

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Bình Định, ngày .... tháng .... năm .....



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI**

Số: ..... /IEC.QN/HĐMBCH

Căn cứ:

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự án, Căn hộ chung cư như quy định tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này.

Hợp đồng này được lập và ký kết bởi bên bán căn hộ chung cư và bên mua căn hộ chung cư với thông tin cụ thể như quy định tại Phụ lục 01 – “Thông tin các bên ký kết hợp đồng” được đính kèm theo Hợp đồng này.

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư nhà ở xã hội này (“Hợp đồng”) với các điều, khoản sau đây:

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

Trong Hợp đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Căn hộ**” là Căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán kèm theo Căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC đầu tư xây

dụng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các Phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp đồng này; “Phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong Diện tích sàn xây dựng Căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng này.

2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ Tòa nhà CT1 có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại dự án Nhà ở thuộc quy hoạch khu thiết chế Công đoàn tỉnh Bình Định tại khu CC-09 thuộc Khu Đô thị Long Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư nhà ở xã hội này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
4. **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo quy định của Điều 129 Luật Nhà ở để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
6. **“Diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là Diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
7. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là Diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); Diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua.
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong Phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng

gắn liền với Căn hộ, Phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.

9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. **“Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn hộ và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% Giá trị Căn hộ, Phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động Bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà chung cư, cụm Nhà chung cư.
14. **“Bản Nội Quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư tại Phụ lục 04 kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư”/ “Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Dự án”** có nghĩa là Dự án Nhà ở thuộc quy hoạch Khu thiết chế Công đoàn tỉnh Bình Định, có địa chỉ tại Khu CC-09 thuộc Khu đô thị Long Vân, phường Trần Quang Diệu,

thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC làm Chủ đầu tư.

18. “**Chủ đầu tư**” có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC với các thông tin chi tiết như nêu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.
19. “**Ngày bàn giao dự kiến**” là ngày Bên bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên mua như quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này.
20. “**Ngày bàn giao thực tế**” là ngày Bên bán thực tế bàn giao Căn hộ cho Bên mua.
21. “**Thông báo bàn giao Căn hộ**” là thông báo của Bên bán gửi Bên mua trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
22. “**Biên bản bàn giao Căn hộ**” là Biên bản bàn giao ký giữa Bên bán và Bên mua ghi nhận việc giao nhận Căn hộ giữa Hai bên, trừ trường hợp bàn giao vắng mặt như quy định tại điểm a khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này.

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:**

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

### **1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:**

- a) Đặc điểm của Căn hộ mua bán (*bao gồm các thông tin về: ký hiệu và địa chỉ Căn hộ, Diện tích sử dụng Căn hộ, Diện tích sàn xây dựng Căn hộ, mục đích sử dụng Căn hộ, năm hoàn thành xây dựng, Phần diện tích khác được mua cùng với Căn hộ, đặc điểm Căn hộ*): được quy định tại Mục 1 Phụ lục 02 – “**Mô tả căn hộ**” kèm theo Hợp đồng này.
- b) Diện tích sử dụng Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

Hai bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ theo các trường hợp sau:

- i. Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không vượt quá 01% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ.
- ii. Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) nhưng chênh lệch tối đa không quá 05% (năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Hai bên sẽ ký **Biên bản xác nhận diện tích sử dụng thực tế**, làm cơ sở ký kết Phụ lục sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán Căn hộ về việc điều chỉnh Diện tích sử dụng Căn hộ, giá bán Căn hộ. Số tiền chênh lệch do chênh lệch diện tích sẽ

được thanh toán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày ký Biên bản xác nhận diện tích sử dụng thực tế.

- iii. Trường hợp diện tích thực tế chênh lệch cao hoặc thấp hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) so với diện tích tại Hợp đồng thì áp dụng theo khoản 7 Điều 8 của Hợp đồng.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo Diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ.

## **2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ:**

Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này (bao gồm các thông tin: số thửa đất/số lô/số ô, số tờ bản đồ, diện tích đất sử dụng chung) được quy định tại Mục 2 Phụ lục 02 – “**Mô tả căn hộ**” được đính kèm theo Hợp đồng này.

## **3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ:**

Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất số 899/QĐ-UBND ngày 24/03/2023 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp;
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 03/SXD ngày 14/04/2023 do Sở Xây dựng tỉnh Bình Định cấp;
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án: Quyết định chủ trương đầu tư số 4159/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ:<sup>1</sup>  
.....

5. Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định ngày 18 tháng 8 năm 2023 về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

## **Điều 3. Giá bán Căn hộ, Kinh phí bảo trì, Phương thức và thời hạn thanh toán**

### **1. Giá bán:**

- a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy Đơn giá 01m<sup>2</sup> (Một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ x (nhân) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán.

Các thông tin chi tiết về: Đơn giá, Giá bán, thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 02% Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước

<sup>1</sup> Điền thông tin cụ thể khi ký kết hợp đồng.

thuê): được quy định chi tiết tại **Mục 1 Phụ lục 03 – “Giá bán căn hộ - Tiên độ và phương thức thanh toán”** kèm theo Hợp đồng này.

- b) Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
  - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương;
  - Các khoản thuế, phí, lệ phí áp dụng đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

**2. Phương thức thanh toán tiền mua:** được quy định chi tiết tại Mục 3 Phụ lục 3 – “Giá bán căn hộ - Tiên độ và phương thức thanh toán” kèm theo Hợp đồng này.

**3. Thời hạn thanh toán:**

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%) được quy định chi tiết tại Mục 2 Phụ lục 03 – “Giá bán căn hộ - Tiên độ và phương thức thanh toán” của Hợp đồng này.

