UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ CÔNG THƯƠNG

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

Số: 701 /TB-SCT

Hải Phòng, ngày 07 tháng 12 năm 2023

THÔNG BÁO
V/v chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy.

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

Sau khi xem xét hồ sơ đăng ký hợp đồng theo mẫu mua bán căn hộ chung cư của Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy (Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng) tiếp nhận ngày 15 tháng 11 năm 2023, Sở Công Thương Hải Phòng thông báo chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu mua bán căn hộ chung cư của Công ty. Công ty chỉ được phép ký kết hợp đồng mua bán với người tiêu dùng sau khi đáp ứng đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật Việt Nam.

Trong trường hợp thay đổi nội dung của hợp đồng theo mẫu, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

Sở Công Thương Hải Phòng thông báo để Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia (để b/c);
- Lưu: VT, P.QLTM.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ CÔNG THƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Lê Minh Sơn



HOANG HUY GROUP

CỘNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY – SĐKKD:0200117929-CTCP – Q.LÊ CHÂN T.P HẢI PHÒNG

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

Hải Phòng, ngày ..... tháng..... năm .....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số: ...../...../HĐMB-CH/HH
(Áp dụng cho căn hộ chung cư nhà ở xã hội)

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở 2014;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2025/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây Dựng sửa đổi , bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm
- Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 369/QĐ-UBND ngày 9/2/2023 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng
- Căn cứ Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải phòng về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại huyện Thủy Nguyên Hải Phòng.
- Căn cứ văn bản số ……/……. ngày ….. tháng ….. năm ….. của Sở Xây dựng về việc thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng
- Căn cứ văn bản số ……/……. ngày ….. tháng ….. năm ….. của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại huyện Thủy Nguyên Hải Phòng
- Căn cứ Hồ sơ đề nghị mua căn hộ chung cư của Ông/bà **……** tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại huyện Thủy Nguyên Hải Phòng
- Căn cứ kết quả xét duyệt hồ sơ khách hàng đủ điều kiện mua Căn hộ chung cư tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City đã được Sở xây dựng Hải Phòng chấp thuận;
- Căn cứ Biên bản nghiệm thu phần móng số……được lập ngày……/…./…. Giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và ……

Hôm nay, ngày …. tháng ….. năm ……., tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy, địa chỉ: Tòa nhà Hoàng Huy, Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Hai bên chúng tôi gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

- Giấy ĐKKD số: 0200117929 do do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 8/7/2022.
- Người đại diện: …….. Chức vụ: ……
- Căn cước công dân: ……cấp ngày …….. tại ……
- Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P. Cát Dài, Q. Lê Chân, Hải Phòng
- Điện thoại: ……

- Số tài khoản: 0031000053342
- Tại ngân hàng: Vietcombank - chi nhánh Hải Phòng
- Mã số thuế: 0200117929

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

- **Ông/Bà: .....**
- Số Căn cước công dân/hộ chiếu :..... cấp ngày: ...../...../..... tại .....
- Nơi đăng ký cư trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại: .....
- Zalo điện thoại: .....
- Email: .....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng.....(nếu có)
- Mã số thuế:.....(nếu có)
- Đăng ký số zalo:.....
- Đăng ký địa chỉ email:.....

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Các từ ngữ và thuật ngữ trong Hợp đồng này sẽ được hiểu như sau:

1.1. *"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 Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và "Phần diện tích khác" trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này (nếu có).

1.2. *"Tòa nhà chung cư", "Nhà chung cư"* là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của toà nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án Khu đô thị mới - Hoàng Huy New City, xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng.

1.3. *"Hợp Đồng"* là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

1.4. *"Giá bán căn hộ"* là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

1.5. *"Bảo hành nhà ở"* là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 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.

1.6. " Diện tích sàn xây dựng căn hộ" là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tim tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm trong căn hộ.

1.7. *"Diện tích sử dụng căn hộ"* là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao căn hộ, 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 được đo đến mép trong lớp hoàn thiện của bậu xây ban công, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....). Diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn Hộ.

1.8. *"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.

1.9. *"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.

1.10. *"Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư"* là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

1.11. *"Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư"*, *"Phí bảo trì"*: 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.

1.12. *"Dịch vụ quản lý và vận hành nhà chung cư"* là các dịch vụ quản lý và vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

1.13. *"Bảo trì nhà chung cư"* là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

1.14. "*Bản nội quy Toà nhà chung cư*" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

1.15. "*Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư*" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

1.16. "*Giấy chứng nhận*" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

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

1.18. "*Ban quản trị*" là Ban quản trị nhà chung cư, là những người đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng chung cư để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban quản trị chung cư được thành lập bởi Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Luật nhà ở hiện hành.

1.19. "*Chủ sở hữu căn hộ*" là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) Hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận.

1.20. "*Hội nghị nhà chung cư*" có nghĩa là hội nghị có sự tham gia của các Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người cư ngụ khác, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội quy.

1.21. "*Phí quản lý vận hành nhà chung cư*" là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán/ Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đối với dịch vụ quản lý được quy định tại Hợp Đồng này, hợp đồng cung cấp dịch vụ và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

1.22. "*Ngày bàn giao dự kiến*" là ngày bàn giao Căn Hộ dự kiến theo thỏa thuận giữa các bên quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.

1.23. "*Ngày bàn giao thực tế*" là ngày thực tế mà Chủ đầu tư (Bên Bán) bàn giao Căn Hộ cho Chủ sở hữu căn hộ (Bên Mua) theo quy định tại Hợp Đồng.

Điều 2. Đặc điểm chính của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn Hộ thuộc Nhà chung cư tại Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City huyện Thủy Nguyên , thành phố Hải Phòng cùng với những đặc điểm được quy định như sau:

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ:

a. Căn Hộ số: ..... tại tầng(tầng có căn hộ): ..... .

b. Tòa ....., thuộc Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

c. Diện tích sử dụng (Căn Hộ) là: ..... m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định của pháp luật về nhà ở và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại khoản 7 Điều 1 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 sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Hai bên đồng ý và chấp nhận rằng sẽ không có bất kỳ ý kiến gì nếu:

- Phần diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao của Căn Hộ chênh lệch nằm trong giới hạn cộng trừ hai phần trăm (±2%) diện tích sử dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2.1, thì tổng giá trị Hợp Đồng này sẽ không thay đổi.
- Phần diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao của Căn Hộ chênh lệch lớn hơn cộng hoặc trừ hai phần trăm (±2%) diện tích sử dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2.1, thì tổng giá trị Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh tăng thêm hoặc giảm xuống đối với phần tổng diện tích chênh lệch tăng giảm đó. Đơn giá để tính phần diện tích chênh lệch được xác định theo đơn giá quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này.

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

d. Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ :.....m^2 Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này.

e. Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

f. Thời gian hoàn thành việc xây dựng dự kiến: Tháng ...../ .....

g. Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ....): Không có.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà ở có Căn Hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này.

a. Lô đất số: ..... tại xã Tân Dương huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng được xác định theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

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

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

2.3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây (nếu Bên Mua yêu cầu):

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án;
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng;
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chủ trương đầu tư; Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư.

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ của Dự Án.

2.5. Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai: Hợp đồng cấp bảo lãnh số ..... ký giữa Bên Bán và Ngân hàng ..... ngày .....tháng .....năm .....

2.6. Căn cứ Văn bản số .....ngày tháng năm..... của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh của ..... thuộc Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

2.7. Kèm theo Hợp Đồng này còn có bản sao có chứng thực của các giấy tờ liệt kê tại Khoản 2.5, 2.6 Điều này.

Điều 3. Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1. Giá bán:

a) Giá bán Căn Hộ là: .....đồng *(Bằng chữ:.....đồng)*

- Giá bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 sử dụng Căn Hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ mua bán, cụ thể là: **..... m^2** sử dụng (x) **..... đồng/m^2** sử dụng.
- Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

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

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

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

(Bằng chữ .....)

b) Giá bán Căn Hộ trên 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 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;

+ Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp Đồng này;

+ Các khoản thuế, phí, lệ phí, hoặc các chi phí khác nếu xét thấy cần thiết áp dụng đối với việc sở hữu Căn Hộ theo 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 phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ

khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán tiền mua:

a) Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng.

+ Bằng tiền mặt tại: Phòng Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P. Cát Dài, Q. Lê Chân, Hải Phòng.

+ Chuyển khoản:
Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Tài khoản số ..... Tại Ngân hàng .....

b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền 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. Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu.

3.3. Thời hạn thanh toán.

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ như sau:1

- **Đợt 1: ..... đồng** *(Bằng chữ: ..... đồng)* tương đương với ....% Giá bán Căn Hộ.

  Thời hạn thanh toán: Ngay khi ký Hợp đồng mua bán.

- **Đợt 2: ..... đồng** *(Bằng chữ.....)* tương đương với ....% Giá bán Căn Hộ.

  Thời hạn thanh toán: Sau .....ngày kể từ ngày thanh toán xong đợt ...

- **Đợt 3: ..... đồng** *(Bằng chữ:..... đồng)* tương đương với .....% Giá bán Căn Hộ.

  Thời hạn thanh toán: Sau .....ngày kể từ ngày thanh toán xong đợt ....

- **Đợt 4: ..... đồng** *(Bằng chữ: ..... đồng)* tương đương với 25% Giá bán Căn Hộ.

  Thời hạn thanh toán: Trước ..... ngày làm việc Bên Mua nhận bàn giao nhà theo thông báo từ Bên Bán.

- **Đợt 5: ..... đồng** *(Bằng chữ: ..... đồng)* tương đương với 5% Giá bán Căn Hộ.

