT2 thuộc dự án "Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park" tại phường Tây Mỗ,

phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội từ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn cho Công ty cổ phần HBI, để công ty HBI trở thành chủ đầu tư của Dự Án Thành Phần;

- *Căn cứ Văn bản số ngày của Sở Xây Dựng Thành phố Hà Nội về việc lô đất số F4-CH04, F4-CH05, F4-CX03, GT2 thuộc dự án “Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park” tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần HBI làm chủ đầu tư, đã đáp ứng quy định về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014;*
- *Theo khả năng và nhu cầu của các Bên.*

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (“Hợp Đồng”) với các điều khoản và điều kiện 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. “Ban Quản Trị”** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, đại diện Bên A (trong trường hợp Bên A tiếp tục sở hữu các phần diện tích trong Khu Chung Cư), đại diện Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền hợp lệ tham gia Hội Nghị Khu Chung Cư và tự ứng cử/được đề cử tham gia Ban Quản Trị); được bầu, bãi miễn thông qua Hội Nghị Khu 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 Khu Chung Cư theo Nội quy, 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.
- 1.2. “Bảo Hành Căn Hộ”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục của Căn Hộ 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 và theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng.
- 1.3. “Bên A”** là bên bán Căn Hộ với các thông tin được nêu tại Phụ Lục I “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” đính kèm Hợp Đồng.
- 1.4. “Bên B”** là bên mua Căn Hộ với các thông tin được nêu tại Phụ Lục I “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” đính kèm Hợp Đồng.
- 1.5. “Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”** là văn bản ghi nhận việc giao nhận Căn Hộ giữa Bên A và Bên B, được lập và ký kết hoặc được coi là đã ký kết giữa Các Bên tại thời điểm bàn giao Căn Hộ theo mẫu đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.6. “Biên Bản Thanh Lý”** là văn bản ghi nhận các nghĩa vụ đã hoàn thành và các nghĩa vụ còn bảo lưu theo Hợp Đồng tại thời điểm Các Bên chuẩn bị hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, được ký kết giữa Các Bên theo mẫu đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.7. “Các Bên”** hoặc **“Hai Bên”** có nghĩa là cả Bên A và Bên B, **“Bên”** có nghĩa là Bên A hoặc Bên B tùy từng ngữ cảnh.
- 1.8. “Căn Hộ”** là một căn hộ chung cư được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà nằm trong Dự Án Thành Phần do Bên A làm chủ đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng.

- 1.9.** “**Chủ Sở Hữu**” là Bên A, Bên B, các bên khác có quyền sở hữu hợp pháp đối với (các) căn hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Dự Án Thành Phần.
- 1.10.** “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là các dịch vụ quản lý, vận hành để đảm bảo Khu Chung Cư hoạt động bình thường do Đơn Vị Quản Lý thực hiện theo hợp đồng ký kết với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.
- 1.11.** “**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.
- 1.12.** “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ theo ghi nhận tại Hợp Đồng này, được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ (bao gồm cả tường ngăn các phòng, khu vực bên trong Căn Hộ với phần diện tích thuộc hộp kỹ thuật), diện tích ban công, lô gia (nếu có), diện tích sàn bố trí hệ thống ống thoát nước mưa/ thoát nước khác (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các Căn Hộ, diện tích sàn bố trí 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 và/hoặc lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung, phần diện tích tường sử dụng riêng thì tính từ mép ngoài của phần tường đó được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ được đính kèm Phụ Lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng. Trường hợp bàn giao thô, diện tích sử dụng căn hộ được tính từ mép trong phần tường (tường xây thô) bao quanh căn hộ tại thời điểm bàn giao thô, không bao gồm phần ốp/lát (nếu có).
- 1.13.** “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**” là diện tích sử dụng Căn Hộ được đo đạc trên thực tế theo cách thức xác định nêu tại Khoản 1.12 Điều này và được ghi nhận trên Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Giấy Chứng Nhận được cấp đối với Căn Hộ đó. Các Bên sẽ kiểm tra, xác nhận Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế vào thời điểm bàn giao Căn Hộ.
- 1.14.** “**Dự Án**” là dự án “Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park” tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn làm chủ đầu tư theo quyết định chủ trương đầu tư số 6583/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2016 và quyết định số 3643/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08/07/2019.
- 1.15.** “**Dự Án Thành Phần**” là một phần của Dự Án, bao gồm các lô đất F4-CH04, F4-CH05, F4-CX03, GT2 do Bên A làm chủ đầu tư, khai thác, kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, tên thương mại của Dự Án Thành Phần là [.....]¹; Để làm rõ, tên thương mại của Dự Án Thành Phần có thể được Bên A thay đổi phù hợp với nhu cầu/yêu cầu phát triển, kinh doanh, quản lý, vận hành, khai thác Dự Án Thành Phần và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền/pháp luật.
- 1.16.** “**Đơn Vị Quản Lý**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Chung Cư do Bên A chỉ định/lựa chọn theo hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý ký với Bên A/đơn vị do Bên A ủy quyền hoặc do Hội Nghị Khu Chung Cư lựa chọn và ký kết hợp đồng cung

¹ Imperia Smart City hoặc tên khác theo quy định của Bên A

cấp dịch vụ quản lý với Ban Quản Trị.

- 1.17. **“Giá Bán Căn Hộ”** là khoản tiền mà Bên B phải thanh toán cho Bên A để mua Căn Hộ, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì, được nêu tại Phụ Lục IV “Tổng giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- 1.18. [**“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 B ghi nhận quyền sở hữu của Bên B đối với Căn Hộ.]²
- 1.19. **“Hội Nghị Khu Chung Cư”** là hội nghị tại Khu 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) trong Khu Chung Cư do Bên A tổ chức lần đầu hoặc Ban Quản Trị tổ chức các lần tiếp theo, được quy định cụ thể tại Nội Quy và pháp luật.
- 1.20. **“Hợp Đồng”** hoặc **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là Hợp đồng mua bán Căn Hộ 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.
- 1.21. **“Khu Thương Mại, Dịch Vụ”** là khu vực/điện tích thuộc Khu Chung Cư được Bên A 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 Thành Phần đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- 1.22. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tương ứng với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung và các phần diện tích khác do các Chủ Sở Hữu thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.23. **“Khu Chung Cư”** có nghĩa là (các) Tòa Nhà thuộc Dự Án Thành Phần được xây dựng phù hợp với các giấy phép và các chấp thuận cần thiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.24. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến”** là ngày Bên A dự kiến sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên B theo quy định tại Điểm a Khoản 5.2 Điều 5 và Phụ lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng này.
- 1.25. **“Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ”** là ngày muộn nhất mà Bên A được phép lùi bàn giao so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến, theo quy định tại Điểm b Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này.
- 1.26. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế”** là ngày các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Các Bên thống nhất chọn là ngày bàn giao Căn Hộ, theo quy định tại Điểm c Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng.
- 1.27. **“Người Đại Diện”** là người được cử ra hoặc được ủy quyền để đại diện cho một Bên theo Hợp Đồng này với thông tin chi tiết nêu tại Phụ lục I “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” của Hợp Đồng.
- 1.28. **“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 Dự Án Thành Phần thông qua hình thức thuê, mượn,

² Nếu Căn Hộ đã được cấp Giấy Chứng Nhận thì bỏ nội dung này và thay bằng: *“Giấy Chứng Nhận”* là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số ... do cấp ngày

ở nhờ, được cho phép/ủy quyền quản lý, sử dụng, sinh sống, cư ngụ theo quyết định của Chủ Sở Hữu hoặc quyết định của của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- 1.29. “**Nội Quy**” là nội quy quản lý, sử dụng Khu Chung Cư được đính kèm tại Phụ lục V của Hợp Đồng này và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Khu Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Khu Chung Cư.
- 1.30. “**Phần Sở Hữu Riêng**” là phần diện tích, không gian, trang thiết bị... mà các Chủ Sở Hữu (trong đó có Bên B) được quyền sở hữu riêng theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- 1.31. “**Phần Sở Hữu Chung**” là phần diện tích, không gian, trang thiết bị... theo quy định tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.32. “**Phần Sử Dụng Chung**” là phần diện tích, không gian, trang thiết bị, công trình, tiện ích ... thuộc sở hữu của Bên A và/hoặc Chủ Sở Hữu khác (không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ) do Bên A và/hoặc Chủ Sở Hữu khác đầu tư, xây dựng (không phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ khi Các Bên ký kết Hợp Đồng) cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Bên A và các Chủ Sở Hữu khác tại Dự Án Thành Phần cùng khai thác, sử dụng chung tùy từng thời điểm. Để làm rõ, việc khai thác, sử dụng chung phần diện tích này tùy thuộc vào nhu cầu của Bên B và trong trường hợp đó, Các Bên sẽ thống nhất về điều kiện cụ thể phù hợp với quy định pháp luật để cùng khai thác, sử dụng chung.
- 1.33. “**Phí Dịch Vụ Quản Lý**” là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý để được cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành theo quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 của Hợp Đồng.
- 1.34. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, 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.
- 1.35. “**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**” là văn bản của Bên A gửi cho Bên B để thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ được lập theo mẫu đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.36. “**Tòa Nhà**” là một tòa nhà chung cư thuộc Khu Chung Cư trong Dự Án Thành Phần, có Căn Hộ được mua bán theo Hợp Đồng này.
- 1.37. “**Tổng Giá Trị Hợp Đồng**” là khoản tiền quy định tại Khoản 4.1 Điều 4 của Hợp Đồng.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua 01 (*một*) Căn Hộ như sau:

- 2.1. Đặc điểm Căn Hộ: Theo mô tả tại Phụ lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng.
- 2.2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng: ...
- 2.3. Đặc điểm về thửa đất của Dự Án Thành Phần:
 - a) Thửa đất số: hoặc ô số..... hoặc lô số:
 - b) Tờ bản đồ số: do cơ quan..... lập.....
 - c) Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
 - d) Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:

Sử dụng riêng:m²

Sử dụng chung (nếu có):m²

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

Căn Hộ được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu, thiết bị theo quy định tại Phụ Lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng. Công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Khu Chung Cư được xây dựng theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án Thành Phần đã được Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền chấp thuận/phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành tại Việt Nam, 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 của Khu Chung Cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên B; hệ thống công trình xã hội bao gồm³; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa Nhà.

2.4. [Tiến độ xây dựng như sau:

- a) Giai đoạn 1:
- b) Giai đoạn 2:
- c) Giai đoạn:
- d) Giai đoạn:
- e) Giai đoạn:]⁴

2.5. Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng để ở.