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư 02% (quy định chi tiết tại Mục 2 Phụ lục 03 – “Giá bán căn hộ - Tiên độ và phương thức thanh toán” của Hợp đồng này) như sau:

- Bên mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí bảo trì vào tài khoản kinh phí bảo trì trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ (theo thông báo bàn giao) và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì cho Bên bán. Nếu Bên mua không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này theo đúng thời hạn thì không được bàn giao Căn hộ.
- Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì: Theo quy định tại Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán (hoặc thông qua hình thức gửi e-mail, chuyển bưu điện hoặc điện thoại...) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.
- Phương thức thanh toán Kinh phí bảo trì: được quy định chi tiết tại Mục 4 Phụ lục 3 – “Giá bán căn hộ - Tiến độ và phương thức thanh toán”.
- Hai Bên thống nhất rằng: Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì các hạng mục, thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Nhà chung cư, Bên bán được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc chi kinh phí bảo trì này.
- Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các Bên thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở 2023.

#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận tại mục 5 Phụ lục 2 – “Mô tả căn hộ” của Hợp đồng này.
3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung Dự án và tiến độ đã được phê duyệt

trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua, bao gồm<sup>2</sup>: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội (nếu có).

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

### **1. Quyền của Bên bán**

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

<sup>2</sup> Theo thiết kế được phê duyệt, dự án không có hệ thống cung cấp chất đốt.



- i) Được treo tên của Dự án, tên của Chủ đầu tư tại một phần sở hữu chung theo đúng quy định của pháp luật đảm bảo không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng của Bên mua đối với Căn hộ và phần sở hữu chung Nhà chung cư;
- j) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích thương mại, diện tích sở hữu riêng của Bên bán và các hạng mục khác thuộc sở hữu riêng của Bên bán (nếu có) phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- k) Yêu cầu Bên mua thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung quy định trong Bản Nội quy được ban hành kèm theo Hợp đồng này cùng các quy định liên quan khác do Hội nghị Nhà chung cư và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền quy định;
- l) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí dịch vụ, chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ theo quy định tại Bản Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- m) Được phép tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích phù hợp quy định pháp luật khác theo quy định tại Bản Nội quy Nhà chung cư, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên mua, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 02 (hai) ngày, trừ trường hợp bất khả kháng để xử lý vấn đề hỏa hoạn hoặc ngập nước.
- n) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

## **2. Nghĩa vụ của Bên bán:**

- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.
- i) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên mua;
- j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
- n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

### **1. Quyền của Bên mua:**

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng 02 chỗ để xe đạp/xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư.

Đơn giá trông giữ các loại xe theo mức giá do doanh nghiệp quản lý vận hành thông báo phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, áp dụng chung với tất cả các chủ sở hữu, sử dụng Nhà chung cư;

- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí Bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- k) Có quyền thuê Bên bán hoặc tự mình hoặc thuê cá nhân/ tổ chức (trong trường hợp này, Bên mua cần thông báo trước bằng văn bản cho Bên bán trong thời hạn ít nhất 05 (năm) ngày làm việc) để sửa chữa Căn hộ với điều kiện:
  - (i) Không được thực hiện các sửa chữa, thay đổi trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kiến trúc bên ngoài của Căn hộ, và kết cấu chính của Căn hộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Nhà chung cư;

(ii) Tuân thủ Bản Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này trong quá trình thay đổi, sửa chữa, hoặc duy tu bảo trì Căn hộ. Bên mua chịu hoàn toàn trách nhiệm cho mọi vấn đề phát sinh liên quan đến việc sửa chữa, hoặc duy tu bảo dưỡng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán.

(iii) Trong thời hạn bảo hành đối với những hạng mục công việc đủ điều kiện sửa chữa theo Mục (i), (ii) nêu trên khi Bên mua thực hiện sửa chữa thì Hai Bên sẽ lập biên bản để xác nhận và miễn trừ trách nhiệm bảo hành của Bên bán đối với các hạng mục mà Bên mua sửa chữa.

Đối với việc sửa chữa, thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến thiết kế và kết cấu của Căn hộ cũng như Nhà chung cư, Bên mua chỉ được thực hiện khi đã thông báo trước bằng văn bản cho Bên bán trong thời hạn ít nhất 05 (năm) ngày làm việc và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán trước khi thực hiện và phải tuân thủ theo quy định của ban quản lý tòa nhà về việc sửa chữa này.

- l) Chấm dứt Hợp đồng theo quy định của Hợp đồng này;
- m) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này

## **2. Nghĩa vụ của Bên mua**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ;

- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- m) Thanh toán tiền mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật tương ứng với tỷ lệ phân bổ phí được Chủ đầu tư/Ban quản trị thông báo tại từng thời điểm. Khoản tiền này sẽ được thu cùng với kỳ thu Phí quản lý vận hành theo thông báo của Doanh nghiệp quản lý vận hành;
- n) Không tham gia khiếu kiện, khiếu nại tập thể. Mọi vướng mắc, tranh chấp phát sinh liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng chỉ được giải quyết giữa Bên bán và Bên mua; Không cung cấp, công bố thông tin về Dự án, Căn hộ, Bên bán mà không được Bên bán đồng ý bằng văn bản. Trong trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ này thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các chế tài phạt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 1. Điều 12 của Hợp đồng.
- o) Trường hợp Bên mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ bị kéo dài thì Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá bán Căn hộ với lãi suất là 0.03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên bán cho đến ngày hoàn thành các nghĩa vụ này (cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, thực hiện nghĩa vụ tài chính).
- p) Trường hợp Bên mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận như quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng, Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán số tiền đợt cuối của Giá bán Căn hộ tại thời điểm: (i) Bên bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận; hoặc (ii) vào ngày thứ 30 (ba mươi) kể từ ngày hết thời hạn theo thông báo của Bên bán về việc hoàn thiện hoặc nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, tùy thời điểm nào đến sau. Nếu Bên mua chậm thanh toán theo quy định tại điểm này thì Bên bán được quyền áp dụng các chế tài quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng;

- q) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Hợp đồng và bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên bán khi Hợp đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên bán sẽ không làm ảnh hưởng tới việc chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp đồng;
- r) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

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

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

### **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

#### **1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:**

- a) Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư, Căn hộ và cơ sở hạ tầng theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng;
  - b) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không chênh lệch lớn hơn/nhỏ hơn quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này;
  - c) Bên mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng (bao gồm khoản phát sinh do chênh lệch diện tích nếu có); giá trị bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm theo điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp đồng (nếu có) và đã nộp khoản Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;
  - d) Căn hộ đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng hiện hành.
2. Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua vào Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại mục 1 Phụ lục 02 – “Mô tả căn hộ” kèm theo Hợp đồng này.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên mua (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”). Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ và đề xuất thời hạn bàn giao mới.