---

1 Nội dung thanh toán cụ thể sẽ được điền hoặc điều chỉnh tiến độ thanh toán vào thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức như quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 và các sửa đổi bổ sung, hương dẫn (nếu có) nhưng đảm bảo lần đầu không quá 30% Giá Bán Tổng Cộng, những lần tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số tiền không quá 70% Giá Bán Tổng Cộng trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, đảm bảo rằng trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, Bên Bán sẽ không thu quá 95% Giá Bán.

Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn ..... ngày làm việc ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của bên bán về việc căn hộ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn Hộ.

Trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ dẫn đến việc phải điều chỉnh giá trị Hợp Đồng quy định tại khoản 2.1 Điều 2 Hợp Đồng này thì hai bên thanh toán khoản tiền tương đương với phần diện tích chênh lệch sau khi ký Biên bản bàn giao 07 (bảy) ngày làm việc.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua trước khi nhận bàn giao Căn Hộ 07 (bảy) ngày làm việc phải đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định vào tài khoản số: ..... tại Ngân hàng ..... (Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn Hộ số ....., Dự án .....) và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán biết. Bên bán có trách nhiệm gửi Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm độc lập mở tại một ngân hàng thương mại hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được khoản thanh toán của Bên Mua để tạm thời quản lý và thông báo cho Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng mở tài khoản .

c) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Ban Quản trị nhà Chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao khoản kinh phí bảo trì này (bao gồm cả tiền lãi nếu có) cho Ban Quản trị nhà chung cư bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Ban Quản trị để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, Bên Bán phải có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi.

d) Việc bàn giao kinh phí bảo trì được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này phù hợp với 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 (Phụ lục 1).

4.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

Giai đoạn 1: Xây dựng xong phần móng , thời gian dự kiến : …./…../…...

Giai đoạn 2: Cất nóc mái tầng 4, thời gian dự kiến : …./…../…….

Giai đoạn 3: Hoàn thành bàn giao Căn Hộ dự kiến:…../……...

- Tiến độ xây dựng có thể nhanh hoặc chậm hơn dự kiến 90 (chín mươi ngày). Do đó, tiến độ thanh toán có thể được sửa đổi theo tiến độ xây dựng điều chỉnh bởi Bên Bán.

4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: cây xanh, vườn hoa (nếu có).hệ thông công trình hạ tầng xã hội như: .....("Các Bên thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt".

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán

a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính tiền lãi hoặc đơn phương thanh lý Hợp Đồng 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 hai bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này, việc đơn phương thanh lý hợp đồng được quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d. Trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

d. 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 khác với nội dung Hợp đồng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

e. 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 quản lý sử dụng 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;

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

g. 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 theo quy định tại Điều 12, Điều 15 của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h. 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 Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng;

i. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

j. Được quyền trực tiếp hoặc chỉ định Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư quản lý vận hành Phần sở hữu và sử dụng chung của nhà chung cư để phục vụ cư dân sinh sống và làm việc tại tòa nhà trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư;

k. Có quyền từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua nếu trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đủ các giấy tờ theo thông báo;

l. Có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với quy định của pháp luật hoặc quy định tại Hợp Đồng này;

m. Chủ đầu tư được quyền treo biển hiệu, logo thương hiệu của Chủ đầu tư trên mái của Nhà chung cư trong Dự án trong suốt thời gian nhà chung cư tồn tại và không phải trả bất kỳ loại phí nào;

n. Các quyền khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

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

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

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

d. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

e. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

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

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

h. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

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 về Căn Hộ cho Bên Mua. Trong

thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị 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 về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua. Đồng thời, trong trường hợp này Bên Mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ cho Bên Bán bao gồm: thanh toán đợt cuối cùng (5% giá bán Căn Hộ) và các khoản thanh toán còn nợ khác ngay tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn Hộ để Bên Mua có thể tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

i. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.

j. 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 trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k. Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập Ban quản trị;

l. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

m. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

n. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện cho bên mua kiểm tra thực tế tại công trình.

o. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và quy định của Pháp luật

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1. Quyền của Bên Mua

a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này; 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 có chất lượng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b. Được đỗ xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư và trả phí trông giữ xe theo quy định. Vị trí chỗ để xe máy sẽ căn cứ vào tình hình thực tế tại bãi đỗ xe của nhà chung cư;

c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);

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

e. Nhận giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật. Nộp đủ các khoản còn nợ đọng tính đến thời điểm nhận bàn giao bìa (nếu có)

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

g. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

h. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này;

i. 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 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 5% so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên mua đối với Bên Bán;

   Trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá giới hạn 05% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương án xử lý như sau:

   (i) Đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Đồng thời, Giá Bán Căn Hộ và diện tích sử dụng Căn Hộ sẽ được các Bên thống nhất điều chỉnh lại bằng việc ký Phụ lục sửa đổi Hợp Đồng. Giá Bán Căn Hộ sẽ được căn cứ theo diện tích sử dụng được đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ nhân với đơn giá như đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán thêm hoặc hoàn trả giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai Bên ký Phụ lục sửa đổi Hợp Đồng và Biên bản bàn giao Căn Hộ trên thực tế; hoặc

   (ii) Từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và được thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

j. Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này;

k. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình

l. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua.

a. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Bên Bán về tính xác thực của toàn bộ nội dung thể hiện trong Hồ sơ đăng ký mua nhà ở nộp cho Bên Bán;

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

c. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này;

d. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

e. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư hoặc các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;

f. Chỉ được thực hiện các giao dịch nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;

g. Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

h. 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;

i. Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

j. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này; 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;

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

l. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

m. 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 tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n. Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;

o. Tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán;

p. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán;

q. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo đúng quy định tại Hợp Đồng và Bản nội quy nhà chung cư, quy định của pháp luật đồng

thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối tới Phần sở hữu chung này;

r. Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước 10 (mười) ngày nếu có bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin của Bên Mua được quy định tại Khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng;

s. Cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến tòa nhà hoặc Căn Hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua;

t. Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó;

u. Bên Mua không được thay đổi kiến trúc và kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm bàn giao Căn Hộ hoặc thay đổi thiết kế ban đầu như việc xây tường ngăn trên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị…; không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía ngoài Căn Hộ; không được cơi nới thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của nhà chung cư và kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, nếu Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ thì Bên Mua phải thực hiện theo quy định về Phụ lục 03 về Sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ và Bản Nội quy quản lý nhà chung cư đính kèm Hợp Đồng này.

v. Trước khi Căn Hộ bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua cũng sẽ không có quyền ra/vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.

w. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và quy định của pháp luật.

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

7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận căn hộ.

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Việc bàn giao Căn Hộ được hai bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:

a. Sau khi Bên Bán xây dựng xong Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Đồng thời, Bên Bán đã hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng chung của khu

vực; Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế không chênh lệch vượt quá ±5% (cộng trừ năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

b. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng và các khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại khi có thiệt hại xảy ra và tiền phạt vi phạm do hành vi vi phạm hợp đồng của Bên Mua gây ra theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có).

Hai bên thống nhất rằng, chỉ khi các điều kiện bàn giao Căn Hộ nêu tại điểm a, b Khoản 8.1 Hợp Đồng này được đáp ứng đầy đủ thì Bên Bán mới phát sinh nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua với quy định về thời hạn bàn giao tại Điều 8.2 dưới đây và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán nghĩa vụ đến hạn tương ứng.

8.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo ngày dự kiến được quy định tại Phụ lục 01 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; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

8.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương) 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.

8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này. Đồng thời, Bên Mua phải chịu trách nhiệm với tất cả các thiết bị hư hỏng, mất mát hoặc xuống cấp bên trong Căn Hộ (nếu có) do việc chậm trễ nhận Căn Hộ.

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

8.6. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. 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 Căn Hộ hoặc văn bản đề nghị sửa

chữa. 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 nêu trên. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục và Bên Bán sẽ nêu rõ lý do bằng văn bản gửi Bên Mua; Trường hợp Căn Hộ có diện tích thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 2% đến 5% sẽ không là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, hai bên sẽ ký biên bản bàn giao Căn Hộ với diện tích thực tế chênh lệch và ký phụ lục để điều chỉnh giá bán Căn Hộ của Hợp Đồng này theo diện tích thực tế đó.

8.7. Kể từ ngày bàn giao thực tế, Bên Mua sẽ chịu toàn bộ nghĩa vụ và trách nhiệm đối với Căn Hộ, thực hiện thanh toán các nghĩa vụ tài chính của chủ sở hữu căn hộ bao gồm ở việc thanh toán: Phí quản lý vận hành, Phí sử dụng điện, nước; Phí trông giữ xe; Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc; Chi phí kết nối, lắp đặt trang thiết bị, dịch vụ cho Căn Hộ và toàn bộ các loại thuế, phí hiện hành liên quan đến Căn Hộ bất kể là Bên Mua có thực nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đang sử dụng Căn Hộ hoặc đang lưu trú tại Căn Hộ hoặc không cư trú tại Căn Hộ.

8.8. Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho tới khi Bên Mua thanh toán đầy đủ giá bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và/hoặc Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 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.

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

9.4. 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 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.5. 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 được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:

a) Đối với kết cấu của Nhà chung cư được bảo hành 60 tháng;

b) Đối với các thiết bị gắn với Căn Hộ bảo hành theo thời hạn tương ứng do nhà sản xuất cam kết.

9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;

e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

f. Trường hợp Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 9.4 Điều này.