Điều 3. Phần Sở Hữu Riêng và Phần Sở Hữu Chung

3.1. Phần Sở Hữu Riêng của Bên B

Phần Sở Hữu Riêng của Bên B bao gồm phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, không gian, thiết bị bên trong và gắn liền với Căn Hộ được nêu tại Phụ lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng.

3.2. Phần Sở Hữu Riêng của Bên A

Phần Sở Hữu Riêng của Bên A bao gồm:

- a) Các Căn Hộ mà Bên A chưa/không bán.
- b) Tầng hầm (trừ diện tích chỗ để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung và các diện tích, trang thiết bị khác quy định tại Khoản 3.3 Điều này).
- c) Tầng một (trừ phần không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung quy định tại Khoản 3.3 Điều này, như: Sảnh đón tiếp của Tòa nhà, nhà sinh hoạt cộng đồng của Khu Chung Cư).
- d) Tầng lửng/tầng kỹ thuật.
- e) Các phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ và các phần diện tích đặt hệ thống trang thiết bị kỹ thuật phục vụ cho mục đích thương mại –

³ Điền nội dung cụ thể theo thiết kế dự án đã được phê duyệt

⁴ Điền tiến độ xây dựng làm cơ sở quy định tiến độ thanh toán phù hợp với quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 tại thời điểm giao kết Hợp Đồng. Trường hợp Căn Hộ đã được cấp Giấy Chứng Nhận thì bỏ nội dung này, thay bằng: “Đã hoàn thành năm”

dịch vụ và các tiện ích khác theo bố trí của Bên A phù hợp với thiết kế được phê duyệt.

- f) Phần diện tích để xe ô tô.
- g) Phần diện tích xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh (trừ phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung như được quy định tại Điểm b, Khoản 3.3 Điều này).
- h) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng trong Phần Sở Hữu Riêng của Bên A.
- i)⁵

3.3. Phần Sở Hữu Chung

- a) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa Nhà (nếu có), không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa 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 các Chủ Sở Hữu.
- b) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) dành cho các chủ sở hữu, người sử dụng tại Khu Chung Cư được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và bố trí tại [.....]⁶ theo thiết kế được phê duyệt, trừ những phần diện tích để xe thuộc sở hữu riêng của Bên A/Chủ Sở Hữu khác là tổng số ... m² được bố trí tại phần diện tích còn lại của tầng hầm và các khu vực để xe khác phù hợp với thiết kế được phê duyệt của Dự Án Thành Phần.
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, 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 A quản lý theo nội dung Dự Án Thành Phần đã được phê duyệt.
- d) Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho nhà nước theo nội dung Dự Án Thành Phần đã được phê duyệt (nếu có) được xác định trong nội dung của Dự Án Thành Phần đã được phê duyệt.

Nội dung chi tiết về Phần Sở Hữu Chung được quy định chi tiết tại Phụ lục II “Danh mục Phần Sở Hữu Chung và Phần Sử Dụng Chung” của Hợp Đồng này.

Điều 4. Các khoản thanh toán, phương thức và tiến độ thanh toán

4.1. Tổng Giá Trị Hợp Đồng

- a) Tổng Giá Trị Hợp Đồng: là tổng Giá Bán Căn Hộ, khoản thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì mà Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A theo Phụ Lục IV “Tổng Giá Trị Hợp Đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- b) Giá Bán Căn Hộ nêu tại Điểm a Khoản này không bao gồm:

⁵ Bổ sung phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt (nếu có) vào thời điểm giao kết Hợp Đồng.

⁶ Vị trí phù hợp với quy hoạch được phê duyệt

- (i) Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.
 - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Căn Hộ hoặc cho riêng Bên B.
 - (iii) Các khoản tiền mà Bên B phải thanh toán theo Nội Quy tại từng thời điểm.
- c) Kinh Phí Bảo Trì mà Bên B có nghĩa vụ đóng góp theo Hợp Đồng này phải được nộp cho Bên A chậm nhất trước thời điểm bàn giao Căn Hộ. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu được toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì từ Chủ Sở Hữu, Bên A 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 Khu Chung Cư biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Bên A nhận được yêu cầu/đề nghị của Ban Quản Trị (Ban Quản Trị được thành lập hợp pháp và đã được Ủy ban nhân dân cấp quận công nhận việc thành lập), Bên A 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 pháp luật hiện hành và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên A không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản Trị có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện cưỡng chế buộc Bên A phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.
- d) Điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng
- (i) Trường hợp có sự chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tam Tính, thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng được điều chỉnh theo nguyên tắc sau:
 - (i).1. Nếu tỷ lệ chênh lệch trong phạm vi đến [...] % (... phần trăm)⁷ thì Các Bên không điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng.
 - (i).2. Nếu tỷ lệ chênh lệch vượt quá [...] % (... phần trăm)⁸ thì Các Bên điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo chênh lệch thực tế này.
 - (ii) Nếu Tổng Giá Trị Hợp Đồng sau khi điều chỉnh do thay đổi diện tích nhỏ hơn Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên A sẽ thanh toán phần giá trị chênh lệch cho Bên B trong vòng ... (.....)⁹ ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
 - (iii) Nếu Tổng Giá Trị Hợp Đồng sau khi điều chỉnh do thay đổi diện tích lớn hơn Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên B sẽ thanh toán phần chênh lệch cho Bên A trong vòng ... (.....)¹⁰ ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

⁷ Tỷ lệ này bằng với tỷ lệ quy định tại (i).2 mục d này và không quá 02%

⁸ Tỷ lệ này bằng với tỷ lệ quy định tại (i).1 mục d phía trên

⁹ Tối đa là 30 ngày

¹⁰ Bằng với thời gian quy định tại (ii).d. 4.1 phía trên

4.2. Phí Dịch Vụ Quản Lý

Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế và không phụ thuộc vào việc có sử dụng hay không sử dụng Căn Hộ, Bên B phải thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý với mức giá như sau:

- a) *Cho tới trước thời điểm Ban Quản Trị ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Đơn Vị Quản Lý:* Phí Dịch Vụ Quản Lý (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là [.....] VND/m²/tháng (tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế).

Mức Phí Dịch Vụ Quản Lý này có thể được Bên A điều chỉnh sau khi thống nhất với Bên B căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và dịch vụ được sử dụng trong Khu Chung Cư tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, được xác định và ghi nhận tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc (các) thông báo khác của Bên A với điều kiện không cao hơn mức thu tối đa (giá trần) theo quy định pháp luật. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng theo đúng thông báo của Bên A hoặc của Đơn Vị Quản Lý gửi cho Bên B.

Để làm rõ, trong trường hợp có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ/tiện ích sử dụng chung, tiện ích gia tăng của Dự Án (như vườn nhật bản, dịch vụ thể thao, vui chơi giải trí có thu phí, ...), Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng/nộp trực tiếp các khoản phí dịch vụ cho các đơn vị khai thác, đơn vị quản lý của Dự Án khi sử dụng các dịch vụ đó. Phí Dịch Vụ Quản Lý không bao gồm các khoản phí dịch vụ phải trả khi sử dụng các dịch vụ/tiện ích sử dụng chung, tiện ích gia tăng của Dự Án được nêu tại mục này.

- b) *Kể từ thời điểm Ban Quản Trị ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Đơn Vị Quản Lý:* Phí Dịch Vụ Quản Lý được xác định và thanh toán theo quyết định của Hội Nghị Khu Chung Cư.

4.3. Thuế, phí, lệ phí khác

- a) Tùy thuộc vào thông báo của Bên A và trong thời hạn theo thông báo, Bên B có trách nhiệm (i) nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc (ii) hoàn trả cho Bên A nếu Bên A đã thay mặt Bên B nộp các khoản thuế, phí và lệ phí Nhà nước phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc chuyển nhượng và đăng ký quyền sở hữu Căn Hộ và việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B bao gồm: thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ và/hoặc bất kỳ các khoản tiền nào khác phải trả thêm cho Nhà nước theo quy định của pháp luật để nhận được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có). Bên A có nghĩa vụ thông báo cho Bên B về việc đóng các khoản tiền này trước ngày Bên B phải thanh toán tối thiểu là 05 (năm) ngày làm việc.
- b) Bên B có trách nhiệm nộp các loại thuế, phí, chi phí (nếu có) khi chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc bán Căn Hộ cho người khác phù hợp với quy định pháp luật.
- c) Bên B có trách nhiệm chi trả cho các nhà cung cấp dịch vụ các chi phí phát sinh khi kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ như: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ, tiện ích khác theo nhu cầu sử dụng của Bên B.
- d) Bên B có trách nhiệm chi trả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các

khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán của Bên B.

- e) Bên A chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên A khi bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này phù hợp với quy định pháp luật. Bên A có nghĩa vụ thay mặt Bên B nộp thuế giá trị gia tăng phát sinh từ việc mua Căn Hộ.

4.4. Tiến độ thanh toán

- a) Tiến độ thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tại Phụ Lục IV “Tổng Giá Trị Hợp Đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- b) Tiến độ thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng thực tế được xác định trên cơ sở tiến độ thi công thực tế. Trường hợp tiến độ thi công thực tế thay đổi so với tiến độ thi công dự kiến nêu tại Phụ Lục IV “Tổng Giá Trị Hợp Đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng, tiến độ thanh toán thực tế sẽ được điều chỉnh tương ứng với tiến độ thi công thực tế. Thời gian thay đổi của từng đợt và tổng các đợt không được quá 90 (*chín mươi*) ngày và phải đảm bảo thời hạn bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 5.2.b của Hợp Đồng.
- c) Phí Dịch Vụ Quản Lý của [.....] (.....) tháng¹¹ đầu tiên kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế sẽ được chuyển một lần cùng với khoản Kinh Phí Bảo Trì. Tiến độ thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý các lần tiếp theo quy định tại hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Đơn Vị Quản Lý. Tiến độ thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí khác: theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc thông báo của Bên A, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên B và các nhà cung cấp dịch vụ.
- d) Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.
- e) Thời điểm xác định Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đối với tất cả các khoản tiền phải thanh toán, phải đóng là thời điểm số tiền nộp hoặc chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A.

4.5. Hồ sơ thanh toán

Tại mỗi đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng, Bên A có trách nhiệm cung cấp cho Bên B:

- a) Hóa đơn giá trị gia tăng tương ứng với phần Giá Bán Căn Hộ mà Bên B đã thanh toán.
- b) Các tài liệu xác nhận tiến độ xây dựng Tòa Nhà tương ứng với Tiến độ thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng.