Trước ngày bàn giao Căn hộ chậm nhất 10 (mười) ngày, Bên bán phải gửi cho Bên mua Thông báo bàn giao về thời gian, địa điểm và thủ tục nhận bàn giao Căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.
  - a) Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông báo bàn giao của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
  - b) Trong trường hợp diện tích thực tế Căn hộ chênh lệch quá 01% (một phần trăm) thì Các Bên ký Biên bản xác nhận diện tích thực tế căn hộ và Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng để làm căn cứ thanh toán nghĩa vụ tài chính. Sau khi hoàn tất việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính thì Các Bên ký Biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp diện tích chênh lệch giảm, Hai bên sẽ thỏa thuận bù trừ khoản tiền giảm do chênh lệch diện tích vào số tiền còn lại của Giá bán Căn hộ và ghi nhận vào Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng.
5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
6. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn hộ thì ghi nhận trong Văn bản đề nghị sửa chữa.

Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu trang thiết bị như đã thỏa thuận tại Mục 03 Phụ Lục 02 – “Mô tả căn hộ” và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên mua tại Căn hộ thì không được coi là lý do hợp lý để Bên mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định

của Hợp đồng này. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao.

Đối với các trường hợp Bên mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định, sau khi Bên bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong Văn bản đề nghị sửa chữa, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này.

7. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng với tỷ lệ vượt quá như quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 thì Bên mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng này và thanh toán Giá bán Căn hộ theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp đồng này. Nếu Bên mua lựa chọn chấm dứt Hợp đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng.
8. Kể từ thời điểm Bên mua nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng, Bên mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích liên quan đến Căn hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn hộ, trừ các trường hợp sau thuộc trách nhiệm của Bên bán: (i) trách nhiệm bảo hành căn hộ, (ii) trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn hộ, (iii) trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ hoặc trách nhiệm cung cấp hồ sơ liên quan đến Dự án khi Bên mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận như quy định tại Hợp đồng và pháp luật có liên quan.
9. Trường hợp Bên mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp đồng cho Bên bán, Bên bán có quyền chấm dứt Hợp đồng như trường hợp Bên mua vi phạm thanh toán quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

#### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
3. Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), hệ thống cung cấp chất đốt (dự án không có), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn hộ. Đối với



các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian Bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: **60 tháng** đối với Căn hộ trong Nhà chung cư đối với các hạng mục nêu tại khoản 3 và theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất/nhà phân phối đối với thiết bị.
6. Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 9 của Hợp đồng;
  - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 9 của Hợp đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

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

2. Các Bên thống nhất rằng, Bên mua không được chuyển nhượng, thế chấp (ngoại trừ vì mục đích vay vốn mua Căn hộ này) hoặc cho thuê, cho người khác sử dụng Căn hộ dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 (năm) năm kể từ thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Bên bán. Trong trường hợp chưa đủ 05 năm kể từ ngày Bên mua hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nếu Bên mua có nhu cầu bán lại Căn hộ nhưng không bán cho Chủ đầu tư mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua nhà ở xã hội (quy định tại Điều 76 Luật nhà ở) thì phải được Sở Xây dựng nơi có Nhà chung cư xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng. Sau khi có văn bản này, Bên Bán sẽ ký Hợp đồng trực tiếp với người mua lại Căn hộ đó hoặc thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm xử lý.
3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.
4. Bên bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình cho một Bên thứ ba với điều kiện việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên mua theo Hợp đồng này.

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

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm các hạng mục như quy định tại Mục 3 Phụ Lục 02 – “Mô tả căn hộ” của Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán, các diện tích khác thuộc Dự án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên bán như được quy định tại Mục 2 Phụ Lục 04 – “Phần sở hữu và sử dụng riêng, Phần sở hữu và sử dụng chung” của Hợp đồng.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm: các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Mục 3 Phụ Lục 04 – “Phần sở hữu và sử dụng riêng, phần sở hữu và sử dụng chung” của Hợp đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...): không có.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: **5.000VNĐ/m<sup>2</sup>** Diện tích sử dụng căn hộ thực tế/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này theo tháng cho Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của mỗi tháng hoặc một thời hạn khác trong tháng theo thông báo của Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành phù hợp với quy định của pháp luật.

Chi tiết danh mục các công việc, Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư bao gồm:

- (i) 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, sử dụng chung của Nhà chung cư;
  - (ii) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
  - (iii) Các công việc khác có liên quan được các bên thống nhất tại Hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư.
- b) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

## **Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng**

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ và/hoặc các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp đồng:
  - a) Nếu Bên mua chậm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thực hiện (các) nghĩa vụ thanh toán thì Bên mua phải thanh toán lãi suất phạt quá hạn tính trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất<sup>3</sup>..... được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Nếu tổng số ngày Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo Hợp đồng vượt quá 60 (sáu

<sup>3</sup> Hoàn thiện khi triển khai ký kết Hợp đồng với khách hàng, nhưng đảm bảo không vượt 0,03%/ngày

mười) ngày, Bên bán có quyền thực hiện các biện pháp xử lý quy định tại Điểm (b) Khoản 1 Điều 12.

b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo Hợp đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này bằng cách gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên mua. Ngày chấm dứt Hợp đồng là ngày được ghi trong thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên bán và khi đó Bên bán được thực hiện các quyền sau:

(i) Chào bán Căn hộ cho một Bên mua mới mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên mua biết trước ít nhất 10 (mười) ngày;

(ii) Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng 10% (Mười phần trăm) Giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế VAT; đồng thời Bên mua sẽ phải bồi thường cho Bên bán các thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng mà Bên bán đã thực chi;

(iii) Bên bán sẽ hoàn lại số tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán (*bao gồm cả phần thuế VAT*) trong vòng tối đa 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng hoặc 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một Bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, sau khi đã khấu trừ tiền phạt chậm thanh toán như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 này và các khoản tiền phạt vi phạm, và tiền bồi thường cho các thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên bán phải gánh chịu theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 này.