9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9.8. Hai bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc Bên Bán/Ban Quản Trị ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp (trừ trường hợp Bên Bán chậm thực hiện khắc phục nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Điều 9.4 Hợp Đồng).

9.9. Bên Mua phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và/hoặc nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này Ban Quản Trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

10.1. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi trả hết tiền mua theo Hợp đồng đã ký với Bên Bán và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với Căn Hộ đó.

10.3. Người nhận chuyển nhượng lại nhà ở xã hội theo quy định được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

10.4. Bên Mua được phép thế chấp Căn Hộ với ngân hàng để vay tiền mua chính căn hộ đó. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay tiền mua chính căn hộ đó trước khi Bên Mua được cấp giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

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

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ; có quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại khoản 11.3 Điều này.

11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

a. Căn hộ chưa bán, các căn hộ đang được Chủ đầu tư cho thuê;

b. Diện tích dành cho mục đích thương mại, kinh doanh;

c. Diện tích khác không thuộc phần sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà và sở hữu riêng của Bên Mua;

11.3. 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 được quy định tại khoản 11.1 và khoản 11.2 nêu trên;

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, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng, phần thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại khoản 11.2 Điều này hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa và các công trình công cộng khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

e. Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư (sở hữu chung với các nhà chung cư khác trong cùng Dự Án) theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

11.4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (Phí Dịch Vụ) như sau:

a. Phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là ..... đồng/1m2/tháng, giá trên đã bao gồm thuế VAT (Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp vận hành quản lý tòa nhà trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

b. 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 gồm:

- Bảo vệ, an ninh, vệ sinh môi trường khu vực công cộng;
- Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (Bao gồm hệ thống máy bơm nước, máy phát điện dự phòng (nếu có), hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp gas (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc (nếu có), truyền hình (nếu có), thu lôi, cứu hoả và các trang thiết bị khác).
- Lương cho các nhân viên vận hành, quản lý toà nhà.
- Các khoản chi phí quản lý vận hành hợp lý khác.

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

11.6. 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.

11.7. Trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán kinh phí quản lý vận hành vượt quá 10 ngày đầu tiên của tháng tiếp theo, Bên Bán/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền lựa chọn một trong hai hoặc cùng lúc cả hai biện pháp để xử lý: (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán tính cho khoảng thời gian chậm thanh toán; (ii) Ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi Chủ sở hữu hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.

Điều 12. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

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

a. Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán của bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào hoặc bất cứ đợt thanh toán nào theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này vượt quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán thì Bên Mua bị tính lãi suất trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên ngày). Khoản tiền lãi do chậm thanh toán được tính bằng số tiền chậm thanh toán nhân với lãi suất phạt quá hạn (0,05%) nhân với số ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình.

b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày hoặc Bên Mua trễ hạn thanh toán của một đợt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa

thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt sau 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua.

Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hoàn tất các thủ tục báo cáo lên Sở Xây dựng để thu hồi lại Căn Hộ và tiến hành bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ những khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này là 10% tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Tiền thuế GTGT Bên Mua đã nộp cho Bên Bán và Bên Bán đã nộp cho Nhà nước theo quy định;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại điểm a Khoản 12.1 Điều này;

Bên Bán sẽ thông báo việc chấm dứt này cho Bên Mua bằng hình thức gửi thư điện tử hoặc gửi qua zalo theo số điện thoại đã đăng ký hoặc bằng văn bản qua đường bưu điện đến địa chỉ của Bên Mua, Bên Mua không có quyền thắc mắc hoặc khiếu nại, kiện tụng gì đối với Bên Bán.

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

a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền vi phạm với lãi suất bằng 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp Đồng này cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ.

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ (trừ trường hợp việc chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua vi phạm Hợp Đồng) quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và bồi thường cho Bên Mua các khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này là 10% tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Khoản tiền lãi cho toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ.

12.3.Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn

giao Căn Hộ hoặc chậm nhận bàn giao Căn Hộ quá 30 ngày (mà không có lý do chính đáng) kể từ ngày đến hạn thì hai bên thống nhất giải quyết như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ và mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp Đồng này.

b) Khi Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua vi phạm Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và xử lý theo khoản 12.1 Điều 12 Hợp Đồng này.

12.4. Trường hợp Bên mua, người sử dụng Căn Hộ cơi nới, sửa chữa làm ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài hoặc kết cấu chịu lực của công trình, vi phạm các quy định chung về quản lý, sử dụng chung cư được coi là vi phạm Hợp Đồng, Bên Bán sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Trường hợp gây thiệt hại cho công trình, Bên Mua sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên Bán.

Điều 13. Cam kết của các bên

13.1. Bên Bán cam kết:

a. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c. Các bên đồng ý và thống nhất rằng 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 là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua

13.2. Bên Mua cam kết:

a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán; có quyền hợp pháp để mua Căn Hộ và đứng tên Chủ sở hữu Căn Hộ;

b. Chịu trách nhiệm về tính pháp lý và chính xác của toàn bộ Hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội cung cấp cho Bên Bán;

c. 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;

d. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

e. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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

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

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

Điều 14. Các trường hợp bất khả kháng

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

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

b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c. Tình trạng bạo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia;

d. Tình trạng khủng bố, rối loạn công cộng;

e. Bệnh dịch, hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người;

f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

14.2. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợ p bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.3. Các Bên sẽ được miễn trách nhiệm đối với các việc không hoàn thành một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình trong Hợp Đồng này nếu như việc không hoàn thành đó bị gây ra bởi sự kiện bất khả kháng, không Bên nào yêu cầu Bên kia bồi thường thiệt hại. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

a. Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.2 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 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

e. Các bên đã hoàn thành trách nhiệm và nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý Hợp Đồng.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại Điều 12 của Hợp Đồng.

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm c khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại Điều 12 của Hợp Đồng.

d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ khoản tiền mua Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi sau khi khấu trừ số tiền thuế mà bên bán đã phải nộp cho Nhà nước.

15.3. Trong bất kỳ trường hợp nào, vì lý do nào đó Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng này mà không thuộc các trường hợp quy định tại Hợp Đồng thì được hiểu là Bên Mua tự ý đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua.

Điều 16. Thông báo.

16.1. Tất cả các thông báo trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này đều phải được làm bằng văn bản và gửi đến địa chỉ liên hệ đã viết ở trên hoặc địa chỉ thay đổi theo Thông báo bằng văn bản của các Bên. Việc thay đổi địa chỉ của hai bên phải được thông báo ngay cho bên kia biết bằng văn bản trong thời gian sớm nhất để hai bên tiện liên lạc và giao dịch. Mỗi bên sẽ tự chịu trách nhiệm trong trường hợp thay đổi địa chỉ liên hệ mà không báo bằng văn bản cho bên còn lại biết.

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

Tên công ty : ……..

Địa chỉ : ……..

Tel :……

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

Họ và tên Ông/bà :

CMND số :

Địa chỉ (HKTT) :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Zalo:

Email:

16.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Bằng văn bản gửi thông qua email hoặc zalo (theo số điện thoại đã đăng ký) hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp.

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

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

b. Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email;

c. Vào ngày gửi zalo thông báo người nhận đã nhận.

d. Vào ngày đầu tiên, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

16.4. 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

17.1. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên 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 thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

17.2. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp Đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện

này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân).

17.3. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị chậm trễ.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

19.2. Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ; 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư (Phụ lục 03) và 01 (một) bản sao hợp đồng bảo lãnh ký giữa Bên Bán với ngân hàng (nếu Bên Mua có nhu cầu nhận); 01 bản sao văn bản của Sở Xây Dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

19.4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý nội dung của Hợp Đồng này	

PHỤ LỤC 01:
BẢN VẼ MẶT BẰNG – THÔNG TIN CĂN HỘ -
DANH MỤC VẬT LIỆU BÀN GIAO KÈM CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: ……/……/HĐMB-CH/HH ký ngày ……/……/…… giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy Và Ông/Bà …… …..)

I. BẢN VẼ MẶT BẰNG:

- Phụ đính A: Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ
- Phụ đính B: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ
- Phụ đính C: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ

II. MÔ TẢ CĂN HỘ:

1. Loại Căn Hộ : Chung cư

2. Năm khởi công : ……..

3. Căn Hộ số : ……., Ký hiệu: ……., Tầng: ……

4. Diện tích sử dụng Căn Hộ: …….. m^2

Phần diện tích Căn Hộ được quy định bằng hai chữ số thập phân. Nếu diện tích đo thực tế mà chữ số thứ 2 (hai) sau chữ số đơn vị diện tích rút gọn nếu bằng 5 (năm) trở lên thì được làm tròn số thứ 1.

Ví dụ:

Trường hợp 1: Diện tích Căn Hộ đo thực tế bằng 60,14 m2 thì được tính bằng 60,1 m2.

Trường hợp 2: Diện tích Căn Hộ đo thực tế bằng 60,15 m2 thì được tính bằng 60,2 m2.

5. Tòa nhà : ……

6. Địa chỉ : Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

7. Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ: …../…../…

III. DANH MỤC VẬT LIỆU BÀN GIAO KÈM CĂN HỘ2

2 Đính kèm Hợp Đồng và nội dung tùy thuộc vào từng loại căn hộ cụ thể, điền theo thỏa thuận các bên. Trường hợp thay đổi vật liệu khác (bao gồm cả vật liệu tương đương) bên trong Căn Hộ phải được sự chấp thuận của Bên Mua.