4.6. Phương thức thanh toán

Bên B thanh toán bằng đồng Việt Nam theo hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A. Thông tin tài khoản nhận thanh toán quy định tại Phụ lục IV “Tổng Giá Trị Hợp Đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.

Điều 5. Bàn giao Căn Hộ

5.1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ

- a) Bên A đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế do Cơ quan Nhà

¹¹ Tối đa là 03 tháng

nước có thẩm quyền chấp thuận/cấp phép; đồng thời đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Tòa Nhà theo quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng.

- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn 05% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính ghi trong Hợp Đồng.
- c) Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng; các khoản thuế, lệ phí, phí đến hạn theo quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan (nếu có) và các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).

5.2. Thủ tục Bàn Giao Căn Hộ

- a) Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến được xác định tại Phụ lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng.
- b) Bên A có thể bàn giao Căn Hộ sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 90 (*chín mươi*) ngày so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến. Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ nếu quá thời hạn nói trên.
- c) Bên A sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ tới Bên B trước (.....) ngày¹² so với ngày Bên A dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên B được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.
- d) Nếu Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ nhưng không thể nhận bàn giao Căn Hộ vào thời điểm đã được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên B phải thông báo cho Bên A trong khoảng thời gian ít nhất 24 (*hai mươi tư*) giờ đồng hồ trước thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên A để thống nhất điều chỉnh Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế nhưng không sớm hơn hoặc muộn hơn 15 (*mười lăm*) ngày so với Ngày Bàn Giao Thực Tế theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên A.
- e) Nếu một trong Hai Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế có thể tiếp tục được điều chỉnh theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.
- f) Tại Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế, Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ, kiểm tra/xác nhận Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Bên A sẽ tiến hành đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế theo dụng cụ đo chuyên dụng và đo chiều dài, chiều rộng theo đơn vị m (*mét*) hoặc mm (*mi li mét*), diện tích tính theo đơn vị m² và lấy tròn đến hai số thập phân. Bên B có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế với chi phí do Bên B chịu (nếu có nhu cầu).

Để làm rõ, trong trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ (trừ trường hợp Bên B không có mặt để nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điểm d Khoản 5.2 Điều này) theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ, mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đầy đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp

¹² Tối thiểu 15 ngày làm việc

Đồng này, thì Bên B được xem là đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế mà không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và Bên A đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng kể từ ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên A. Khi đó, Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ có hiệu lực mặc dù chỉ có chữ ký của Người Đại Diện Bên A (hoặc của người được Người Đại Diện Bên A ủy quyền) vào ngày lập Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Sau 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày của Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ được xem là ký kết nhưng Bên B vẫn không đến thực hiện thủ tục tiếp nhận và sử dụng Căn Hộ trên thực tế, Bên A có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng trước hạn.

- g) Tại thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ, nếu Bên B nhận thấy Căn Hộ vẫn còn bất kỳ khiếm khuyết, sai sót nào khác so với mô tả theo Hợp Đồng, thì Bên B có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa hoặc khắc phục các điểm không phù hợp đó trong Biên Bản Bàn Giao, hoặc vào Bảng yêu cầu sửa chữa trong trường hợp từ chối nhận bàn giao. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm nhận bàn giao này mà không phải là (i) thay đổi thiết bị, vật liệu được quy định tại Phụ lục III của Hợp Đồng, và (ii) không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên B tại Căn Hộ (ví dụ như vết xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết nứt cạnh gạch ốp lát, thiết bị đồ rời, sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, một vài điểm nhỏ bị cong, vênh, méo, móp không ảnh hưởng đến công năng và sử dụng bình thường trên thực tế, ...), thì điểm không phù hợp đó không được coi là lý do/căn cứ hợp lý để Bên B từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.

Bên A có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc Bảng yêu cầu sửa chữa. Sau khi Bên A đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ theo quy định tại Điều này, Bên A sẽ thông báo cho Bên B đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên B có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều này.

Để tránh nhầm lẫn và phát sinh tranh chấp, đối với trường hợp Bên B ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Các Bên thống nhất rằng việc sửa chữa mọi khiếm khuyết, sai sót (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn Hộ.

5.3. Trách nhiệm pháp lý sau bàn giao

Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế hoặc ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, quyền và nghĩa vụ của Các Bên như sau:

- a) Bên B được xem là chấp nhận với việc Căn Hộ đã được xây dựng và hoàn thành về mọi khía cạnh phù hợp với Hợp Đồng và đáp ứng yêu cầu của Bên B. Bên B được toàn quyền sử dụng Căn Hộ (đúng mục đích để ở và đúng công năng thiết kế được phê duyệt) và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ (bất kể Bên B đã sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ và trừ trường hợp thuộc trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ của Bên A), bao gồm:

- (i) Trách nhiệm đối với mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
 - (ii) Trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến Căn Hộ theo Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật hiện hành.
 - (iii) Trách nhiệm 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 Nội Quy và quy định pháp luật hiện hành.
 - (iv) Trách nhiệm tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy.
- b) Bên A có trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ và giải quyết các khiếu nại, thắc mắc về hiện trạng Căn Hộ theo điều kiện Bảo Hành Căn Hộ.
 - c) Bên A vẫn có quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho tới khi Bên B hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với Bên A theo Hợp Đồng.

Điều 6. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên B

6.1. Với điều kiện Bên B đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính đến hạn đối với Bên A theo Hợp Đồng này, Bên A có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B trong thời hạn 50 (*năm mươi*) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 6.4 Điều này. Bên B có trách nhiệm thực hiện theo thông báo được Bên A phát hành phù hợp với quy định pháp luật và Hợp Đồng này về việc cung cấp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, và Bên A sẽ hướng dẫn Bên B hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan tới việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận này theo quy định của pháp luật. Bên B có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các hướng dẫn và yêu cầu của Bên A về việc chuẩn bị và cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan nói trên. Nếu Bên B chậm trễ cung cấp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận quá (.....) ngày¹³ làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên A phù hợp với quy định của pháp luật, dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Khoản 6.4 Điều này, thì Bên A không chịu trách nhiệm về việc kéo dài thêm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B .

Bên A được miễn trừ trách nhiệm nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc do lỗi của Bên B, hoặc do lỗi của bất kỳ bên thứ ba nào, hoặc vì bất kỳ lý do gì mà không do lỗi của Bên A.

6.2. Trong suốt quá trình Bên A thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B có trách nhiệm:

- a) Thực hiện tất cả các thủ tục và công việc mà Bên A yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy Chứng Nhận.
- b) Trên cơ sở thông báo của Bên A, Bên B chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận.

¹³ Tối thiểu 20 ngày

- 6.3.** Trường hợp Bên A thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên A sẽ gửi cho Bên B thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận, để làm cơ sở cho việc Bên B thực hiện thanh toán đợt cuối theo Hợp Đồng. Sau khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính còn lại theo Hợp Đồng, Bên A sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B hoặc bàn giao trực tiếp cho bên thứ ba nếu có thỏa thuận/ủy quyền giữa Bên B và Bên thứ ba về việc Bên B đồng ý để Bên A bàn giao trực tiếp Giấy Chứng Nhận cho Bên thứ ba với điều kiện văn bản thỏa thuận/ ủy quyền được gửi tới Bên A hoặc có sự tham gia ký kết của Bên A.
- 6.4.** Trường hợp Bên B tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B phải gửi yêu cầu bằng văn bản cho Bên A và có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ Tổng Giá Trị Hợp Đồng và các khoản tiền phạt, tiền lãi...(nếu có) cho Bên A tại thời điểm Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên B.
- 6.5.** Trong trường hợp Bên B chậm trễ trong việc hoàn thiện và cung cấp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận như được nêu tại Khoản 6.1 Điều 6 này hoặc chậm thực hiện các nghĩa vụ/công việc theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên A để Bên A tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày được Bên A thông báo, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A một khoản tiền phạt do chậm nộp hồ sơ/chậm thực hiện các nghĩa vụ/công việc để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận được tính theo công thức sau:
- Lãi chậm nộp 0,05%/ngày nhân (x) Giá Bán còn lại cần thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này nhân (x) số ngày chậm nộp hồ sơ/chậm thực hiện các nghĩa vụ/công việc được tính kể từ ngày thứ¹⁴ tính từ ngày của biên bản bàn giao Căn Hộ cho tới ngày nộp đủ hồ sơ/ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ/công việc xin cấp Giấy Chứng Nhận trên thực tế.

Điều 7. Chuyển nhượng Hợp Đồng, Căn Hộ

- 7.1.** Trước khi Bên A nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định của Hợp Đồng. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A và phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
- Căn Hộ/quyền của Bên B phát sinh theo Hợp Đồng không đang trong tình trạng thế chấp hoặc sử dụng làm biện pháp bảo đảm (trừ trường hợp được sự đồng ý của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo đảm), không bị hạn chế chuyển nhượng và không có tranh chấp với bên thứ ba;
 - Bên B đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn, các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên A theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
 - Bên nhận chuyển nhượng 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;
 - Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp Đồng, Nội Quy, các phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ

¹⁴ Ngày liền sau ngày hết hạn nộp hồ sơ quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng

sung (nếu có) tại từng thời điểm; và

- e) Bên B và bên nhận chuyển nhượng của Bên B phải chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế, chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

Nếu các điều kiện này không được tuân thủ, thì bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không miễn trừ nghĩa vụ hoặc thay đổi trách nhiệm của Bên B đã được quy định trong Hợp Đồng.

- 7.2.** Người mua lại, người được tặng cho, nhận thừa kế... Căn Hộ được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Nội Quy. Bên A sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên B và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc chuyển nhượng/chuyển giao Hợp Đồng, cũng như việc bên nhận chuyển nhượng/ bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên B không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

Điều 8. Bảo Hành Căn Hộ

- 8.1.** Việc Bảo Hành Căn Hộ được thực hiện theo các quy định pháp luật về nhà ở. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Khu Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ. Ngày bắt đầu Bảo Hành Căn Hộ được tính từ ngày ký Biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng với thời hạn được xác định như sau:

- a) Thời hạn bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng đối với các trường hợp:
- (i) Hư hỏng thuộc về kết cấu chính (bao gồm khung, dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát).
 - (ii) Hư hỏng thuộc về hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng (không bao gồm bóng đèn, các thiết bị tiêu hao).
 - (iii) Hư hỏng bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt.
 - (iv) Nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.
- b) Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ (nếu có) thì Bên A thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

- 8.2.** Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi phát sinh các trường hợp cần bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A (hoặc cá nhân/tổ chức được Bên A chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện) có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan. Việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của Căn Hộ hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nhằm đạt kết quả tương tự tình trạng tại thời điểm nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên A. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra. Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện Bảo Hành Căn Hộ.