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

a) Nếu hết Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng, Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải chịu phạt<sup>4</sup>..... cho mỗi ngày chậm bàn giao trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán tính từ ngày hết hạn Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao.

b) Sau 90 (Chín mươi) ngày kể từ ngày hết Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao, mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên bán.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng ("**Ngày Chấm Dứt**"), Bên bán phải hoàn trả cho Bên mua toàn bộ các khoản Bên mua đã thanh toán cùng với một khoản phạt vi phạm tương đương 10% (*Mười phần trăm*) Giá bán Căn hộ chưa bao gồm Thuế VAT cộng với tiền lãi chậm bàn giao Căn hộ theo

<sup>4</sup> Hoàn thiện khi triển khai ký kết Hợp đồng với khách hàng, nhưng đảm bảo không vượt 0,03%/ngày

quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 này và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên mua theo quy định pháp luật.

Kể từ Ngày Chấm Dứt, Bên mua chính thức từ bỏ và chấm dứt toàn bộ các quyền liên quan đến Căn hộ (*trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên bán phải hoàn trả theo quy định tại điều này*), đồng thời, Bên bán có quyền chào bán Căn hộ cho bất cứ Bên mua nào khác.

### **Điều 13. Cam kết của Các Bên**

#### **1. Bên bán cam kết:**

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác (trừ trường hợp tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 12), không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

#### **2. Bên mua cam kết:**

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ.
- b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.
- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên.
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Nộp đầy đủ phí, lệ phí và cung cấp bằng chứng thể hiện việc đã nộp đầy đủ phí, lệ phí khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

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

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

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

6. Cam kết về tính chính xác, hợp pháp, hợp lệ của Hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội cũng như các thông tin mà Bên mua đã cung cấp cho Bên bán trong quá trình xét duyệt hồ sơ mua nhà ở xã hội; Có đầy đủ năng lực theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép sở hữu Căn hộ, đối tượng được phép cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ; Nếu sai Bên mua chịu hoàn toàn mọi trách nhiệm trước Pháp luật.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế được cấp phép hoạt động hợp pháp;
  - d) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;
  - e) Các trường hợp khác phù hợp quy định pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 14 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng.

#### **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

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

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
  - b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - c) Bên bán chậm bàn giao Căn hộ thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không được coi là vi phạm Hợp đồng.
  - e) Bên mua không đủ điều kiện để được mua nhà ở xã hội theo Pháp luật hiện hành và có văn bản thông báo của cơ quan có thẩm quyền theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 17 Hợp đồng này.
  - f) Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm n Khoản 2 Điều 6 Hợp Đồng này.
  - g) Diện tích thực tế căn hộ chênh lệch quá 05% so với diện tích sử dụng Căn Hộ tại Điều 2 của Hợp Đồng và Bên Mua lựa chọn chấm dứt hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 15 được thực hiện như sau:
- a) Nếu Hợp đồng chấm dứt theo điểm (a) khoản 1 Điều 15 thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
  - b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm (b) và điểm (c) khoản 1 Điều 15 thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng;
  - c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm (e) khoản 1 Điều 15 thì thực hiện theo quy định tại tiết (i), (ii), (iii) điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng;
  - d) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm (d) khoản 1 Điều 15 thì thực hiện theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 17 Hợp đồng này;
  - e) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm (f), (g) khoản 1 Điều 15 thì Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua toàn bộ Giá bán Căn hộ đã nhận theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi.
3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng (kể cả trường hợp Bên mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp đồng cho Bên bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên mua cam kết không sử dụng Hợp đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp

luật) thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp đồng mà không có xác nhận của Bên bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

Bên mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần thông tin các bên theo Phụ lục 1 của Hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua một trong các hình thức sau: Fax, tin nhắn qua điện thoại, giao trực tiếp gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
3. Bên nhận thông báo:
  - Đối với Bên mua: theo thông tin tại Phụ lục 1 của Hợp đồng. Nếu Bên mua có từ hai người trở lên có địa chỉ nhận thông báo khác nhau thì Bên bán được quyền gửi tới bất kỳ người nào trong Bên mua đều được coi là gửi đến tất cả những người thuộc Bên mua.
  - Đối với Bên bán: theo thông tin tại Phụ lục 1 của Hợp đồng.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
  - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo hoặc có bằng chứng chứng minh thư đã được giao tới người nhận trong trường hợp người nhận không ký nhận;
  - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax; hoặc vào ngày báo tin nhắn điện thoại, email đã được gửi đi thành công;
  - c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên mua (người nhận) trên giấy báo phát);
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.