Đối tượng	Thông số kỹ thuật	Nhà sản xuất dự kiến	Thời hạn bảo hành
I/ DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ			
1. Sàn:			
1. Trần nhà:			
3. Tường:			
4. Cửa đi:			
5. Thiết bị vệ sinh:			
7. Thiết bị điện, nước:			
8. Thiết bị đầu chờ Tivi, điện thoại, Internet:			
II/ CÁC TIỆN ÍCH CỦA TÒA NHÀ			

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 02
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: ……/……/HĐMB-CH/HH ký ngày ……/ ……/…… giữa Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy Và Ông/Bà ……)

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 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 (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

1.3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

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 và Bản nội quy này.

1.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: *do Chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

2.1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2.2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.

2.3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.

2.4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.

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

2.6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.

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

2.8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

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

2.10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

2.11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

2.12. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

3.1. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3.2. 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.

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

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

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

3.6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

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. Đồng thời Chủ sở hữu phải tuân thủ các quy định về sửa chữa, hoàn thiện được quy định tại Hợp Đồng này.

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 việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

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 Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

4.6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

5.1. 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 lý nhà chung cư để xử lý.

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

6.1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

7.1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

7.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

7.3. 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.

7.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

8.1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

8.2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Ghi chú: Ngoài các nội dung quy định nêu trên, Chủ đầu tư, hội nghị nhà chung cư có thể thống nhất quy định thêm các nội dung khác cho phù hợp với từng nhà chung cư nhưng các quy định thêm này không được trái pháp luật và đạo đức xã hội.

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 03
SỬA CHỮA, HOÀN THIỆN CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư: ……/……/HĐMB-CH/HH ký ngày ……/……/…… giữa Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và Ông/Bà ……

Hai Bên đồng ý ký kết bản phụ lục Hợp Đồng này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1 : Sửa chữa, hoàn thiện căn hộ

1.1. Bên Mua được hoàn thiện nội thất và/hoặc sửa chữa Căn Hộ mua để đáp ứng được các yêu cầu về thẩm mỹ, kiến trúc, công năng và phong thủy của khách hàng mà vẫn đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn Hộ.

1.2. Ngoài ra Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm về quản lý vật tư vật liệu hoàn thiện của mình, đảm bảo an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo quy định chung của Dự án như được niêm yết công khai tại….. Mọi chi phí liên quan đến công tác hoàn thiện bên trong là thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Trong trường hợp đề xuất thay đổi của Bên Mua đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn Hộ thì các Bên sẽ ký một Phụ lục mới sửa đổi bổ sung Phụ lục 1 (Thay thế Bảng chi tiết nguyên vật liệu và trang thiết bị) của Hợp Đồng này trước khi thực hiện và Bên Mua đồng ý các điều kiện sau:

a. Chịu toàn bộ chi phí về thay đổi trang thiết bị, vật liệu bên trong Căn Hộ phát sinh mới mà Bên Mua yêu cầu tự hoàn thiện;

b. Không được khấu trừ vào tổng giá trị bán Căn Hộ trong Hợp đồng căn hộ đã hoàn thiện;

c. Không được bù trừ các vật tư thiết bị hoàn thiện nội thất do Bên Bán cung cấp theo Hợp Đồng này;

d. Bên Mua nộp các chi phí liên quan đến việc hoàn thiện căn hộ như chi phí điện, nước; sử dụng vận thăng… theo quy định của Hợp Đồng, Phụ lục Hợp Đồng này.

e. Không được thay đổi vị trí bếp, nhà vệ sinh;

Điều 2: Quy định về thủ tục đăng ký thi công hoàn thiện:

2.1. Chủ Căn Hộ không được phép tiến hành làm bất cứ công việc hoàn thiện và trang trí nội thất nào khi chưa có được sự chấp thuận chính thức bằng văn bản của Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành. Chủ Căn Hộ phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ. Chủ đầu tư/Doanh nghiệp Quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ Căn Hộ phải phục hồi đối với các công việc mà Chủ Căn Hộ/ Nhà thầu đã thi công khi chưa được duyệt và Chủ Căn Hộ /Nhà thầu thi công sẽ phải chịu toàn bộ chi phí phục hồi. Bên Mua phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công sữa chữa, hoàn thiện bên trong Căn Hộ bao gồm:

- Đơn xin cấp phép thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ - 01 (một) bản;
- Bản thiết kế thi công sửa chữa, hoàn thiện căn hộ: Kiến trúc, kết cấu và các hệ thống cơ điện, hệ thống điều hòa thông gió được triển khai chi tiết - 04 (bốn) bản, khổ A3;
- Tiến độ thi công chi tiết và cam kết thực hiện đúng tiến độ (Không quá sáu mươi ngày kể từ ngày được cấp phép thi công) - 04 (bốn) bản;
- Cam kết về sử dụng thiết bị, an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự - 04 (bốn) bản.

2.2. Thời gian thi công được tính kể từ ngày Chủ đầu tư/Ban Quản lý tòa nhà/Doanh nghiệp quản lý vận hành ký giấy cấp phép thi công hoàn thiện Căn Hộ cho đến khi Căn Hộ được nghiệm thu. Tùy theo tính chất hoàn thiện của từng Căn Hộ mà Chủ Căn Hộ xin thời gian thi công cho phù hợp. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn vệ sinh chung cho các Cư dân khác trong tòa nhà, Chủ đầu tư khuyến nghị các Chủ Căn Hộ tiến hành thi công nhanh. Chủ đầu tư quy định thời gian cấp phép thi công của 01 căn hộ tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày và tối đa không quá 02 (hai) tháng.

2.3. Tiêu chí nghiệm thu: Căn Hộ chỉ được nghiệm thu khi và chỉ khi các hạng mục xin cấp phép sửa chữa và hoàn thiện được hoàn thành.

2.4. Tiêu chí không được nghiệm thu Căn Hộ:

- Thay đổi thiết kế không đúng với bản vẽ thiết kế khi cấp phép thi công.
- Tự ý lắp đặt cửa phụ bên ngoài cửa chính, lắp thêm rào sắt ngoài ban công, ốp lát tường/sơn màu không được phép ngoài khu vực ban công.
- Chủ Căn Hộ phải hoàn tất việc sửa chữa những hư hỏng gây ra cho Tòa nhà trong quá trình thi công Căn Hộ.

Điều 3: Các chi phí liên quan đến việc thi công sửa chữa, hoàn thiện nội thất Căn Hộ

- Trước khi vào thi công, Bên Mua phải ký quỹ trước một khoản tiền là …….. đồng (…….. đồng)3. Phương thức ký qũy bằng tiền mặt và được nộp cùng với hồ sơ xin cấp phép hoàn thiện Căn Hộ. Khoản tiền ký quỹ này sẽ được hoàn lại khi Chủ đầu tư xác nhận Bên Mua đã hoàn thành công tác hoàn thiện với trị giá đúng …….. đồng (…….. đồng)4 không tính lãi cùng với Biên bản nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ. Tuy nhiên khi kiểm tra nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ nếu Bên Bán phát hiện có những hư hại vật chất liên quan đến các Căn Hộ khác hoặc (và) liên quan đến phần tiện ích chung, phần sở hữu riêng thuộc Bên Bán của Dự án cần phải phục hồi, sửa chữa thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua phục hồi, sửa chữa hư hại đó. Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán có yêu cầu mà Bên Mua không thực hiện thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền này để phục hồi, sửa chữa. Trong trường hợp chi phí sửa chữa vượt quá số tiền đặt cọc thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua chi trả khoản tiền bội chi này.
- Chi phí điện, nước là: …… đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ: ……. trên một căn trên một tháng).
- Chi phí Quản lý, An ninh chung, vệ sinh chung, vận chuyển rác thải: …… đồng/ 01 căn/ 01 tháng (Bằng chữ: ……trên một căn trên một tháng).
- Ngoài các chi phí nêu trên, trường hợp Căn Hộ có phá dỡ tường, bóc sàn gạch sẽ phải chịu chi phí tăng thêm phục vụ cho việc vận chuyển rác thải/trạc thải xây dựng. Chi phí tăng thêm được xác định theo công thức: khối lượng rác thải/trạc thải xây dựng do phá dỡ tường, sàn (m3) x đơn giá vận chuyển rác thải/trạc thải xây dựng (đồng/m3). Trong đó: (i) khối lượng rác thải/trạc thải xây dựng tính căn cứ trên diện tích phá dỡ và kết cấu của tường/sàn; (ii) đơn giá vận chuyển rác thải xây dựng tính theo tình hình thị trường tại tùy từng thời điểm. Chi phí tăng thêm này được quy định chi tiết

3 Điền tối đa là 20.000.000 đồng hoặc mức khác theo thỏa thuận của các Bên

4 Điền số tiền bằng tiền ký quỹ đã thu

tại Sổ tay thi công hoàn thiện căn hộ do Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại thời điểm sửa chữa.

Lưu ý: Chủ Căn Hộ cần thu gom và vận chuyển rác xây dựng của Căn Hộ xuống địa điểm tập kết theo chỉ định của Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

Điều 4 : Xác nhận nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ

- Khi sửa chữa, hoàn thiện xong Căn Hộ, Bên Mua sẽ thông báo cho Chủ đầu tư đến xác nhận Căn Hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện. Việc xác nhận Căn Hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện phải được lập thành văn bản.
- Chủ đầu tư kiểm tra để đảm bảo rằng việc thi công hoàn thiện Căn Hộ đã đúng theo thiết kế được phê duyệt.

+ Nếu Căn Hộ đủ điều kiện nghiệm thu, Chủ đầu tư sẽ xác nhận tại Biên bản nghiệm thu hoàn thiện căn hộ.