- 8.3.** Bên A không có trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường.
- b) Hư hỏng do lỗi (sự bất cân hoặc sử dụng sai chức năng/sai mục đích/quá tải trọng, quá công suất hoặc tự ý sửa chữa thay đổi chức năng, thay đổi mục đích sử dụng) của Bên B hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra.
- c) Hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.
- d) Tất cả các hư hỏng, thiệt hại không thuộc nội dung bảo hành quy định tại Điểm a Khoản 8.1 Điều này, bao gồm cả các hư hỏng, thiệt hại thuộc về các trang, thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A.
- e) Tất cả các hư hỏng, thiệt hại xảy ra đối với Căn Hộ ngoài thời hạn Bảo Hành Căn Hộ.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

9.1. Quyền của Bên A

- a) Yêu cầu Bên B thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp Đồng.
- b) Yêu cầu Bên B thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng.
- c) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Căn Hộ theo Điều 5 của Hợp Đồng.
- d) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng và các thỏa thuận khác có sự tham gia ký kết của Hai Bên.
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Khu Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp cần thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên B.
- f) Trên cơ sở thống nhất giữa Hai Bên, Bên A được quyền điều chỉnh, phân chia lại cấu trúc nội thất của Căn Hộ trong quá trình thi công xây dựng và trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên B, khi thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế sử dụng với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý để quản lý vận hành Khu Chung Cư kể từ khi đưa Khu Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- h) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng, định đoạt và các quyền khác phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên A.
- i) [Yêu cầu Bên B nộp các loại giấy tờ, tài liệu, văn bản và các khoản thuế và lệ phí

để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.]¹⁵

- j) Được sửa đổi đối với các thiết kế, bố trí mặt ngoài của Khu Chung Cư, cảnh quan của Dự Án Thành Phần phù hợp với yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- k) Thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

9.2. Nghĩa vụ của Bên A

- a) Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Để làm rõ, Bên A có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt trên trang thông tin điện tử của Bên A, tại trụ sở Ban Quản lý dự án và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật. Cung cấp cho Bên B kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến giao dịch/việc mua bán Căn Hộ (bao gồm các phụ lục và các thỏa thuận liên quan khác – nếu có).
- b) Xây dựng Căn Hộ, Tòa Nhà và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ... đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, thẩm duyệt.
- c) Bàn giao Căn Hộ và các tài liệu liên quan đến Căn Hộ như được quy định trong Hợp Đồng này tại thời điểm bàn giao Căn Hộ trên thực tế. Đối với các tài liệu khác thuộc hồ sơ nhà chung cư theo quy định của pháp luật, Bên A chỉ có trách nhiệm bàn giao cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật và không có nghĩa vụ bàn giao cho Bên B.
- d) Thực hiện hoạt động Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng.
- e) Hướng dẫn Bên B trong việc ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp....
- f) [Thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng.]¹⁶
- g) Tổ chức Hội Nghị Khu Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị khi hội đủ điều kiện tổ chức hội nghị và thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật.
- h) Thành lập Ban quản lý vận hành Khu Chung Cư trực thuộc Bên A hoặc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với Đơn Vị Quản Lý trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập.
- i) Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B và tổ chức tín dụng, phù hợp với các quy định pháp luật liên quan.

¹⁵ Nếu Căn Hộ đã được cấp Giấy Chứng Nhận thì bỏ nội dung này và thay bằng: "*Được quyền yêu cầu Bên B cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng Căn Hộ và cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật*"

¹⁶ Nếu Căn Hộ đã được cấp Giấy Chứng Nhận thì bỏ nội dung này và thay bằng: "*Làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng Căn Hộ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan mà Bên B có nghĩa vụ phải nộp theo quy định của pháp luật để Bên A làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng Căn Hộ và cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B*"

- j) Bảo mật thông tin của Bên B, không được phép thu thập, sử dụng, phát tán thông tin của Bên B cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên B, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- k) [Ký hợp đồng/thỏa thuận cấp bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và cung cấp thông tin/bản sao hợp đồng/thỏa thuận cấp bảo lãnh cho Bên B phù hợp quy định pháp luật.]¹⁷
- l) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên B kiểm tra thực tế tại công trình (tuy nhiên phải phù hợp với quy định pháp luật về đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng).
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

10.1. Quyền của Bên B

- a) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết và thiết kế của Tòa nhà và về Căn Hộ.
- b) Yêu cầu Bên A xây dựng, lắp đặt, sửa chữa Căn Hộ, Tòa Nhà và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, thẩm duyệt.
- c) Nhận bàn giao Căn Hộ cùng các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.
- d) Được hưởng dịch vụ Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng.
- e) Được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng.
- f) Được bố trí sử dụng (.....) chỗ để xe máy tại khu vực để xe của Tòa Nhà. Việc bố trí chỗ để xe ô tô sẽ được xác định cụ thể khi vận hành Tòa Nhà theo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- g) Yêu cầu Bên A tổ chức Hội Nghị Khu Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định pháp luật và Nội Quy.
- h) Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng (nếu cần) phù hợp với quy định pháp luật liên quan.
- i) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình xây dựng (tuy nhiên phải phù hợp với quy định pháp luật về đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng).
- j) Thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

10.2. Nghĩa vụ của Bên B

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tổng Giá Trị Hợp Đồng, các khoản phí, thuế, lệ phí... theo quy định Hợp Đồng cho Bên A, không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo nộp tiền của Bên A. Trong trường hợp Bên B không thể trực tiếp thực hiện nghĩa vụ này, Bên B có trách nhiệm chỉ định hoặc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đại diện thực hiện thay.

¹⁷ Bỏ nội dung này nếu Căn Hộ đã được xây dựng xong và không còn là nhà ở hình thành trong tương lai

- b) Đảm bảo đủ năng lực tài chính, năng lực hành vi dân sự để giao kết và thực hiện Hợp Đồng và đủ điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật. Bên B có trách nhiệm cung cấp cho Bên A các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên A để xác minh quyền này của Bên B tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- c) Nhận bàn giao Căn Hộ cùng các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ và ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.
- d) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý theo Nội Quy.
- e) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- f) Tiến hành ký kết Biên Bản Thanh Lý để phục vụ cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, trừ trường hợp pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu khác hoặc Các Bên có thỏa thuận khác.
- g) Nghiêm chỉnh thực hiện đúng các quy định tại Nội Quy, các quy định, nội quy của Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật, và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A và Đơn Vị Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Chung Cư. Chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng Khu Chung Cư.
- h) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

Điều 11. Cam kết và xác nhận của Các Bên

11.1. Bên A cam kết và xác nhận rằng:

- a) Việc ký kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên A và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

11.2. Bên B cam kết và xác nhận rằng:

- a) Việc ký kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b) Đồng ý mua Căn Hộ trên cơ sở Bên B đã được cung cấp đầy đủ thông tin, đã tìm hiểu, xem xét kỹ và hiểu rõ thông tin về Căn Hộ, Dự Án Thành Phần, bao gồm các thông tin về quy hoạch, chỉ tiêu, diện tích, phương thức đầu tư, vốn đầu tư, việc thế chấp, sử dụng Dự Án Thành Phần làm tài sản bảo đảm, tiến độ xây dựng...; cũng như đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin liên quan đến Căn Hộ, Dự Án Thành Phần.
- c) Đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý với các quy định trong Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.
- d) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

Điều 12. Người Đại Diện

12.1. Người Đại Diện của Bên A

- a) Người Đại Diện của Bên A với các thông tin chi tiết nêu tại Phụ lục I “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” được thay mặt Bên A trong việc tiếp nhận, xử lý các thông báo và thực hiện các công việc theo Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.
- b) Người Đại Diện của Bên A được phép ủy quyền lại bằng văn bản cho người khác để thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc theo Hợp Đồng.

12.2. Người Đại Diện của Bên B

- a) Trong trường hợp Bên B là tổ chức, Người Đại Diện của Bên B với các thông tin chi tiết nêu tại Phụ lục I “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” được thay mặt Bên B trong việc tiếp nhận, xử lý các thông báo và thực hiện các công việc theo Hợp Đồng phù hợp với các quy định pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.
- b) Trong trường hợp Bên B gồm nhiều cá nhân thì một trong các cá nhân thuộc Bên B được nêu tại Phụ lục I “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” của Hợp Đồng đều có thể là Người Đại Diện để thay mặt Bên B trong việc tiếp nhận, xử lý các thông báo và thực hiện các công việc theo Hợp Đồng phù hợp với các quy định pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm. Khi đó, mọi hành động do Người Đại Diện của Bên B thực hiện sẽ ràng buộc tất cả các cá nhân thuộc Bên B và Bên A sẽ không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng cá nhân thuộc Bên B. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả các cá nhân thuộc Bên B thì tất cả các cá nhân thuộc Bên B phải ký các tài liệu đó. Không phụ thuộc vào việc cử Người Đại Diện của Bên B, tất cả các dẫn chiếu đến Bên B trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến từng cá nhân thuộc Bên B. Bên A không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên B đối với Bên A nhưng Bên A có quyền yêu cầu mỗi cá nhân của Bên B thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ.
- c) Người Đại Diện của Bên B được phép ủy quyền lại bằng văn bản cho người khác để thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ công việc theo Hợp Đồng. Trường hợp Bên B là các cá nhân, việc ủy quyền cần được công chứng phù hợp với quy định pháp luật.

Điều 13. Thông báo và giao nhận tài liệu

13.1. Thông báo là văn bản được lập bằng tiếng Việt chứa đựng các thông tin, đề nghị, yêu cầu, khiếu nại... được phát sinh từ hoặc liên quan đến việc thực hiện quyền hay nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, được gửi từ một Bên cho Bên còn lại. Tài liệu là các giấy tờ, hồ sơ như: Hợp Đồng, hóa đơn giá trị gia tăng... phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này, được gửi từ một Bên cho Bên còn lại.

13.2. Mọi thông báo và/hoặc tài liệu phải được gửi đến các địa chỉ tại Phụ lục I “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” của Hợp Đồng hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.

13.3. Mọi thông báo sẽ được gửi qua các hình thức: giao trực tiếp, gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính, gửi bằng máy fax, hoặc gửi bằng hòm thư điện tử. Trong một số

trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp, tuy nhiên sau đó phải xác nhận lại bằng một trong các hình thức nêu tại Khoản này. Mọi tài liệu sẽ được gửi qua các hình thức: giao trực tiếp hoặc gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính.