## **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

1. 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 bán hoặc Bên mua 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, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
2. Bên bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ 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 và phải có sự chấp thuận bằng văn bản của bên mua.
3. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ đứng tên Bên mua (trừ khi Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này). Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan và các khoản phí theo quy định của pháp luật và cơ quan có thẩm quyền để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên mua. Thời hạn được cấp Giấy chứng nhận sau khi Bên bán đã nộp đầy đủ lệ phí và hồ sơ hợp lệ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền được căn cứ theo quy định của pháp luật và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan thẩm quyền.
4. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên mua xác nhận với Bên bán rằng Bên mua đủ điều kiện được sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên mua đồng ý rằng Bên bán sẽ không có bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào nếu Bên mua không đủ điều kiện để sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày ký kết Hợp đồng này, khi có thông báo bằng văn bản của Sở xây dựng (hoặc cơ quan có thẩm quyền khác) về việc bên mua không đủ điều kiện để được mua nhà ở xã hội theo quy định của Pháp luật hiện hành, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua để tiến hành các thủ tục thanh lý và chấm dứt Hợp đồng, đồng thời Bên mua bị áp dụng các chế tài quy định tại tiết (i), (ii), (iii) điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng. Bên bán có toàn quyền ký Hợp đồng mua bán căn hộ với bên thứ ba khác đủ điều kiện mua nhà ở xã hội sau khi Hai bên chấm dứt Hợp đồng.
5. Bên mua cam kết phối hợp với Bên bán trong việc tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ, bao gồm các công việc như:
  - a) Đảm bảo có đủ tư cách pháp lý để ký kết, thực hiện Hợp đồng này và trong suốt quá trình làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;
  - b) Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ của hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- c) Hiện diện đúng thời gian, địa điểm theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo thông báo của Bên bán để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật;
- d) Nộp các chi phí, lệ phí, thuế theo quy định của Nhà nước liên quan đến việc xin Giấy chứng nhận tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ hoặc theo Thông báo của Bên bán.
6. Nếu Bên mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên bán để hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh (nếu có) do lỗi của Bên mua.
7. Sau khi Giấy chứng nhận được cấp và Bên mua đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Bên bán, Bên bán sẽ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho Bên mua, hoặc bên do Bên mua uỷ quyền hợp pháp.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp có tranh chấp về Hợp đồng này thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 60 (sáu 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 thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký
2. Hợp đồng có 19 Điều .... Trang, được lập thành 03 (ba) bản có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản.
3. Kèm theo Hợp đồng là 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 chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các giấy tờ khác (nếu có).  
Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên tại từng thời điểm là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

**BÊN BÁN**

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

**BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên)*

**PHỤ LỤC 01**

**THÔNG TIN CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: ...../...../HDMBCH)

**I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ:**

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CƠ ĐIỆN IEC**

- Mã số thuế: .....

- Người đại diện theo pháp luật: .....Chức vụ:

.....

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

- Địa chỉ:

.....

- Điện thoại liên hệ: ..... Fax:

.....

- Số tài khoản: ..... Tại Ngân hàng:

.....

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

- Ông/Bà:.....

- Thẻ căn cước công dân/CMTND số: ..... cấp ngày:.../.../....., tại .....

- Nơi đăng ký cư trú: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại liên hệ: ..... Email:.....

- Số tài khoản (nếu có): ..... Tại Ngân hàng .....

(Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng này được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 02**  
**MÔ TẢ CĂN HỘ**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: ...../...../HDMBCH)*

**1. Đặc điểm về Căn hộ**

- Căn hộ số : .....
- Tầng (tầng có Căn hộ): .....
- Thuộc nhà chung cư : .....
- Địa chỉ : đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã ....., quận/ huyện/thị xã ....., tỉnh/thành phố .....
- Diện tích sử dụng Căn hộ: ..... m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng : Để ở
- Năm hoàn thành xây dựng tòa CT1 (ghi năm hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung cư): 2024
- Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ: không.
- Ngày bàn giao dự kiến: Tháng 12/2024

**2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ**

- Thửa đất số:.....hoặc ô số:.....hoặc lô số:.....
- Tờ bản đồ số: ..... do cơ quan ..... lập .....
- Diện tích đất sử dụng chung: .....m<sup>2</sup> *(diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Nhà Chung Cư (trừ trường hợp diện tích đất Chủ Đầu Tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của Chủ Đầu Tư), nếu Nhà Chung Cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Nhà Chung Cư).*

**3. Danh mục vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ:**

*(Theo Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ đính kèm)*

**4. Sơ đồ vị trí và mặt bằng căn hộ:**

*(Theo sơ đồ bản vẽ đính kèm)*

**5. Tiến độ xây dựng:**

- a) Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng tòa CT1 – Tháng 8 năm 2023
- b) Giai đoạn 2: Hoàn thành cất nóc tòa CT1 – Tháng 1 năm 2024
- c) Giai đoạn 3: Dự kiến bàn giao đưa vào sử dụng Tháng 12/2024

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**BẢNG DANH MỤC VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ**

**KÈM THEO PHỤ LỤC 02**

**(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số..... / ... /HĐMBCH)**

**(Theo thiết kế được phê duyệt, tùy thuộc từng thiết kế căn hộ)**

### PHỤ LỤC 03

## GIÁ BÁN CĂN HỘ - TIỀN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: ...../...../HDMBCH)

### 1. Đơn giá và Giá bán Căn hộ

a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng (Bằng chữ: .....).

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

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

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

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

### 2. Thời hạn thanh toán<sup>5</sup>

Đợt thanh toán	Ngày thanh toán	Tỉ lệ thanh toán	Số tiền thanh toán	Tiến độ xây dựng
Đợt 1	.....	20% giá bán + VAT tương ứng	..... đồng	Sau khi dự án đủ điều kiện mở bán
Đợt .....	.....	....% giá bán + VAT tương ứng	..... đồng	.....
Đợt .....	.....	....% giá bán + VAT tương ứng	..... đồng	Hoàn thành cốt nóc nhà chung cư
Đợt .....	.....	25% giá bán + VAT tương ứng + 2% KPBT + 5% ký quỹ	..... đồng	Bàn giao Căn hộ
Đợt ....	.....	5% giá bán + VAT tương ứng	..... đồng	Thông báo bàn giao GCNQSD

Ghi chú:

<sup>5</sup> Điền thời hạn thanh toán theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm. Các đợt thu tiền không vượt quá tỷ lệ được phép thu theo quy định của pháp luật

- (i) Tiến độ thu tiền trên là dự kiến, tiến độ thu tiền thực tế sẽ được điều chỉnh theo thời gian khách hàng ký hợp đồng phù hợp với tiến độ thi công của công trình. Trước mỗi đợt thanh toán Chủ đầu tư sẽ phát hành thông báo tới khách hàng.
- (ii) Tỷ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá bán Căn hộ đã bao gồm thuế VAT.
- (iii) Vào lần thanh toán cuối cùng, ngoài các khoản thanh toán nêu trên, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm khoản lệ phí trước bạ + chi phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật.
- (iv) Các bên nộp khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định điểm b Khoản 3 Điều 3 Hợp đồng.
- (v) Đối với mỗi lần thanh toán Bên Bán sẽ cấp chứng từ cho Bên Mua xác nhận số tiền đã nhận được.
- (vi) Nếu mua Căn hộ sau khi việc xây dựng Căn hộ đã hoàn tất, Bên Mua phải thanh toán một lần toàn bộ Giá bán Căn hộ khi ký Hợp đồng mua bán Căn hộ.