+ Nếu Căn Hộ chưa đủ điều kiện nghiệm thu (vi phạm tiêu chí kỹ thuật, kiến trúc mặt ngoài, không đúng theo hồ sơ phê duyệt): Chủ đầu tư yêu cầu Chủ Căn Hộ tiếp tục thi công và sửa đổi cho đến khi đủ điều kiện nghiệm thu.

Điều 5 : Những quy định khác

5.1. Nhà thầu khi thi công không được phép khoan, đục bằng khí nén hoặc sử dụng máy móc thiết bị có công suất lớn hơn 3kw nếu không có sự đồng ý của đơn vị quản lý;

5.2. Nhà thầu khi thi công không được phép sử dụng điện, nước lắp đặt tại các khu vực công cộng của Tòa nhà;

5.3. Trong quá trình thi công, vận chuyển vật liệu, rác thải… nếu gây hư hỏng, mất vệ sinh công cộng của Tòa nhà, Chủ Căn Hộ, Nhà thầu thi công phải khắc phục ngay lập tức. Nếu không khắc phục trong vòng …ngày kể từ ngày Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành yêu cầu thì Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành sẽ thực hiện công việc đó và mọi chi phí thực tế Chủ căn hộ/ Nhà thầu thi công hoàn thiện căn hộ phải chịu trách nhiệm;

5.4. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép tụ tập, ngủ, hút thuốc, đánh bạc… trong Tòa nhà;

5.5. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép có những hành vi thiếu văn hóa, gây phiền toái hoặc xúc phạm đến cư dân, khách viếng thăm Tòa nhà;

5.6. Công nhân của Nhà thầu thi công phải mặc đồng phục có tên hoặc logo công ty;

5.7. Trong quá trình thi công, nếu để xảy ra bất cứ sự cố gì trong Tòa nhà, Chủ Căn Hộ sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc khắc phục hậu quả.

5.8. Chủ Căn Hộ/Nhà thầu không được tự ý đấu nối vào hệ thống cơ khí và điện (M & E).

5.9. Đối với phạm vi căn hộ mà Chủ Căn Hộ tự sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ thì Chủ đầu tư sẽ không có trách nhiệm bảo hành.

5.10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực khi Hợp Đồng được thanh lý.

BÊN MUA **BÊN BÁN**

HOANG HUY GROUP

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

Hải Phòng, ngày ..... tháng..... năm .....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số: ...../...../HĐMB-CH/HH
(Áp dụng cho căn hộ chung cư nhà ở xã hội)

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở 2014;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2025/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chỉnh phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản,
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

- Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị Định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây Dựng sửa đổi , bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm
- Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 369/QD-UBND ngày 9/2/2023 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng
- Căn cứ Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải phòng về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại huyện Thủy Nguyên Hải Phòng.
- Căn cứ văn bản số ……/……. ngày ….. tháng ….. năm ….. của Sở Xây dựng về việc thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng
- Căn cứ văn bản số ……/……. ngày ….. tháng ….. năm ….. của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại huyện Thủy Nguyên Hải Phòng
- Căn cứ Hồ sơ đề nghị mua căn hộ chung cư của Ông/bà ..... tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại huyện Thủy Nguyên Hải Phòng
- Căn cứ kết quả xét duyệt hồ sơ khách hàng đủ điều kiện mua Căn hộ chung cư tại Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City đã được Sở xây dựng Hải Phòng chấp thuận;
- Căn cứ Biên bản nghiệm thu phần móng số……được lập ngày……/…./…. Giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và ……

Hôm nay, ngày …. tháng ….. năm ……., tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy, địa chỉ: Tòa nhà Hoàng Huy, Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Hai bên chúng tôi gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

- Giấy ĐKKD số: 0200117929 do do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 8/7/2022.
- Người đại diện: …….. Chức vụ: ……
- Căn cước công dân: ……cấp ngày …….. tại ……
- Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh. P. Cát Dài. Q. Lê Chân. Hải Phòng
- Điện thoại: ……

- Số tài khoản: 0031000053342
- Tại ngân hàng: Vietcombank - chi nhánh Hải Phòng
- Mã số thuế: 0200117929

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

- **Ông/Bà: .....**
- Số Căn cước công dân/hộ chiếu :..... cấp ngày: ...../...../..... tại .....
- Nơi đăng ký cư trú: .....
  Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại: .....
- Zalo điện thoại: .....
- Email: .....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng.....(nếu có)
- Mã số thuế:.....(nếu có)
- Đăng ký số zalo:.....
- Đăng ký địa chỉ email:.....

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Các từ ngữ và thuật ngữ trong Hợp đồng này sẽ được hiểu như sau:

1.1. *"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 Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và "Phần diện tích khác" trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này (nếu có).

1.2. *"Tòa nhà chung cư", "Nhà chung cư"* là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của toà nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án Khu đô thị mới - Hoàng Huy New City, xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng.

1.3. *"Hợp Đồng"* là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

1.4. *"Giá bán căn hộ"* là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

1.5. *"Bảo hành nhà ở"* là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 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.

1.6. " Diện tích sàn xây dựng căn hộ" là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tim tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm trong căn hộ.

1.7. *"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 IIộ đó; không tính tường bao căn hộ, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn IIộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn được đo đến mép trong lớp hoàn thiện của bậu xây ban công, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....). Diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn Hộ.

1.8. *"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.

1.9. *"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.

1.10. *"Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư"* là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

1.11. *"Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư"*, *"Phí bảo trì"*: 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.

1.12. *"Dịch vụ quản lý và vận hành nhà chung cư"* là các dịch vụ quản lý và vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

1.13. *"Bảo trì nhà chung cư"* là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.

1.14. "*Bản nội quy Toà nhà chung cư*" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

1.15. "*Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư*" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

1.16. "*Giấy chứng nhận*" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

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

1.18. "*Ban quản trị*" là Ban quản trị nhà chung cư, là những người đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng chung cư để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban quản trị chung cư được thành lập bởi Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Luật nhà ở hiện hành.

1.19. "*Chủ sở hữu căn hộ*" là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành, hoặc (ii) Hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp Căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận.

1.20. "*Hội nghị nhà chung cư*" có nghĩa là hội nghị có sự tham gia của các Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người cư ngụ khác, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội quy.

1.21. "*Phí quản lý vận hành nhà chung cư*" là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán/ Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đối với dịch vụ quản lý được quy định tại Hợp Đồng này, hợp đồng cung cấp dịch vụ và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

1.22. "*Ngày bàn giao dự kiến*" là ngày bàn giao Căn Hộ dự kiến theo thỏa thuận giữa các bên quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.

1.23. "*Ngày bàn giao thực tế*" là ngày thực tế mà Chủ đầu tư (Bên Bán) bàn giao Căn Hộ cho Chủ sở hữu căn hộ (Bên Mua) theo quy định tại Hợp Đồng.

Điều 2. Đặc điểm chính của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn Hộ thuộc Nhà chung cư tại Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City huyện Thủy Nguyên , thành phố Hải Phòng cùng với những đặc điểm được quy định như sau:

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ:

a. Căn Hộ số: ..... tại tầng(tầng có căn hộ): ..... .

b. Tòa ....., thuộc Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

c. Diện tích sử dụng (Căn Hộ) là: ..... m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định của pháp luật về nhà ở và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại khoản 7 Điều 1 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 sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Hai bên đồng ý và chấp nhận rằng sẽ không có bất kỳ ý kiến gì nếu:

- Phần diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao của Căn Hộ chênh lệch nằm trong giới hạn cộng trừ hai phần trăm (±2%) diện tích sử dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2.1, thì tổng giá trị Hợp Đồng này sẽ không thay đổi.
- Phần diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao của Căn Hộ chênh lệch lớn hơn cộng hoặc trừ hai phần trăm (±2%) diện tích sử dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2.1, thì tổng giá trị Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh tăng thêm hoặc giảm xuống đối với phần tổng diện tích chênh lệch tăng giảm đó. Đơn giá để tính phần diện tích chênh lệch được xác định theo đơn giá quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này.

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

d. Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ :.....m^2 Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này.

e. Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

f. Thời gian hoàn thành việc xây dựng dự kiến: Tháng ...../ .....

g. Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ....): Không có.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà ở có Căn Hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này.

a. Lô đất số: ..... tại xã Tân Dương huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng được xác định theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

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

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

2.3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây (nếu Bên Mua yêu cầu):

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án;
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng;
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chủ trương đầu tư; Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư.

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ của Dự Án.

2.5. Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai: Hợp đồng cấp bảo lãnh số ..... ký giữa Bên Bán và Ngân hàng ..... ngày .....tháng .....năm .....

2.6. Căn cứ Văn bản số .....ngày tháng năm..... của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh của ..... thuộc Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

2.7. Kèm theo Hợp Đồng này còn có bản sao có chứng thực của các giấy tờ liệt kê tại Khoản 2.5, 2.6 Diều này.

Diều 3. Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1. Giá bán.

a) Giá bán Căn Hộ là: .....đồng *(Bằng chữ:.....đồng)*

- Giá bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 sử dụng Căn Hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ mua bán, cụ thể là: **..... m^2** sử dụng (x) **..... đồng/m^2** sử dụng.
- Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

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

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

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

(Bằng chữ .....)

b) Giá bán Căn Hộ trên 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 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;

+ Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp Đồng này;

+ Các khoản thuế, phí, lệ phí, hoặc các chi phí khác nếu xét thấy cần thiết áp dụng đối với việc sở hữu Căn Hộ theo 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 phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ

khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán tiền mua:

a) Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng.

+ Bằng tiền mặt tại: Phòng Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Địa chỉ: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P. Cát Dài, Q. Lê Chân, Hải Phòng.