- 13.4.** Mọi thông báo và tài liệu được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ và đúng tên người nhận tại thời điểm được xác định như sau:
- Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của Bên nhận thông báo.
 - Khi gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính: sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày gửi.
 - Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công.
 - Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
- 13.5.** Một Bên muốn thay đổi địa chỉ nhận thông báo, tài liệu phải gửi văn bản cho Bên còn lại, việc thay đổi địa chỉ của Bên B chỉ được coi là có hiệu lực khi Các Bên đã ký và đóng dấu vào văn bản xác nhận việc thay đổi địa chỉ này.
- 13.6.** Để tránh hiểu lầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên được nêu tại Phụ lục I “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” của Hợp Đồng và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi Bên sau ngày ký kết Hợp Đồng này (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một Bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này, nhưng Bên kia không nhận được, vì bất kỳ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.

Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

- 14.1.** Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước và khắc phục được dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện sau đây:
- Do chiến tranh hoặc do thiên tai, hỏa hoạn, bạo động, dịch bệnh.
 - Hành vi của chính quyền: Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
 - Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của mỗi Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
 - Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
 - Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2.** Mọi trường hợp khó khăn tài chính đơn thuần không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3.** Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra khiến cho một Bên không còn khả năng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ:
- Thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, và
 - Cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh hợp lý về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và nêu lý do trì hoãn thực hiện Hợp Đồng.
- 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 nêu tại Khoản 14.5 Điều này.

14.5. Nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài liên tục quá 180 (*một trăm tám mươi*) ngày, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) gửi văn bản đề nghị chấm dứt Hợp Đồng cùng các tài liệu liên quan tới Bên còn lại theo quy định tại Khoản 14.3 Điều này.

14.6. Việc tạm ngừng thực hiện nghĩa vụ trong thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Khoản 14.4 hoặc đề nghị chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 14.5 không cấu thành vi phạm nghĩa vụ và cam kết theo Hợp Đồng đối với Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 15. Xử lý vi phạm Hợp Đồng

15.1. Xử lý vi phạm khi chậm trễ thanh toán

- a) Nếu Bên B chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong Tổng Giá Trị Hợp Đồng (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì), Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A một khoản tiền lãi với lãi suất%/ngày¹⁸ (..... *phần trăm trên một ngày*) trên tổng số tiền chậm thanh toán (không bao gồm thuế GTGT) tính từ ngày liền kề sau ngày đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế.
- b) Nếu Bên B chậm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A một khoản tiền lãi với lãi suất bằng với lãi suất tiền gửi tiết kiệm Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 (*mười hai*) tháng trả lãi một lần vào cuối kỳ do ngân hàng thương mại mà Bên A mở tài khoản quản lý Kinh Phí Bảo Trì công bố tại Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế, tính trên khoản tiền chậm thanh toán, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế đến ngày thanh toán thực tế.
- c) Nếu tổng thời gian trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng và khoản tiền lãi chậm thanh toán, các khoản tiền phạt, bồi thường (nếu có) vượt quá ... (.....)¹⁹ ngày thì Bên A có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng và Bên B có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này cùng khoản tiền phạt vi phạm bằng%²⁰ (..... *phần trăm*) Tổng Giá Trị Hợp Đồng (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì).

15.2. Xử lý vi phạm khi chậm trễ trong việc bàn giao Căn Hộ

- a) Với điều kiện Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả (nếu có), nếu Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế muộn hơn 90 (*chín mươi*) ngày so với Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ, Bên A sẽ thanh toán cho Bên B một khoản tiền phạt vi phạm được tính theo mức lãi suất%/ngày²¹ (..... *phần trăm trên một ngày*) tính trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A (không bao gồm thuế GTGT và trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì), thời gian tính lãi kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế.
- b) Với điều kiện Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán

¹⁸ Tỷ lệ này tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điểm a Điều 15.2

¹⁹ Tối thiểu 60 ngày

²⁰ Tỷ lệ này tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điểm b Điều 15.2

²¹ Tỷ lệ này tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điểm a Điều 15.1

Tổng Giá Trị Hợp Đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả (nếu có), nếu Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế muộn hơn 180 (*một trăm tám mươi*) ngày so với Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ, Bên B có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng và Bên A có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này cùng với một khoản tiền phạt vi phạm bằng%²² (..... *phần trăm*) Tổng Giá Trị Hợp Đồng (không bao gồm thuế GTGT, trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì).

15.3. Nếu Bên A chậm bàn giao Căn Hộ đồng thời với việc Bên B chậm thanh toán, Các Bên có quyền thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ, nhưng không quá số ngày Bên B chậm thanh toán. Trong trường hợp này, Bên B được hoàn trả (nếu Bên B đã thanh toán tiền lãi, tiền phạt) hoặc được khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán theo nguyên tắc sau đây:

$$\begin{array}{l} \text{Khoản tiền lãi, tiền} \\ \text{phạt chậm trả được} \\ \text{hoàn trả/khấu trừ} \end{array} = \frac{\text{Thời gian gia hạn bàn giao}}{\text{Tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh} \\ \text{toán của tất cả các đợt phải thanh} \\ \text{toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng}} \times \begin{array}{l} \text{Khoản tiền lãi} \\ \text{chậm trả Bên B} \\ \text{phải thanh toán} \end{array}$$

15.4. Ngoài tiền lãi, tiền phạt vi phạm Hợp Đồng như quy định tại Điều này, Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu Bên vi phạm bồi thường các thiệt hại thực tế mà Bên đó phải gánh chịu do hành vi vi phạm các nghĩa vụ của Bên vi phạm theo Hợp Đồng này.

Điều 16. Hiệu lực của Hợp Đồng

16.1. Hợp Đồng có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng và chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:

- a) Kể từ thời điểm Bên A hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B và Các Bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Nội Quy được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
- b) Theo thỏa thuận bằng văn bản được ký kết giữa Các Bên.
- c) Theo thông báo của Bên A về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm f Khoản 5.2 Điều 5 hoặc Điểm c Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng. Khi đó:
 - (i) Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A mọi khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng và bồi thường cho Bên A mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên A.
 - (ii) Bên A có quyền tự do chào bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên B; đồng thời hoàn trả (không tính lãi) số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả, tiền phạt vi phạm, các chi phí, phí tổn và thiệt hại mà Bên A phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc

²² Tỷ lệ này tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điểm c Điều 15.1

hoàn trả tiền này phải được Bên A thực hiện trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày làm việc kể từ ngày Bên A ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày làm việc kể từ ngày thanh lý Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Ngoài ra, Bên A không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên B, Bên B phải thực hiện mọi thủ tục hay ký kết các giấy tờ cần thiết để Bên A thực hiện được quyền bán Căn Hộ cho Bên thứ ba quy định này.

- d) Theo thông báo của Bên B về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 15.2 Điều 15 của Hợp Đồng. Khi đó, Bên A có nghĩa vụ hoàn trả Bên B các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi và không bao gồm thuế giá trị gia tăng); thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng và bồi thường cho Bên B mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc hoàn trả này phải được Bên A thực hiện trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày làm việc kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế trên.
- e) Theo thông báo của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng. Khi đó, Các Bên sẽ thỏa thuận về các điều kiện, hậu quả của việc chấm dứt.

16.2. Trừ các trường hợp quy định tại Khoản 16.1 trên đây, mọi hành vi đơn phương chấm dứt Hợp Đồng đều bị coi là vi phạm Hợp Đồng. Khi đó:

- a) Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng: Bên A phải hoàn trả các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi); thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng; chịu phạt thêm%²³ (*..... phần trăm*) trên Tổng Giá Trị Hợp Đồng và bồi thường cho Bên B mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng.
- b) Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng: Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng; chịu phạt thêm%²⁴ (*..... phần trăm*) trên Tổng Giá Trị Hợp Đồng và bồi thường cho Bên A mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng.

Điều 17. Điều khoản khác

17.1. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản liên quan đến nội dung Hợp Đồng.

17.2. Bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng.

17.3. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên A hoặc Bên B chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các Bên đã ký kết,

²³ Tỷ lệ này tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điểm b Điều 16.2

²⁴ Tỷ lệ này tương ứng với tỷ lệ quy định tại Điểm a Điều 16.2

thống nhất thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

- 17.4.** Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản dưới hình thức phụ lục Hợp Đồng và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký kết. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng, các Biên bản/văn bản liên quan (nếu có), và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 17.5.** Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 17.6.** Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật Việt Nam hiện hành.
- 17.7.** Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 17.8.** [Hợp Đồng này được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng Tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý, 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]²⁵.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)

²⁵ Nếu hợp đồng song ngữ thì điều khoản này sẽ như sau: *Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bộ gốc bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh có cùng nội dung và giá trị pháp lý, Bên B giữ 01 (một) bộ, Bên A giữ 03 (ba) bộ để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn/khác nhau giữa bản Tiếng Việt và Tiếng Anh, bản Tiếng Việt sẽ ưu tiên áp dụng.*

PHU LUC I:
THÔNG TIN BÊN BÁN VÀ BÊN MUA CĂN HỘ

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI ngày)

1. BÊN A (BÊN BÁN NHÀ Ở)²⁶

Tên Công ty: Công ty Cổ phần HBI

Mã số doanh nghiệp:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Người Đại Diện: Chức vụ:

CMND/Hộ chiếu/CCCD số: cấp ngày tại

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: ngày

2. BÊN B (BÊN MUA NHÀ Ở)

[Nếu Khách hàng là cá nhân thì điền các thông tin dưới đây, nếu gồm nhiều cá nhân thì ghi đầy đủ thông tin của từng cá nhân]

Họ và tên:

Ngày, tháng, năm sinh:

CMND/Hộ chiếu/CCCD số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có): Email:

Tài khoản (nếu có) số: mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế (nếu có):

[Nếu Khách hàng là tổ chức thì điền các thông tin dưới đây]:

Tên tổ chức:

Giấy CNĐKDN/GCNĐT/Giấy phép hoạt động số: cấp ngày tại

Địa chỉ trụ sở chính:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có): Email:

Tài khoản số: mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế:

[Nếu Khách hàng là các cá nhân, hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký, hoặc Khách hàng là tổ chức thì cần điền thông tin Người Đại Diện]:

Người Đại Diện (nếu có):

CMND/Hộ chiếu/CCCD số: cấp ngày:/...../..... tại:

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: Ngày

²⁶ Nội dung này có thể được cập nhật theo các thông tin đăng ký kinh doanh với cơ quan nhà nước có thẩm quyền

PHU LUC II:

DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHẦN SỬ DỤNG CHUNG²⁷

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI ngày)

²⁷ Điền các diện tích, trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung và phần sử dụng chung phù hợp với Điều 100 và Điều 101 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11./2014 tại thời điểm giao kết Hợp Đồng

PHU LUC III:
THÔNG TIN CĂN HỘ

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI ngày)

I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

Căn hộ số:

Tầng:

Tòa Nhà:

Dự án “.....”