### 3. Phương thức thanh toán tiền mua:

Bên mua thanh toán Giá bán Căn hộ và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) (trừ Kinh phí bảo trì) theo quy định Hợp đồng này bằng tiền Việt Nam, theo phương thức bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật bằng cách chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên bán, cụ thể:

- Đơn vị thụ hưởng: .....
- Số tài khoản: .....
- Mở tại: .....

Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán các khoản tiền theo Hợp đồng này là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua (nếu thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán (nếu thanh toán bằng chuyển khoản). Tất cả các khoản phí liên quan đến việc chuyển khoản sẽ do Bên mua chịu.

### 4. Phương thức thanh toán Kinh phí bảo trì

Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở (phí chuyển khoản do Bên mua thanh toán), cụ thể như sau:

- Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC
- Tài khoản: .....
- Số tài khoản: .....
- Mở tại: .....(Ngân hàng tại địa phương nơi có dự án)
- Kỳ hạn tiền gửi: .....

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

## PHỤ LỤC 04

### PHẦN SỞ HỮU VÀ SỬ DỤNG RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU VÀ SỬ DỤNG CHUNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: ...../...../HDMBCH)

#### 1. Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên mua

Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện tích sử dụng Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng; các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các thiết bị, vật tư, đồ dùng kèm theo bên trong Căn hộ như quy định tại Mục 3 Phụ lục 01 của Hợp đồng.

#### 2. Phần sở hữu và sử dụng riêng của Bên bán

Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Các Căn hộ mà Bên bán giữ lại không bán, chưa bán hết.

#### 3. Phần sở hữu chung và sử dụng chung:

Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư có quyền sử dụng chung, sở hữu chung đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư; hành lang các tầng có căn hộ; sảnh đón khách khu căn hộ; chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư;
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, phòng rác, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi/chống sét, cứu hoả và các phần khác không thuộc Phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt.
- d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm đường nội bộ, sân chung, vườn hoa... (nếu có) và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**



## PHỤ LỤC 05

### BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ số: ...../...../HDMBCH)

#### **ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ**

- 1.1 Chủ sở hữu Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 và/hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có) và Bản nội quy này.
- 1.2 Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân hoặc tại tổ bảo vệ và tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại (nếu có) thì không cần đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 1.3 Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân hoặc bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
- 1.4 Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 và/hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có) và Bản nội quy này.

#### **ĐIỀU 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Khoản 8 điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15:

- 2.1 Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;
- 2.2 Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

- 2.3 Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý;
- 2.4 Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ;
- 2.5 Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- 2.6 Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư;
- 2.7 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
- 2.8 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
- 2.9 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
- Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - 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;
  - Tổ chức đánh bạc, kinh doanh ma túy, chất gây nghiện, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;
- 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;
- 2.10 Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường nhà chung cư;
- 2.11 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công hoặc logia của căn hộ ra ngoài;
- 2.12 Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm hóa vàng mã theo quy định của nhà chung cư;
- 2.13 Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa

- phẩm độc hại; Tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư;
- 2.14 Tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
- 2.15 Các hành vi khác nghiêm cấm khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật.

### **ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 3.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 3.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
- 3.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
- 3.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- Phòng sinh hoạt cộng đồng là nơi để Cư dân sinh hoạt, tổ chức các cuộc họp, tổ chức các sự kiện Lễ, Tết liên quan đến đời sống Cư dân trong Tòa nhà;
  - Khi tổ chức các cuộc họp, các sự kiện chung..., Cư dân đăng ký với Ban Quản lý ba (03) ngày trước khi tổ chức, hoặc ưu tiên theo thứ tự đăng ký sử dụng;
  - Cư dân có ý thức trong việc giữ gìn vệ sinh chung, không vứt rác bừa bãi trong phòng, phải vứt rác vào thùng rác quy định;
  - Cư dân không mang đồ ăn, thức uống, các chất dễ gây cháy nổ lưu trữ trong Phòng;
  - Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định và hướng dẫn của đơn vị Quản lý vận hành trong các hoạt động nhằm bảo quản tốt cơ sở vật chất;
  - Phải có ý thức giữ gìn tài sản chung, nghiêm cấm các hành động phá hoại tài sản, đồ đạc được trang bị trong Phòng sinh hoạt cộng đồng;
  - Nếu phát hiện các hành vi gây tổn hại đến cơ sở vật chất chung, Cư dân có trách nhiệm phải khắc phục các thiệt hại đồng thời chịu phạt theo mức quy định của Ban Quản lý.
  - Cư dân nghiêm chỉnh chấp hành các Nội Quy, quy định về sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng.
  - Cư dân sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng thường xuyên sẽ phải đóng góp chi phí vệ sinh, chi phí điện sử dụng và bồi thường các thiệt hại trong quá trình sử dụng gây ra.
- 3.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.

#### **ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG**

- 4.1 Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 4.2 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
- 4.3 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có) nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 4.4 Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong Nhà chung cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi/bổ sung/ thay thế (nếu có).
- 4.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian vận chuyển do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
- 4.6 Trường hợp sửa đổi Căn hộ, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải tuân thủ nguyên tắc sau đây;

Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây:

- a) Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc công trình xây dựng nào khác đối với Căn hộ hoặc phần sở hữu chung cũng như công trình tiện ích và dịch vụ.
- b) Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần sở hữu chung, công trình tiện ích và dịch vụ: như đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, dây cáp...;

- c) Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài Toà nhà, Căn hộ hoặc Phần sở hữu chung, Công trình tiện ích và dịch vụ;
- d) Sơn lại mặt ngoài Căn hộ của mình khác với màu chung của Toà nhà, quảng cáo viết, sử dụng vật liệu hoặc màu sắc hay thực hiện bất cứ biến đổi nào mặt ngoài Căn hộ khác với thiết kế ban đầu.
- e) Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.
- (i) Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa, mà không thuộc các nội dung nêu trên, các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phải thông báo cho Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trước 05 (năm) ngày làm việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn hộ) hoặc phải được Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành phê duyệt và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc đưa ra bởi Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của Căn hộ).