+ Chuyển khoản:
Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Tài khoản số ..... Tại Ngân hàng .....

b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền 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. Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu.

3.3. Thời hạn thanh toán.

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ như sau:1

- **Đợt 1: ..... đồng** *(Bằng chữ: ..... đồng)* tương đương với ....% Giá bán Căn Hộ.

  Thời hạn thanh toán: Ngay khi ký Hợp đồng mua bán.

- **Đợt 2: ..... đồng** *(Bằng chữ.....)* tương đương với ....% Giá bán Căn Hộ.

  Thời hạn thanh toán: Sau .....ngày kể từ ngày thanh toán xong đợt ...

- **Đợt 3: ..... đồng** *(Bằng chữ:..... đồng)* tương đương với .....% Giá bán Căn Hộ.

  Thời hạn thanh toán: Sau .....ngày kể từ ngày thanh toán xong đợt ....

- **Đợt 4: ..... đồng** *(Bằng chữ: ..... đồng)* tương đương với 25% Giá bán Căn Hộ.

  Thời hạn thanh toán: Trước ..... ngày làm việc Bên Mua nhận bàn giao nhà theo thông báo từ Bên Bán.

- **Đợt 5: ..... đồng** *(Bằng chữ: ..... đồng)* tương đương với 5% Giá bán Căn Hộ.

---

1 Nội dung thanh toán cụ thể sẽ được điền hoặc điều chỉnh tiến độ thanh toán vào thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức như quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 và các sửa đổi bổ sung, hướng dẫn (nếu có) nhưng đảm bảo lần đầu không quá 30% Giá Bán Tổng Cộng, những lần tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số tiền không quá 70% Giá Bán Tổng Cộng trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, đảm bảo rằng trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, Bên Bán sẽ không thu quá 95% Giá Bán.

Thời hạn thanh toán: Trong thời hạn ..... ngày làm việc ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của bên bán về việc căn hộ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn Hộ.

Trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ dẫn đến việc phải điều chỉnh giá trị Hợp Đồng quy định tại khoản 2.1 Điều 2 Hợp Đồng này thì hai bên thanh toán khoản tiền tương đương với phần diện tích chênh lệch sau khi ký Biên bản bàn giao 07 (bảy) ngày làm việc.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua trước khi nhận bàn giao Căn Hộ 07 (bảy) ngày làm việc phải đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định vào tài khoản số: ..... tại Ngân hàng ..... (Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn Hộ số ....., Dự án .....) và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán biết. Bên bán có trách nhiệm gửi Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư vào một tài khoản tiền gửi tiết kiệm độc lập mở tại một ngân hàng thương mại hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được khoản thanh toán của Bên Mua để tạm thời quản lý và thông báo cho Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng mở tài khoản .

c) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Ban Quản trị nhà Chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao khoản kinh phí bảo trì này (bao gồm cả tiền lãi nếu có) cho Ban Quản trị nhà chung cư bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Ban Quản trị để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, Bên Bán phải có văn bản báo cáo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi.

d) Việc bàn giao kinh phí bảo trì được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này phù hợp với 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 (Phụ lục 1).

4.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

Giai đoạn 1: Xây dựng xong phần móng , thời gian dự kiến : …./…../…...

Giai đoạn 2: Cất nóc mái tầng 4, thời gian dự kiến : …./…../…….

Giai đoạn 3: Hoàn thành bàn giao Căn Hộ dự kiến:…../……...

- Tiến độ xây dựng có thể nhanh hoặc chậm hơn dự kiến 90 (chín mươi ngày). Do đó, tiến độ thanh toán có thể được sửa đổi theo tiến độ xây dựng điều chỉnh bởi Bên Bán.

4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: cây xanh, vườn hoa (nếu có).hệ thông công trình hạ tầng xã hội như: .....("Các Bên thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt".

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán

a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính tiền lãi hoặc đơn phương thanh lý Hợp Đồng 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 hai bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này, việc đơn phương thanh lý hợp đồng được quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d. Trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

đ. 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 khác với nội dung Hợp đồng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

e. 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 quản lý sử dụng 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;

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

g. 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 theo quy định tại Điều 12, Điều 15 của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h. 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 Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng;

i. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

j. Được quyền trực tiếp hoặc chỉ định Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư quản lý vận hành Phần sở hữu và sử dụng chung của nhà chung cư để phục vụ cư dân sinh sống và làm việc tại tòa nhà trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư;

k. Có quyền từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua nếu trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đủ các giấy tờ theo thông báo;

l. Có quyền từ chối hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với quy định của pháp luật hoặc quy định tại Hợp Đồng này;

m. Chủ đầu tư được quyền treo biển hiệu, logo thương hiệu của Chủ đầu tư trên mái của Nhà chung cư trong Dự án trong suốt thời gian nhà chung cư tồn tại và không phải trả bất kỳ loại phí nào;

n. Các quyền khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

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

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

c. Dảm 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 IIộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

e. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

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

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

h. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;

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 về Căn Hộ cho Bên Mua. Trong

thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị 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 về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua. Đồng thời, trong trường hợp này Bên Mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ cho Bên Bán bao gồm: thanh toán đợt cuối cùng (5% giá bán Căn Hộ) và các khoản thanh toán còn nợ khác ngay tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn Hộ để Bên Mua có thể tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

i. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.

j. 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 trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k. Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập Ban quản trị;

l. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

m. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

n. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện cho bên mua kiểm tra thực tế tại công trình.

o. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và quy định của Pháp luật

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1. Quyền của Bên Mua

a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này; 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 có chất lượng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b. Được đỗ xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư và trả phí trông giữ xe theo quy định. Vị trí chỗ để xe máy sẽ căn cứ vào tình hình thực tế tại bãi đỗ xe của nhà chung cư;

c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);

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

e. Nhận giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật. Nộp đủ các khoản còn nợ đọng tính đến thời điểm nhận bàn giao bìa (nếu có)

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

g. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

h. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này;

i. 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 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 5% so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên mua đối với Bên Bán;

Trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá giới hạn 05% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương án xử lý như sau:

(i) Đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Đồng thời, Giá Bán Căn Hộ và diện tích sử dụng Căn Hộ sẽ được các Bên thống nhất điều chỉnh lại bằng việc ký Phụ lục sửa đổi Hợp Đồng. Giá Bán Căn Hộ sẽ được căn cứ theo diện tích sử dụng được đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ nhân với đơn giá như đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán thêm hoặc hoàn trả giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai Bên ký Phụ lục sửa đổi Hợp Đồng và Biên bản bàn giao Căn Hộ trên thực tế; hoặc

(ii) Từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và được thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

j. Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này;

k. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình

l. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua.

a. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Bên Bán về tính xác thực của toàn bộ nội dung thể hiện trong Hồ sơ đăng ký mua nhà ở nộp cho Bên Bán;

b. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán:

c. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này;

d. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

e. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư hoặc các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;

f. Chỉ được thực hiện các giao dịch nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;

g. Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

h. 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;

i. Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;

j. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này; 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;

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

l. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

m. 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 tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n. Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;

o. Tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán;

p. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán;

q. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo đúng quy định tại Hợp Đồng và Bản nội quy nhà chung cư, quy định của pháp luật đồng

thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối tới Phần sở hữu chung này;

r. Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước 10 (mười) ngày nếu có bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin của Bên Mua được quy định tại Khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng;

s. Cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến tòa nhà hoặc Căn Hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua;

t. Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó;

u. Bên Mua không được thay đổi kiến trúc và kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm bàn giao Căn Hộ hoặc thay đổi thiết kế ban đầu như việc xây tường ngăn trên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị...; không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía ngoài Căn Hộ; không được cơi nới thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của nhà chung cư và kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ. Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, nếu Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ thì Bên Mua phải thực hiện theo quy định về Phụ lục 03 về Sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ và Bản Nội quy quản lý nhà chung cư đính kèm Hợp Đồng này.

v. Trước khi Căn Hộ bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua cũng sẽ không có quyền ra/vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.

w. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và quy định của pháp luật.

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

7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn IIộ đã mua cho người khác.

7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận căn hộ.

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Việc bàn giao Căn Hộ được hai bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:

a. Sau khi Bên Bán xây dựng xong Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Đồng thời, Bên Bán đã hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà chung cư theo tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng chung của khu

vực; Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế không chênh lệch vượt quá ±5% (cộng trừ năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

b. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng và các khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại khi có thiệt hại xảy ra và tiền phạt vi phạm do hành vi vi phạm hợp đồng của Bên Mua gây ra theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (nếu có).

Hai bên thống nhất rằng, chỉ khi các điều kiện bàn giao Căn Hộ nêu tại điểm a, b Khoản 8.1 Hợp Đồng này được đáp ứng đầy đủ thì Bên Bán mới phát sinh nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua với quy định về thời hạn bàn giao tại Điều 8.2 dưới đây và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán nghĩa vụ đến hạn tương ứng.

8.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo ngày dự kiến được quy định tại Phụ lục 01 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; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

8.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương) 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.

8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này. Đồng thời, Bên Mua phải chịu trách nhiệm với tất cả các thiết bị hư hỏng, mất mát hoặc xuống cấp bên trong Căn Hộ (nếu có) do việc chậm trễ nhận Căn Hộ.