Địa chỉ:

Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: m² (bằng chữ: mét vuông).

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: m² (bằng chữ: mét vuông).

[Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến:/.....]²⁸

Năm hoàn thành xây dựng:.....

Các Bên thừa nhận và đồng ý rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên đây là tạm tính và có thể được điều chỉnh theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên B có trách nhiệm thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng cho Bên A theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế phù hợp với quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng.

II. HỒ SƠ KÈM THEO

1. 01 (một) bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
2. 01 (một) bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ đã được phê duyệt.
3. 01 (một) bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ đã được phê duyệt.
4. Danh mục vật liệu và trang thiết bị.

²⁸ Trường hợp nhà ở đã hoàn thành thì bỏ nội dung này

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ²⁹

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	HÌNH ẢNH MINH HỌA	GHI CHÚ
				
				
				

(Các hình ảnh mang tính chất minh họa và chỉ có giá trị tham khảo).

²⁹ Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên A và Bên B tại thời điểm ký Hợp Đồng Mua Bán. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ phải có sự thỏa thuận giữa các bên

PHU LUC IV

TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI ngày)

I. TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

Tổng Giá Trị Hợp Đồng mà Bên B phải thanh toán cho Bên A được xác định như sau:

Tổng Giá Trị Hợp Đồng (đã bao gồm Giá Bán Căn Hộ; Thuế giá trị gia tăng; Kinh Phí Bảo Trì): VND (*Bằng chữ: đồng*).

Trong đó:

1. Đơn giá bán Căn Hộ (là giá bán 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng): VND (*Bằng chữ: đồng*).
2. Giá Bán Căn Hộ (là khoản tiền được tính bằng Đơn giá bán Căn Hộ nhân với (x) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng): VND (*Bằng chữ: đồng*).
3. Thuế giá trị gia tăng (là khoản thuế được tính trên Giá Bán Căn Hộ sau khi trừ đi giá trị quyền sử dụng đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng với mức thuế suất theo quy định pháp luật tùy từng thời điểm): VND (*Bằng chữ: đồng*).
4. Kinh Phí Bảo Trì (không phải chịu thuế giá trị gia tăng và được tính bằng 02% Giá Bán Căn Hộ): VND (*Bằng chữ: đồng*).

II. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

[Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo các đợt thanh toán, cụ thể như sau:

1. Thanh toán đợt 01: Thanh toán% (*..... phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng chậm nhất vào ngày.....
2. Thanh toán đợt 02:
3. Thanh toán đợt: Thanh toán% (*..... phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ, khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng, Kinh Phí Bảo Trì và các khoản tiền phạt, bồi thường (nếu có) theo quy định Hợp Đồng chậm nhất tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (dự kiến tháng/.....).
4. Thanh toán đợt cuối: Thanh toán 05% (*năm phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ còn lại và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng và các khoản tiền phạt, bồi thường và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định Hợp Đồng trong vòng (*.....*) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B, nhưng không chậm hơn thời điểm Bên A bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B.]³⁰

III. CHỈ DẪN THANH TOÁN

³⁰ Việc chia số đợt thanh toán và khoản tiền thanh toán của từng đợt sẽ tùy theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng Mua Bán, trên cơ sở đảm bảo lần thanh toán đầu tiên không quá 30% Tổng Giá Trị Hợp Đồng, những lần thanh toán tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng, tổng số tiền huy động trước khi bàn giao Căn Hộ không vượt quá 70% Tổng Giá Trị Hợp Đồng (trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng), không quá 95% trước khi Căn Hộ được cấp Giấy Chứng Nhận

1. Tài khoản nhận thanh toán

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần HBI
- Số tài khoản:
- Mở tại:

2. Nội dung thanh toán

Thanh toán cho Căn Hộ số của Khách hàng

PHU LUC V:
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KHU CHUNG CƯ

Dự án tại

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI, ngày)

Điều 1. Giải thích từ ngữ

- 1.1. “Nội Quy Khu Chung Cư”** là Bản Nội quy quản lý, sử dụng Khu Chung Cư này được lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và tất cả các bản Nội Quy Khu 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 Nội Quy Khu Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này phải được đăng ký lại theo quy định pháp luật và thông báo cho Chủ Sở Hữu Khu Chung Cư.
- 1.2. “Ban Quản Trị”** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu có), đại diện Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham gia Hội Nghị Khu Chung Cư và tự ứng cử hoặc được đề cử vào Ban Quản Trị); được bầu, bãi miễn thông qua Hội Nghị Khu 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 Khu Chung Cư theo Nội Quy Khu Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng Khu 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 Khu Chung Cư của Dự Án Thành Phần.
- 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 Thành Phần.
- 1.5. “Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần HBI, mã số doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào 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 làm chủ đầu tư của Dự Án Thành Phần.
- 1.6. “Dự Án Thành Phần”** là một phần của Dự án “.....” tại do Công ty Cổ phần HBI làm chủ đầu tư, theo các thỏa thuận, hợp tác giữa Chủ Đầu Tư và Công ty, được xác định theo các bản vẽ, các chỉ dẫn kỹ thuật và các giấy tờ pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.
- 1.7. “Dự Án”** là dự án “Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park” tại phường Tây Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Sơn làm chủ đầu tư theo quyết định chủ trương đầu tư số 6583/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2016 và quyết định số 3643/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 08/07/2019.
- 1.8. “Đơn Vị Quản Lý”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Chung Cư theo hợp đồng ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
- 1.9. “Khách Ra Vào”** là tất cả những người ra, vào Khu 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 Khu Chung Cư.

- 1.10. **“Hội Nghị Khu Chung Cư”** là hội nghị Khu 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 Khu 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 Khu Chung Cư
- 1.11. **“Hợp Đồng Mua Bán”** là các hợp đồng mua bán Căn Hộ thuộc Khu Chung Cư được ký kết giữa Chủ Đầu Tư (bên bán) và Chủ Sở Hữu (bên mua) phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
- 1.12. **“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 Khu 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.
- 1.13. **“Khu Chung Cư”** có nghĩa là các Tòa Nhà thuộc Dự Án Thành Phần được xây dựng phù hợp với các giấy phép và các chấp thuận cần thiết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 1.14. **“Phần Sở Hữu Riêng”** là phần diện tích, không gian, trang thiết bị mà các Chủ Sở Hữu (trong đó có Bên B) được quyền sở hữu riêng theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- 1.15. **“Phần Sở Hữu Chung”** là phần diện tích, không gian, trang thiết bị... theo quy định tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng Mua Bán.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 2.1. Nội Quy Khu Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Khu Chung Cư thuộc Dự Án Thành Phần.
- 2.2. Nội Quy Khu 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 Khu 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 Khu Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng Nội Quy Khu Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng Khu 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 Nội Quy Khu 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 Khu Chung Cư

- 3.1. Chủ Sở Hữu Khu Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh quy định tại Nội Quy Khu Chung Cư này, các quy định, nội quy của Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật và/hoặc đã được Hội Nghị Khu Chung Cư thông qua, và các quy định của pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Chung Cư, Dự Án.
- 3.2. Khách Ra Vào Khu 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 Khu Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của Khách Ra Vào để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

- 3.3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quây 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.
- 3.4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Khu Chung Cư, Nội Quy Khu Chung Cư này, các quy định, nội quy của Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật và/hoặc đã được Hội Nghị Khu Chung Cư thông qua phù hợp với các yêu cầu, quy định và phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với Dự Án.
- 3.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do Chủ Đầu Tư; Hội Nghị Khu Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Tòa Nhà.
- 3.6. Tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định, nội quy của Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và/hoặc đã được Hội Nghị Khu Chung Cư thông qua khi sử dụng các công trình, tiện ích chung của Dự Án, ra vào Dự Án để đảm bảo việc hoạt động, vận hành tại Dự Án phù hợp với các phê duyệt, yêu cầu, quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với Dự Án.

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

- 4.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Khu Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và pháp Luật có liên quan. Cụ thể:
 - a) Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
 - b) Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
 - c) Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.
 - d) Xây dựng Khu Chung Cư trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại Căn Hộ mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích Căn Hộ. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng Căn Hộ đã được luật quy định trong Hợp Đồng Mua Bán, hợp đồng thuê mua Căn Hộ.
 - e) Chiếm dụng diện tích Căn Hộ trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế Phần Sở Hữu Riêng trong Khu Chung

Cư.

- f) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần diện tích của Khu Thương Mại, Dịch Vụ trong Khu Chung Cư so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
- g) Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua Căn Hộ trả trước cho phát triển nhà ở.
- h) Chủ Đầu Tư ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán Căn Hộ, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về Căn Hộ hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong Dự Án Thành Phần.
- i) Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán, Hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý Căn Hộ không đúng quy định của pháp luật.
- j) Cải tạo, coi nói, phá dỡ Căn Hộ đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được Chủ Sở Hữu đồng ý và phê duyệt của Đơn Vị Quản Lý (trong trường hợp quy định tại Điều 6 dưới đây).
- k) Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Khu Chung Cư theo Dự Án Thành Phần được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Khu Chung Cư theo quy định của pháp luật.
- l) Sử dụng Căn Hộ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.
- m) Báo cáo, cung cấp thông tin về Căn Hộ không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
- n) Sử dụng Phí Dịch Vụ Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng Khu Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- o) 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 Khu Chung Cư.
- p) Chăn, thả gia súc (chó, mèo, lợn...), gia cầm (gà, chim ...) trong khu vực Khu Chung Cư.
- q) Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Khu Chung Cư không đúng quy định về thiết kế,

kiến trúc.

- r) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung, các phần được sử dụng chung của Khu Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Khu 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.
- s) Nghiêm cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Khu Chung Cư:
 - (i) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng Khu Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.
 - (ii) 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.
 - (iii) 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.

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

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

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

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào khi sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Khu 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 Khu 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 Khu Chung Cư.
- 5.6.** Các quy định khác: do Hội Nghị Khu 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 Căn Hộ 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 Nội Quy Khu Chung Cư, nội quy thi công và quy định khác của Khu 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 Khu 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 Khu 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 trong tuần, không thi công gây ồn vào thứ bảy, 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 Khu 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 Khu 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 Căn Hộ, 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 Khu 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 Khu Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.