4.7 Việc sửa chữa phải tuân theo các quy trình, quy định do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ban hành và áp dụng đối với Nhà chung cư.

## **ĐIỀU 5. CÁC HẠN CHẾ VỀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ VÀ CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH**

- 5.1 Căn hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa người sử dụng Căn hộ và Chủ đầu tư. Trường hợp các Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú muốn thay đổi mục đích sử dụng nếu được phép phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng.
- 5.2 Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/ Ban quản trị về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn hộ của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú như cho thuê, cho thuê lại, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.
- 5.3 Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và Chủ đầu tư cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ Căn hộ khỏi bất kỳ loại vật nào gây hư hỏng Căn hộ cũng như toà Nhà chung cư.
- 5.4 Tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành/Ban quản trị và/hoặc người được uỷ quyền vào Căn hộ vào những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng Căn hộ, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp Căn hộ trong trường hợp khẩn cấp không thể báo

trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước bằng văn bản ít nhất 24 tiếng. Trường hợp những người được vào Căn hộ nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại đến Căn hộ thì Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý vận hành/Ban quản trị chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người sở hữu Căn hộ.

- 5.5 Các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hoà, thang máy, hệ thống phòng rác, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và người thứ ba tại Toà nhà;
- 5.6 Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú khác. Việc sử dụng này như: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hoá, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích, ...
- 5.7 Không sử dụng Phần sở hữu chung và các Công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc,...
- 5.8 Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Công trình tiện ích và dịch vụ;
- 5.9 Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được phép của Chủ đầu tư và Ban quản trị toà nhà;
- 5.10 Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ Công trình tiện ích chung nào;
- 5.11 Cấm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú thực hiện các hành động phá hoại nhằm tăng thêm tiền bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ;

## **ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG, CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

- 6.1 Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung theo quy định pháp luật. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
- 6.2 Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Nhà chung cư được thực hiện theo quy định pháp luật.

- 6.3 Chủ đầu tư hoặc đơn vị đang quản lý vận hành Nhà chung cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung của từng Nhà chung cư.
- 6.4 Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Nhà chung cư của đơn vị đang quản lý Nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư.
- 6.5 Cung cấp một bản sao y bản chính Hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ sở hữu Căn hộ/hoặc người cư trú khác khi có văn bản yêu cầu của Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.

#### **ĐIỀU 7. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

- 7.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để xử lý.
- 7.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **ĐIỀU 8. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

- 8.1 Ban Quản trị, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
- 8.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

- 9.1 Yêu cầu Ban quản trị và Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 9.2 Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 9.3 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có).

- 9.4 Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thoả thuận tại Hợp đồng mua bán Căn hộ với Chủ đầu tư hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm. Trường hợp chậm thanh toán theo tiến độ quy định, đơn vị quản lý (Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành) có quyền thu lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày/Số tiền chậm thanh toán. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: vệ sinh, trông xe hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này cho căn hộ trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này
- 9.5 Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấp thuận và tạo điều kiện cho đơn vị quản lý (Ban Quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành) ra/vào Căn hộ để kiểm tra, thực hiện các hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới thuộc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu Căn hộ.
- 9.6 Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm cung cấp 01 chìa khoá dự phòng cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành) để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khoá này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của chủ sở hữu Căn hộ. Chìa khoá sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây thiệt hại đối với Căn hộ nói riêng và toà nhà nói chung. Trong trường hợp có sự thay đổi, chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo và gửi chìa khoá thay thế cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/ Doanh nghiệp quản lý vận hành).
- 9.7 Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm đăng ký với đơn vị quản lý (Ban quản trị/Doanh nghiệp quản lý) ít nhất 01 số điện thoại để đơn vị quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, chủ sở hữu có trách nhiệm thông báo ngay cho đơn vị quản lý (Ban quản trị/Doanh nghiệp quản lý vận hành).
- 9.8 Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm thông báo các quy định nêu tại Nội quy quản lý và sử dụng Nhà chung cư cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ của mình.

## **ĐIỀU 10. KHU VỰC ĐỂ XE**

- 10.1 Khu vực để xe do Chủ đầu tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ sở hữu/Người sử dụng và khách của Chủ sở hữu/Người sử dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Nhà chung cư và trả phí gửi xe theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.



- 10.2 Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ sở hữu/Người sử dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe Chủ sở hữu/Người sử dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.
- 10.3 Cư dân hoặc Chủ sở hữu phương tiện phải đảm bảo rằng phương tiện của họ nếu dừng đỗ tạm thời ở lề đường sẽ không cản trở giao thông;
- 10.4 Tất cả phương tiện di chuyển trong khu vực nhà chung cư phải tuân thủ việc hạn chế tốc độ;
- 10.5 Cư dân/ khách hàng không tuân thủ hướng dẫn của bộ phận bảo vệ, ban quản lý, dừng, đỗ xe vi phạm, gây ảnh hưởng đến cư dân khác tại khu vực đỗ xe sẽ bị khóa bánh xe, lập biên bản, nếu vi phạm lần hai sẽ bị từ chối phục vụ

## **ĐIỀU 11. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

**11.1** Nếu thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú, và khách ra vào Nhà chung cư vi phạm một trong các qui định trong Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 hoặc các văn bản sửa đổi/ bổ sung/ thay thế (nếu có), thì Ban quản trị, Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

- (a) Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó dừng và khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho bên khác ngay lập tức hoặc trong vòng không quá 24 giờ kể từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm hoặc bị khiếu nại bằng văn bản hoặc thời gian khác nhằm đảm bảo lợi ích của cư dân. Đối với các hành vi vi phạm chưa được nêu trong Nội Quy này, nếu xảy ra trên thực tế sẽ bị lập biên bản và tùy mức độ của hành vi vi phạm, Ban Quản lý Tòa nhà sẽ áp dụng hình thức xử lý phù hợp;
- (b) Ban quản trị hoặc các phòng chức năng của Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;
- (c) Phạt vi phạm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức phạt như quy định tại khoản 11.3 dưới đây hoặc mức phạt do Hội nghị Nhà chung cư quy định.
- (d) Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

- (e) Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ: vệ sinh, trông xe hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng... cho nhà chung cư tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này cho căn hộ trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này).
- (f) Người vi phạm có thể bị thông báo hành vi vi phạm đó tại nơi công cộng hoặc gửi thông báo tới từng Căn hộ.