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

8.6. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. 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 Căn Hộ hoặc văn bản đề nghị sửa

chữa. 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 nêu trên. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục và Bên Bán sẽ nêu rõ lý do bằng văn bản gửi Bên Mua; Trường hợp Căn Hộ có diện tích thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 2% đến 5% sẽ không là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, hai bên sẽ ký biên bản bàn giao Căn Hộ với diện tích thực tế chênh lệch và ký phụ lục để điều chỉnh giá bán Căn Hộ của Hợp Đồng này theo diện tích thực tế đó.

8.7. Kể từ ngày bàn giao thực tế, Bên Mua sẽ chịu toàn bộ nghĩa vụ và trách nhiệm đối với Căn HIộ, thực hiện thanh toán các nghĩa vụ tài chính của chủ sở hữu căn hộ bao gồm ở việc thanh toán: Phí quản lý vận hành, Phí sử dụng điện, nước; Phí trông giữ xe; Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc; Chi phí kết nối, lắp đặt trang thiết bị, dịch vụ cho Căn Hộ và toàn bộ các loại thuế, phí hiện hành liên quan đến Căn Hộ bất kể là Bên Mua có thực nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đang sử dụng Căn Hộ hoặc đang lưu trú tại Căn Hộ hoặc không cư trú tại Căn Hộ.

8.8. Quyền sở hữu Căn Hộ vẫn còn thuộc về Bên Bán cho tới khi Bên Mua thanh toán đầy đủ giá bán Căn Hộ và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và/hoặc Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 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.

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

9.4. 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 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.5. 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 được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:

a) Đối với kết cấu của Nhà chung cư được bảo hành 60 tháng;

b) Đối với các thiết bị gắn với Căn Hộ bảo hành theo thời hạn tương ứng do nhà sản xuất cam kết.

9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;

e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

f. Trường hợp Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 9.4 Điều này.

9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9.8. Hai bên cùng đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc Bên Bán/Ban Quản Trị ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp (trừ trường hợp Bên Bán chậm thực hiện khắc phục nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Điều 9.4 Hợp Đồng).

9.9. Bên Mua phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị và/hoặc nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này Ban Quản Trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản Trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

10.1. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi trả hết tiền mua theo Hợp đồng đã ký với Bên Bán và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với Căn Hộ đó.

10.3. Người nhận chuyển nhượng lại nhà ở xã hội theo quy định được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

10.4. Bên Mua được phép thế chấp Căn Hộ với ngân hàng để vay tiền mua chính căn hộ đó. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay tiền mua chính căn hộ đó trước khi Bên Mua được cấp giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

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

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ; có quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư được quy định tại khoản 11.3 Điều này.

11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

a. Căn hộ chưa bán, các căn hộ đang được Chủ đầu tư cho thuê;

b. Diện tích dành cho mục đích thương mại, kinh doanh;

c. Diện tích khác không thuộc phần sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà và sở hữu riêng của Bên Mua;

11.3. 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 được quy định tại khoản 11.1 và khoản 11.2 nêu trên;

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, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng, phần thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại khoản 11.2 Điều này hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa và các công trình công cộng khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

e. Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư (sở hữu chung với các nhà chung cư khác trong cùng Dự Án) theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

11.4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (Phí Dịch Vụ) như sau:

a. Phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là ..... đồng/1m2/tháng, giá trên đã bao gồm thuế VAT (Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp vận hành quản lý tòa nhà trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

b. 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 gồm:

- Bảo vệ, an ninh, vệ sinh môi trường khu vực công cộng;
  Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (Bao gồm hệ thống máy bơm nước, máy phát điện dự phòng (nếu có), hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp gas (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc (nếu có), truyền hình (nếu có), thu lôi, cứu hoả và các trang thiết bị khác).
- Lương cho các nhân viên vận hành, quản lý toà nhà.
- Các khoản chi phí quản lý vận hành hợp lý khác.

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

11.6. 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.

11.7. Trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán kinh phí quản lý vận hành vượt quá 10 ngày đầu tiên của tháng tiếp theo, Bên Bán/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền lựa chọn một trong hai hoặc cùng lúc cả hai biện pháp để xử lý: (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán tính cho khoảng thời gian chậm thanh toán; (ii) Ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước cho đến khi Chủ sở hữu hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 ngày làm việc.

Điều 12. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

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

a. Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán của bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào hoặc bất cứ đợt thanh toán nào theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này vượt quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán thì Bên Mua bị tính lãi suất trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên ngày). Khoản tiền lãi do chậm thanh toán được tính bằng số tiền chậm thanh toán nhân với lãi suất phạt quá hạn (0,05%) nhân với số ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình.

b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày hoặc Bên Mua trễ hạn thanh toán của một đợt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa

thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt sau 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua.

Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hoàn tất các thủ tục báo cáo lên Sở Xây dựng để thu hồi lại Căn Hộ và tiến hành bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ những khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này là 10% tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Tiền thuế GTGT Bên Mua đã nộp cho Bên Bán và Bên Bán đã nộp cho Nhà nước theo quy định;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại điểm a Khoản 12.1 Điều này;

Bên Bán sẽ thông báo việc chấm dứt này cho Bên Mua bằng hình thức gửi thư điện tử hoặc gửi qua zalo theo số điện thoại đã đăng ký hoặc bằng văn bản qua đường bưu điện đến địa chỉ của Bên Mua, Bên Mua không có quyền thắc mắc hoặc khiếu nại, kiện tụng gì đối với Bên Bán.

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

a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền vi phạm với lãi suất bằng 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp Đồng này cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ.

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ (trừ trường hợp việc chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua vi phạm Hợp Đồng) quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và bồi thường cho Bên Mua các khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này là 10% tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Khoản tiền lãi cho toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ.

12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn

giao Căn Hộ hoặc chậm nhận bàn giao Căn Hộ quá 30 ngày (mà không có lý do chính đáng) kể từ ngày đến hạn thì hai bên thống nhất giải quyết như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ và mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp Đồng này.

b) Khi Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua vi phạm Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và xử lý theo khoản 12.1 Điều 12 Hợp Đồng này.

12.4. Trường hợp Bên mua, người sử dụng Căn Hộ cơi nới, sửa chữa làm ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài hoặc kết cấu chịu lực của công trình, vi phạm các quy định chung về quản lý, sử dụng chung cư được coi là vi phạm Hợp Đồng, Bên Bán sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Trường hợp gây thiệt hại cho công trình, Bên Mua sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên Bán.

Điều 13. Cam kết của các bên

13.1. Bên Bán cam kết:

a. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c. Các bên đồng ý và thống nhất rằng 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 là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua

13.2. Bên Mua cam kết:

a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán; có quyền hợp pháp để mua Căn Hộ và đứng tên Chủ sở hữu Căn Hộ;

b. Chịu trách nhiệm về tính pháp lý và chính xác của toàn bộ Hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội cung cấp cho Bên Bán;

c. 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;

d. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

e. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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

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

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

Điều 14. Các trường hợp bất khả kháng

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

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

b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c. Tình trạng bạo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia;

d. Tình trạng khủng bố, rối loạn công cộng;

e. Bệnh dịch, hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người;

f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

14.2. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợ p bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.3. Các Bên sẽ được miễn trách nhiệm đối với các việc không hoàn thành một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình trong Hợp Đồng này nếu như việc không hoàn thành đó bị gây ra bởi sự kiện bất khả kháng, không Bên nào yêu cầu Bên kia bồi thường thiệt hại. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

a. Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.2 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 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

e. Các bên đã hoàn thành trách nhiệm và nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý Hợp Đồng.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 15.1 Diều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại Điều 12 của Hợp Đồng.

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm c khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại Điều 12 của Hợp Đồng.

d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ khoản tiền mua Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi sau khi khấu trừ số tiền thuế mà bên bán đã phải nộp cho Nhà nước.

15.3. Trong bất kỳ trường hợp nào, vì lý do nào đó Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng này mà không thuộc các trường hợp quy định tại Hợp Đồng thì được hiểu là Bên Mua tự ý đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua.

Điều 16. Thông báo.

16.1. Tất cả các thông báo trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này đều phải được làm bằng văn bản và gửi đến địa chỉ liên hệ đã viết ở trên hoặc địa chỉ thay đổi theo Thông báo bằng văn bản của các Bên. Việc thay đổi địa chỉ của hai bên phải được thông báo ngay cho bên kia biết bằng văn bản trong thời gian sớm nhất để hai bên tiện liên lạc và giao dịch. Mỗi bên sẽ tự chịu trách nhiệm trong trường hợp thay đổi địa chỉ liên hệ mà không báo bằng văn bản cho bên còn lại biết.

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

Tên công ty : .....

Địa chỉ : .....

Tel :.....

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

Họ và tên Ông/bà :

CMND số :

Địa chỉ (HKTT) :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Zalo:

Email:

16.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Bằng văn bản gửi thông qua email hoặc zalo (theo số điện thoại đã đăng ký) hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp.

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

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

b. Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email;

c. Vào ngày gửi zalo thông báo người nhận đã nhận.

d. Vào ngày đầu tiên, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

16.4. 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

17.1. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên 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 thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

17.2. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp Đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện

này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân).

17.3. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị chậm trễ.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

19.2. Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ; 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư (Phụ lục 03) và 01 (một) bản sao hợp đồng bảo lãnh ký giữa Bên Bán với ngân hàng (nếu Bên Mua có nhu cầu nhận); 01 bản sao văn bản của Sở Xây Dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

19.4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý nội dung của Hợp Đồng này	

HOANG HUY GROUP

PHỤ LỤC 01:
BẢN VẼ MẶT BẰNG – THÔNG TIN CĂN HỘ -
DANH MỤC VẬT LIỆU BÀN GIAO KÈM CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: ……/……/HĐMB-CH/HH ký ngày ……/……/…… giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy Và Ông/Bà …… …..)