6.4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Khu 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 ngày Chủ nhật và ngày nghỉ lễ) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Khu Chung Cư.

6.5. Chủ Sở Hữu Căn Hộ 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, coi nói, 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 Khu 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 Khu Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành ví dụ như đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng, coi nói 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 Khu Chung Cư

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

Điều 7. Quy định về việc sử dụng Phí Dịch Vụ Quản Lý

7.1. Phí Dịch Vụ Quản Lý được sử dụng cho các công việc và mục đích quản lý, vận hành Phần Sở Hữu Chung, Phần Sử Dụng Chung của Khu Chung Cư trong Dự Án Thành Phần (không bao gồm phần/diện tích sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án), cụ thể như 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 thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung, Phần Sử Dụng Chung của Khu Chung Cư;
- (b) Chi phí điện dùng cho máy móc thiết bị, hệ thống sử dụng chung của Khu 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 thanh 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, dụng 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 sách báo tại các sảnh, chi phí điện thoại, internet 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 Khu 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) Chi phí các trang thiết bị văn phòng cho Đơn Vị Quản Lý như bàn ghế, máy in, máy

tính, sổ sách, giấy tờ, tài liệu kê khai, ..., các dụng cụ kỹ thuật, văn phòng phẩm, chi phí đồng phục cho nhân viên, chi phí tiền công, tiền lương, phụ cấp, bảo hiểm xã hội, phúc lợi xã hội cho nhân viên thực hiện quản lý vận hành tại Khu Chung Cư.

- (h) Các chi phí khác do pháp luật quy định và thỏa thuận giữa các bên tùy từng thời điểm.
- 7.2.** Mức Phí Dịch Vụ Quản Lý phải phù hợp với quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 của Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật. Mức Phí 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 7.1 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.

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

- 8.1.** Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Khu 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 Khu 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 Khu Chung Cư

- 9.1.** Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào Khu Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (“PCCC”) và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC Thành phố Hà Nội 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.
- 9.3.** Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào Khu Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- 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.
 - 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.
 - 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 Khu Chung Cư.
 - Không sử dụng lửa trần.
 - Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều 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 Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình 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 Thành Phần... 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 của mình với số tiền bảo hiểm tối thiểu là³¹ VND cho mỗi lần tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời gian bảo hiểm hoặc một mức cao hơn do Hội Nghị Khu Chung Cư quy định 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 Khu Chung Cư, bao gồm:

- a) Đốt vàng mã, đốt lửa trong Khu Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Khu Chung Cư.
- b) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Khu 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 Khu 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, bột lửa gas, bao diêm...
- g) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Khu 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 Khu Chung Cư như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...

³¹ Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng

- 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 Khu 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 Khu Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu 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. Quy định về các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Khu 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 Khu Chung Cư.
- 11.2.** Chủ Sở Hữu Khu Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 11.3.** Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy Khu Chung Cư này và Quy chế quản lý, sử dụng Khu Chung Cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.
- 11.4.** Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Phí 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.
- 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 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.

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 Khu Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy Khu Chung Cư, nội quy, quy định của Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật hoặc các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Khu 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 Khu 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 Phí 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 Khu Chung Cư.

Điều 13. Điều khoản thi hành

- 13.1.** Nội Quy Khu Chung Cư này được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm theo quyết định của Hội Nghị Khu Chung Cư để bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và cho mục đích quản trị Khu 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 Nội Quy Khu Chung Cư này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Nội Quy Khu 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 Nội Quy Khu Chung Cư này. Nội Quy Khu 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 Khu Chung Cư.
- 13.4.** Nội Quy Khu 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

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký
*(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu
khách hàng là tổ chức)*

PHỤ LỤC VI

MẪU “THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ”

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số, ngày tháng ... năm)

CÔNG TY CỔ PHẦN HBI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

------

Số:/TBBG/HBI

Hà Nội, ngày tháng năm

THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

Kính gửi: Quý Khách :
Địa chỉ :
Số điện thoại :

Căn cứ:

Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI được ký ngày cùng các Phụ lục, văn bản sửa đổi của Hợp Đồng Mua Bán ("**Hợp Đồng Mua Bán**");

Trước hết, Công ty Cổ phần HBI xin gửi tới Quý Khách Hàng lời chào trân trọng.

Chúng tôi vui mừng thông báo với Quý Khách rằng, chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ số tòa tầng thuộc dự án thành phần tại Hà Nội ("**Căn Hộ**") phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán.

Vì vậy, Chúng tôi trân trọng thông báo đến Quý Khách kế hoạch bàn giao Căn Hộ như sau:

I. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM

1. Ngày bàn giao:
Từ ngày đến ngày

2. Địa điểm nhận bàn giao:

II. QUY TRÌNH NHẬN BÀN GIAO

1. Các nghĩa vụ tài chính đến hạn

Chúng tôi trân trọng thông báo đến Quý khách các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo Hợp Đồng Mua Bán như sau:

STT	Nghĩa vụ tài chính đến hạn	Số tiền (VND)	Số tài khoản
1			
2			

Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý khách có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên chậm nhất vào ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Quý khách chậm thanh toán, các chế tài xử lý vi phạm trong Hợp Đồng Mua Bán sẽ được áp dụng.

2. Đặt lịch nhận bàn giao Căn Hộ

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Quý khách vui lòng liên hệ với Phòng bàn giao trước ít nhất ... (.....) ngày làm việc để đặt lịch nhận bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Quý khách đã đặt lịch nhận bàn giao Căn Hộ nhưng muốn thay đổi thì vui lòng thông báo Phòng bàn giao trước ... (...) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao dự kiến.

3. Nhận bàn giao Căn Hộ

- a) Quý Khách khi đến nhận bàn giao Căn Hộ vui lòng mang theo các hồ sơ, giấy tờ sau:
 - Quý khách và người đồng sở hữu (trong trường hợp Hợp Đồng Mua Bán có từ 02 người trở lên đứng tên) vui lòng mang theo Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu hoặc Thẻ căn cước công dân (Bản gốc) khi đến nhận bàn giao.
 - Trường hợp Quý khách và người đồng sở hữu không thể có mặt để nhận bàn giao, vui lòng cung cấp Văn bản ủy quyền (được công chứng) cho người được ủy quyền đến nhận bàn giao thay. Người được ủy quyền vui lòng mang theo Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu hoặc Thẻ căn cước công dân (Bản gốc) khi đến nhận bàn giao.
- b) Trường hợp Quý khách không thay đổi về thời gian bàn giao như được nêu trong thông báo này và không đến nhận bàn giao Căn hộ trong vòng ngày kể từ ngày được ghi trong thông báo này thì Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ tự động có hiệu lực tại ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao được nêu trong thông báo này.

Trên đây là một số thông tin liên quan đến việc bàn giao Căn Hộ, xin thông báo để Quý Khách được biết và rất mong Quý Khách phối hợp với chúng tôi trong việc nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định.

Để giải đáp các thắc mắc, Quý Khách vui lòng liên hệ:

- Bộ phận kế toán công nợ theo số điện thoại – Máy lẻ: hoặc Email: để được giải đáp các thông tin về tài chính.
- Bộ phận Chăm Sóc Khách hàng theo số điện thoại – Máy lẻ: hoặc Email: để xác nhận lịch nhận bàn giao và được giải đáp các thắc mắc liên quan.

Xin trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN HBI

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Ghi chú: Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết với điều kiện phù hợp với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và quy định của pháp luật, không phát sinh thêm các quyền và nghĩa vụ của các Bên theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ

PHU LUC VII

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ... ngày ... tháng ... năm ...)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---~~XXXX~~---

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI ngày)

Số:/BBBG/HBI

Vào ngày tháng năm, Chúng tôi gồm:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở (BÊN A)³²

Tên Công ty: Công ty Cổ phần HBI

Mã số doanh nghiệp:

Địa chỉ:

Điện thoại: 024.....

Người Đại Diện:Chức vụ:

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số:.....ngày.....

2. BÊN MUA NHÀ Ở (BÊN B)

[Nếu Khách hàng là cá nhân thì điền các thông tin dưới đây, nếu gồm nhiều cá nhân thì ghi đầy đủ thông tin của từng cá nhân]

Họ và tên:

Ngày, tháng, năm sinh:.....

CMND/Hộ chiếu/CCCD số:cấp ngày:...../...../.....tại:.....

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:Fax (nếu có):.....Email:

Tài khoản (nếu có) số:.....mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế (nếu có):.....

[Nếu Khách hàng là tổ chức thì điền các thông tin dưới đây]:

Tên tổ chức:

Giấy CNĐKDN/ GCNĐT/ Giấy phép hoạt động số:

Cấp ngày:...../...../..... tại:

Địa chỉ trụ sở chính:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:Fax (nếu có):.....Email:

³² Nội dung này có thể được cập nhật theo các thông tin đăng ký kinh doanh với cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Tài khoản số:.....mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế:.....

[Nếu Khách hàng là các cá nhân, hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký, hoặc Khách hàng là tổ chức thì cần điền thông tin Người Đại Diện]:

Người Đại Diện (nếu có):

CMND/Hộ chiếu/CCCD số:cấp ngày:...../...../.....tại:.....

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số:ngày.....

(Bên A và Bên B sau đây gọi riêng là “Bên”, gọi chung là “Các Bên”)

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI ngày và các Phụ lục, các Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán (“**Hợp Đồng Mua Bán**”) đối với căn hộ số tòa tầng thuộc Dự án thành phần nằm trong dự án “.....” tại, thành phố Hà Nội (“**Căn Hộ**”);
- *[Ghi đầy đủ thông tin của tất cả các Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán - nếu có]* Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán số ngày
- Kết quả đo đạc và kiểm tra thực tế Căn Hộ;

Các Bên thống nhất ký kết Biên bản bàn giao Căn Hộ (“Biên Bản Bàn Giao”) như sau:

ĐIỀU 1. THÔNG TIN NHÀ Ở BÀN GIAO

Các Bên xác nhận việc bàn giao thực địa đối với Căn Hộ sau:

- 1.1. Tòa nhà:, Tầng:, Mã Căn Hộ:
- 1.2. Dự án:
- 1.3. Địa chỉ:, thành phố Hà Nội.
- 1.4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) theo đo đạc thực tế: m².
- 1.5. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) theo Hợp Đồng Mua Bán: m² (bằng chữ: mét vuông).
- 1.6. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế *[Chọn một trong hai trường hợp]* lớn hơn / nhỏ hơn m² so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính (theo Hợp Đồng Mua Bán), tỷ lệ chênh lệch:%.