### **11.2 Xử lý khi vi phạm nghĩa vụ nộp phí vận hành và các loại phí khác**

Chủ sở hữu và Người sử dụng phải có nghĩa vụ nộp đầy đủ phí Quản lý vận hành và các loại phí khác: Tiền nước, phí trông giữ phương tiện (nếu có) cho Đơn vị Quản lý vận hành từ ngày 05 đến ngày 10 của mỗi tháng, bất kể Căn hộ đang được sử dụng hoặc bỏ trống. Nếu không hoàn thành nghĩa vụ này, Đơn vị Quản lý vận hành có quyền:

- Áp đặt một khoản tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất bằng với mức lãi suất cho vay do Vietcombank chi nhánh Bình Định công bố tại thời điểm thực tế thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán;
- Ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước hoặc các tiện ích khác sau khi hết thời hạn ba (03) ngày làm việc kể từ ngày của thông báo lần thứ hai bằng văn bản về việc khắc phục vi phạm do Chủ đầu tư hoặc Đơn vị Quản lý vận hành gửi cho Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng, cho đến khi nghĩa vụ thanh toán được hoàn thành;
- Đình chỉ bất kỳ dịch vụ nào do Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị Quản lý vận hành cung cấp, tùy từng trường hợp, theo toàn quyền quyết định của mình mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Chủ sở hữu và Người sử dụng và không ảnh hưởng đến quyền của Chủ đầu tư, Ban Quản trị hoặc Đơn vị Quản lý vận hành, tùy từng trường hợp, trong việc yêu cầu Chủ sở hữu và Người sử dụng trả lãi suất chậm thanh toán;
- Đình chỉ bất kỳ và tất cả các quyền, lợi ích của Chủ sở hữu và Người sử dụng trong một thời gian nhất định nhưng không làm giảm các nghĩa vụ của Chủ sở hữu và Người sử dụng theo Nội Quy này;
- Đình chỉ bất kỳ cam kết nào của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị Quản lý vận hành, tùy từng trường hợp;
- Áp dụng một hoặc nhiều biện pháp hạn chế, bao gồm nhưng không giới hạn các biện pháp đình chỉ cấp hoặc chấm dứt hiệu lực của vé hoặc thẻ ra vào cho xe hai bánh;
- Thu hồi từ phía Chủ sở hữu và Người sử dụng bất kỳ chi phí hay trách nhiệm nào mà Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị Quản lý vận hành, tùy từng trường hợp, phải chịu khi chi phí hay trách nhiệm đó liên quan đến hay phát sinh từ thiệt hại gây ra cho

- Tòa nhà hoặc những tài sản khác do việc vi phạm Nội Quy của Chủ sở hữu và Người sử dụng, hoặc do bất kỳ thiếu sót của Chủ sở hữu và Người sử dụng;
- Công bố công khai tên và địa chỉ của Chủ sở hữu và Người sử dụng vi phạm trên thông báo và bản tin của Tòa nhà, tùy từng trường hợp;
  - Khởi kiện để thu hồi các khoản nợ của Chủ sở hữu và Người sử dụng đối với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị Quản lý vận hành, tùy từng trường hợp, cùng với lãi suất quy định Chủ sở hữu và Người sử dụng phải chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí và phí tổn (bao gồm các chi phí trong phạm vi Pháp luật Việt Nam cho phép) mà Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị Quản lý vận hành, tùy từng trường hợp, phải chi trả hay gánh chịu;
  - Thực hiện các biện pháp khác với tư cách Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị Quản lý vận hành, tùy từng trường hợp, phù hợp với Pháp luật Việt Nam.

### **11.3 Quy định xử lý vi phạm và bồi thường:<sup>6</sup> .....**

Đối với các hành vi khác chưa được nêu trong Nội Quy này, tùy vào tính chất và mức độ vi phạm, Ban Quản lý có quyền đưa ra các mức phạt tương ứng để kịp thời khắc phục vi phạm, răn đe, nâng cao ý thức của Cư dân trong việc quản lý, sử dụng Tòa nhà.

## **ĐIỀU 12. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 12.1 Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Căn hộ trong Tòa nhà do toà án cấp có thẩm quyền giải quyết.
- 12.2 Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Tòa nhà được giải quyết trên cơ sở hoà giải (các chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tự thương lượng hoặc Ban quản trị tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.
- 12.3 Các tranh chấp về Hợp đồng liên quan tới việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Nhà chung cư được giải quyết theo quy định pháp luật về Hợp đồng dân sự.

## **ĐIỀU 13. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

- 13.1 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, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.
- 13.2 Bản Nội quy này vẫn có giá trị pháp lý sau khi Hợp đồng mua bán được thanh lý để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị Nhà chung cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.
- 13.3 Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng,

<sup>6</sup> Thỏa thuận tại thời điểm ký hợp đồng với khách hàng

người tạm trú hiệu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.

13.4 Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, Chủ đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội quy trên cơ sở thống nhất với Chủ sở hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà chung cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

13.5 Những vấn đề khác về quản lý Toà nhà mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024, các văn bản sửa đổi, bổ sung và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN**

**XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA**

**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CƠ ĐIỆN IEC**

**Tôi đã đọc và cam kết tuân thủ quy định tại  
Bản Nội quy này**