ĐIỀU 2. THỰC TRẠNG BÀN GIAO

- 2.1. Bên B đã kiểm tra, xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán và đồng ý nhận bàn giao từ Bên A để quản lý đối với:
 - a) Căn Hộ với các thông tin nêu tại Điều 1 của Biên Bản Bàn Giao cùng các vật liệu, trang thiết bị đính kèm Căn Hộ theo Danh mục vật liệu và trang thiết bị căn hộ quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
 - b) Toàn bộ chìa khóa của Căn Hộ và các tài liệu có liên quan tới việc sử dụng Căn Hộ.
- 2.2. Kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao này, Các Bên thống nhất rằng:
 - a) Bên A đã bàn giao và Bên B đã nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán. Bên B có trách nhiệm quản lý, sử dụng Căn Hộ, thanh toán các chi phí phát sinh và tuân thủ các quy định khác trong Nội Quy Khu Chung Cư, đồng thời yêu cầu người được giao quản lý, sử dụng và người được cho phép

cư trú, lưu trú, cư ngụ tại Căn Hộ tuân thủ quy định trong Nội Quy Khu Chung Cư.

- b) Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị đính kèm Căn Hộ được bảo hành theo quy định về bảo hành Căn Hộ của Hợp Đồng Mua Bán.
- c) Bên B cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy Khu Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
- d) Các Bên thống nhất rằng, Bên A được bảo lưu quyền sở hữu với Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị đính kèm (“**Quyền Sở Hữu Căn Hộ**”) cho đến khi Bên B hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Bên A theo Hợp Đồng Mua Bán và Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ và các thông báo khác của Bên A (nếu có). Kể từ sau thời điểm đó, Quyền Sở Hữu Căn Hộ sẽ được tự động chuyển giao đầy đủ cho Bên B.
- e) Bên B đồng ý rằng, kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản này (ngày bàn giao ghi trên Biên Bản), Bên B sẽ thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là:³³ VND (*Bằng chữ: đồng*). Nếu Bên B không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản Bàn Giao này, Bên B vẫn phải thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý theo quy định của Đơn Vị Quản Lý phù hợp với Nội Quy Khu Chung Cư tính từ ngày ký Biên Bản này (trừ trường hợp được miễn, giảm theo chính sách của Bên A vào từng thời điểm).

ĐIỀU 3. ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- 3.1. Biên Bản Bàn Giao này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán.
- 3.2. Biên Bản Bàn Giao được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau, Bên A giữ 03 (*ba*) bản, Bên B giữ 01 (*một*) bản để thực hiện.

BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu
nếu Khách hàng là tổ chức)

BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết với điều kiện phù hợp với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và quy định của pháp luật, không phát sinh thêm các quyền và nghĩa vụ của các Bên theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

³³ Điền theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng

BẢNG YÊU CẦU SỬA CHỮA CÁC KHIẾM KHUYẾT CỦA CĂN HỘ

Ngày & thời gian: _____

Chủ sở hữu Căn Hộ: _____

Số Căn Hộ: _____

Tòa nhà: _____

Đề nghị khắc phục những khiếm khuyết, sai sót sau của Căn Hộ:

STT	Mô tả hạng mục khiếm khuyết	Số lượng	Vị trí	Ghi chú
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

Thời hạn khắc phục : ngày.....tháng năm.....

....., ngày ____ tháng ____ năm ____

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHU LUC VIII

MẪU BIÊN BẢN THANH LÝ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ngày ... tháng ... năm...)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN THANH LÝ

(Về việc: thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI ngày)

Số:/BBTLHĐMB/HBI

Vào ngày tháng năm, Chúng tôi gồm:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở (BÊN A)³⁴

Tên Công ty: Công ty Cổ phần HBI

Mã số doanh nghiệp:

Địa chỉ:

Điện thoại: 024.....

Người Đại Diện: Chức vụ:

CMND/Hộ chiếu/CCCD số: cấp ngày tại

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: ngày.....

2. BÊN B (BÊN MUA NHÀ Ở)

[Nếu Khách hàng là cá nhân thì điền các thông tin dưới đây, nếu gồm nhiều cá nhân thì ghi đầy đủ thông tin của từng cá nhân]

Họ và tên:

Ngày, tháng, năm sinh:.....

CMND/Hộ chiếu/CCCD số: cấp ngày tại

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):..... Email:

Tài khoản (nếu có) số:..... mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế (nếu có):.....

[Nếu Khách hàng là tổ chức thì điền các thông tin dưới đây]:

Tên tổ chức:

Giấy CNĐKDN/GCNĐT/Giấy phép hoạt động số: cấp ngày tại

Địa chỉ trụ sở chính:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):..... Email:

³⁴ Nội dung này có thể được cập nhật theo các thông tin đăng ký kinh doanh với cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Tài khoản số:.....mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế:.....

[Nếu Khách hàng là các cá nhân, hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký, hoặc Khách hàng là tổ chức thì cần điền thông tin Người Đại Diện]:

Người Đại Diện (nếu có):

CMND/Hộ chiếu/CCCD số:cấp ngày:...../...../.....tại:.....

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: ngày.....

*(Bên A và Bên B sau đây gọi riêng là “**Bên**”, gọi chung là “**Các Bên**”)*

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số/HĐMB/HBI ngày và các Phụ lục, các Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán (“**Hợp Đồng Mua Bán**”) đối với căn hộ số tòa tầng thuộc Dự án thành phần thuộc dự án “.....” tại, thành phố Hà Nội (“**Căn Hộ**”);
- *[Nếu KH mua dưới hình thức nhận chuyển nhượng HĐMB thì có mục này và ghi theo thông tin Văn bản chuyển nhượng HĐMB mà KH tham gia ký kết]* Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán số ngày
- Biên bản bàn giao Căn Hộ số/BBBG/HBI ngày (“**Biên Bản Bàn Giao**”);

Các Bên thống nhất ký kết Biên bản thanh lý Hợp Đồng Mua Bán (“Biên Bản Thanh Lý”) như sau:

ĐIỀU 1. CÁC NGHĨA VỤ ĐÃ HOÀN THÀNH

1.1. Bên A xác nhận rằng tại thời điểm ký kết Biên Bản Thanh Lý này, nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng (sau điều chỉnh theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ) quy định tại Hợp Đồng Mua Bán bao gồm cả Phụ lục đính kèm, các bản sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có) đã được Bên B thực hiện như sau:

a) Tổng Giá Trị Hợp Đồng cần thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán là:
VND (*Bằng chữ: đồng*).

Trong đó:

+ Giá Bán Căn Hộ và thuế Giá trị gia tăng (chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)
là: VND (*Bằng chữ: đồng*).

+ Kinh Phí Bảo Trì là: VND (*Bằng chữ: đồng*).

b) Tổng Giá Trị Hợp Đồng đã thanh toán là: VND (*Bằng chữ: đồng*).

Trong đó:

+ Giá Bán Căn Hộ và thuế Giá trị gia tăng (chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)
là: VND (*Bằng chữ: đồng*).

+ Kinh Phí Bảo Trì là: VND (*Bằng chữ: đồng*).

c) Tổng Giá Trị Hợp Đồng còn lại phải thanh toán là: VND (*Bằng chữ: đồng*).

Trong đó:

+ Giá Bán Căn Hộ và thuế Giá trị gia tăng (chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)
là: VND (*Bằng chữ: đồng*).

- 1.2. Bên B xác nhận rằng Bên A đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ và các tài liệu liên quan theo đúng quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên. Thông tin về Căn Hộ như sau:
- a) Tòa nhà:, Tầng:, Mã Căn Hộ:
 - b) Dự án:.....
 - c) Địa chỉ: phường Mễ Trì, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
 - d) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (diện tích thông thủy theo đo đạc thực tế): m² (*bằng chữ: mét vuông*).
 - e) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) theo Hợp Đồng Mua Bán: m² (*bằng chữ: mét vuông*).
 - f) Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán là: [*Chọn một trong hai trường hợp*] lớn hơn / nhỏ hơn m².
 - g) Tỷ lệ chênh lệch: Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế [*Chọn một trong hai trường hợp*] lớn hơn / nhỏ hơn% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng Mua Bán.
- 1.3. Các Bên thống nhất rằng kể từ ngày Biên Bản Thanh Lý này được ký kết, từng Bên sẽ không còn bất kỳ trách nhiệm, nghĩa vụ nào của Bên còn lại liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán trừ các nghĩa vụ được bảo lưu theo quy định tại Điều 2 của Biên Bản Thanh Lý này.

ĐIỀU 2. CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ ĐƯỢC BẢO LƯU

Không phụ thuộc vào việc ký kết Biên Bản Thanh Lý, từng Bên có các quyền và nghĩa vụ bảo lưu sau đây:

- 2.1. Bên A có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành Căn Hộ cho Bên B theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- [Nếu Bên B tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì bỏ khoản 2.2 và 2.3]*
- 2.2. Bên A có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“**Giấy Chứng Nhận**”) cho Bên B theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- 2.3. Bên B thanh toán cho Bên A khoản tiền còn lại nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 trong vòng (.....)³⁵ ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu Căn Hộ tới Bên B nhưng không chậm hơn thời điểm Bên A bàn giao Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên B.
- 2.4. Bên B có trách nhiệm tuân thủ Nội Quy Khu Chung Cư, danh mục sở hữu chung riêng và các quy định khác liên quan đến Căn Hộ/Dự Án Thành Phần được ban hành tùy từng thời điểm.

³⁵ Tối đa 30 ngày

- 2.5. Bên B có trách nhiệm phối hợp với Bên A trong quá trình thực hiện đồng thời thanh toán đầy đủ và đúng hạn toàn bộ các khoản thuế, chi phí, lệ phí (nếu có)... phát sinh từ hoặc liên quan đến thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán; và tôn trọng các thỏa thuận khác đã thống nhất tại Hợp Đồng Mua Bán có giá trị áp dụng thực hiện sau ngày ký Biên Bản Thanh Lý này.
- 2.6. Bên A được bảo lưu quyền sở hữu với Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị đính kèm (“**Quyền Sở Hữu Căn Hộ**”) cho đến khi Bên B hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Bên A theo Hợp Đồng Mua Bán. Kể từ sau thời điểm đó, Quyền Sở Hữu Căn Hộ sẽ được tự động chuyển giao đầy đủ cho Bên B.

ĐIỀU 3. ĐIỀU KHOẢN KHÁC

Biên Bản Thanh Lý này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau, Bên A giữ 03 (*ba*) bản, Bên B giữ 01 (*một*) bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)

Ghi chú: Mẫu Biên Bản Thanh Lý trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết với điều kiện phù hợp với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và quy định của pháp luật, không phát sinh thêm các quyền và nghĩa vụ của các Bên theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.