I. BẢN VẼ MẶT BẰNG:

- Phụ đính A: Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ
- Phụ đính B: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ
- Phụ đính C: Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn Hộ

II. MÔ TẢ CĂN HỘ:

1. Loại Căn Hộ : Chung cư

2. Năm khởi công : ……..

3. Căn Hộ số : ……., Ký hiệu: ……., Tầng: ……

4. Diện tích sử dụng Căn Hộ: …… m^2

Phần diện tích Căn Hộ được quy định bằng hai chữ số thập phân. Nếu diện tích đo thực tế mà chữ số thứ 2 (hai) sau chữ số đơn vị diện tích rút gọn nếu bằng 5 (năm) trở lên thì được làm tròn số thứ 1.

Ví dụ:

Trường hợp 1: Diện tích Căn Hộ đo thực tế bằng 60,14 m2 thì được tính bằng 60,1 m2.

Trường hợp 2: Diện tích Căn Hộ đo thực tế bằng 60,15 m2 thì được tính bằng 60,2 m2.

5. Tòa nhà : ……

6. Địa chỉ : Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại xã Tân Dương, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

7. Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ: ……/……/…

III. DANH MỤC VẬT LIỆU BÀN GIAO KÈM CĂN HỘ2

2 Đính kèm Hợp Đồng và nội dung tùy thuộc vào từng loại căn hộ cụ thể, điền theo thỏa thuận các bên. Trường hợp thay đổi vật liệu khác (bao gồm cả vật liệu tương đương) bên trong Căn Hộ phải được sự chấp thuận của Bên Mua.

Đối tượng	Thông số kỹ thuật	Nhà sản xuất dự kiến	Thời hạn bảo hành
I/ DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ			
1. Sàn:			
1. Trần nhà:			
3. Tường:			
4. Cửa đi:			
5. Thiết bị vệ sinh:			
7. Thiết bị điện, nước:			
8. Thiết bị đầu chờ Tivi, điện thoại, Internet:			
II/ CÁC TIỆN ÍCH CỦA TÒA NHÀ			

BÊN MUA **BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 02
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: ……/……/HĐMB-CH/HH ký ngày ……/ ……/…… giữa Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy Và Ông/Bà ……)

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 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 (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

1.3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

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 và Bản nội quy này.

1.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: *do Chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

2.1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2.2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.

2.3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.

2.4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.

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

2.6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.

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

2.8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

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

2.10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

2.11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

2.12. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

3.1. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3.2. 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.

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

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

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

3.6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

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. Đồng thời Chủ sở hữu phải tuân thủ các quy định về sửa chữa, hoàn thiện được quy định tại Hợp Đồng này.

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 việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

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 Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

4.6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*

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

5.1. 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 lý nhà chung cư để xử lý.

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

6.1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

7.1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

7.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

7.3. 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.

7.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

8.1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

8.2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Ghi chú: Ngoài các nội dung quy định nêu trên, Chủ đầu tư, hội nghị nhà chung cư có thể thống nhất quy định thêm các nội dung khác cho phù hợp với từng nhà chung cư nhưng các quy định thêm này không được trái pháp luật và đạo đức xã hội.

BÊN MUA **BÊN BÁN**

HOANG HUY GROUP

PHỤ LỤC 03
SỬA CHỮA, HOÀN THIỆN CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư: ……/……/HĐMB-CH/HH ký ngày ……/……/…… giữa Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và Ông/Bà ……)

Hai Bên đồng ý ký kết bản phụ lục Hợp Đồng này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1 : Sửa chữa, hoàn thiện căn hộ

1.1. Bên Mua được hoàn thiện nội thất và/hoặc sửa chữa Căn Hộ mua để đáp ứng được các yêu cầu về thẩm mỹ, kiến trúc, công năng và phong thủy của khách hàng mà vẫn đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn Hộ.

1.2. Ngoài ra Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm về quản lý vật tư vật liệu hoàn thiện của mình, đảm bảo an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường theo quy định chung của Dự án như được niêm yết công khai tại…... Mọi chi phí liên quan đến công tác hoàn thiện bên trong là thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Trong trường hợp đề xuất thay đổi của Bên Mua đảm bảo tiêu chí thiết kế chung của công trình và kiến trúc chung Căn Hộ thì các Bên sẽ ký một Phụ lục mới sửa đổi bổ sung Phụ lục 1 (Thay thế Bảng chi tiết nguyên vật liệu và trang thiết bị) của Hợp Đồng này trước khi thực hiện và Bên Mua đồng ý các điều kiện sau:

a. Chịu toàn bộ chi phí về thay đổi trang thiết bị, vật liệu bên trong Căn Hộ phát sinh mới mà Bên Mua yêu cầu tự hoàn thiện;

b. Không được khấu trừ vào tổng giá trị bán Căn Hộ trong Hợp đồng căn hộ đã hoàn thiện;

c. Không được bù trừ các vật tư thiết bị hoàn thiện nội thất do Bên Bán cung cấp theo Hợp Đồng này;

d. Bên Mua nộp các chi phí liên quan đến việc hoàn thiện căn hộ như chi phí điện, nước; sử dụng vận thăng… theo quy định của Hợp Đồng, Phụ lục Hợp Đồng này.

e. Không được thay dổi vị trí bếp, nhà vệ sinh;

Điều 2: Quy định về thủ tục đăng ký thi công hoàn thiện:

2.1. Chủ Căn Hộ không được phép tiến hành làm bất cứ công việc hoàn thiện và trang trí nội thất nào khi chưa có dược sự chấp thuận chính thức bằng văn bản của Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành. Chủ Căn Hộ phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ. Chủ đầu tư/Doanh nghiệp Quản lý vận hành có quyền yêu cầu Chủ Căn Hộ phải phục hồi đối với các công việc mà Chủ Căn Hộ/ Nhà thầu đã thi công khi chưa được duyệt và Chủ Căn Hộ /Nhà thầu thi công sẽ phải chịu toàn bộ chi phí phục hồi. Bên Mua phải trình bộ hồ sơ Đăng ký thi công sữa chữa, hoàn thiện bên trong Căn Hộ bao gồm:

- Đơn xin cấp phép thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ - 01 (một) bản;
- Bản thiết kế thi công sửa chữa, hoàn thiện căn hộ: Kiến trúc, kết cấu và các hệ thống cơ điện, hệ thống điều hòa thông gió được triển khai chi tiết - 04 (bốn) bản, khổ A3;
- Tiến độ thi công chi tiết và cam kết thực hiện đúng tiến độ (Không quá sáu mươi ngày kể từ ngày được cấp phép thi công) - 04 (bốn) bản;
- Cam kết về sử dụng thiết bị, an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự - 04 (bốn) bản.

2.2. Thời gian thi công được tính kể từ ngày Chủ đầu tư/Ban Quản lý tòa nhà/Doanh nghiệp quản lý vận hành ký giấy cấp phép thi công hoàn thiện Căn Hộ cho đến khi Căn Hộ được nghiệm thu. Tùy theo tính chất hoàn thiện của từng Căn Hộ mà Chủ Căn Hộ xin thời gian thi công cho phù hợp. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn vệ sinh chung cho các Cư dân khác trong tòa nhà, Chủ đầu tư khuyến nghị các Chủ Căn Hộ tiến hành thi công nhanh. Chủ đầu tư quy định thời gian cấp phép thi công của 01 căn hộ tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày và tối đa không quá 02 (hai) tháng.

2.3. Tiêu chí nghiệm thu: Căn Hộ chỉ được nghiệm thu khi và chỉ khi các hạng mục xin cấp phép sửa chữa và hoàn thiện được hoàn thành.

2.4. Tiêu chí không được nghiệm thu Căn Hộ:

- Thay đổi thiết kế không đúng với bản vẽ thiết kế khi cấp phép thi công.
- Tự ý lắp đặt cửa phụ bên ngoài cửa chính, lắp thêm rào sắt ngoài ban công, ốp lát tường/sơn màu không được phép ngoài khu vực ban công.
- Chủ Căn Hộ phải hoàn tất việc sửa chữa những hư hỏng gây ra cho Tòa nhà trong quá trình thi công Căn Hộ.

Điều 3: Các chi phí liên quan đến việc thi công sửa chữa, hoàn thiện nội thất Căn Hộ

- Trước khi vào thi công, Bên Mua phải ký quỹ trước một khoản tiền là …….. đồng (…….. đồng)3. Phương thức ký qũy bằng tiền mặt và được nộp cùng với hồ sơ xin cấp phép hoàn thiện Căn Hộ. Khoản tiền ký quỹ này sẽ được hoàn lại khi Chủ đầu tư xác nhận Bên Mua đã hoàn thành công tác hoàn thiện với trị giá đúng …….. đồng (…….. đồng)4 không tính lãi cùng với Biên bản nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ. Tuy nhiên khi kiểm tra nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ nếu Bên Bán phát hiện có những hư hại vật chất liên quan đến các Căn Hộ khác hoặc (và) liên quan đến phần tiện ích chung, phần sở hữu riêng thuộc Bên Bán của Dự án cần phải phục hồi, sửa chữa thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua phục hồi, sửa chữa hư hại đó. Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán có yêu cầu mà Bên Mua không thực hiện thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền này để phục hồi, sửa chữa. Trong trường hợp chi phí sửa chữa vượt quá số tiền đặt cọc thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua chi trả khoản tiền bội chi này.
- Chi phí điện, nước là: …… đồng/01 căn/01 tháng (Bằng chữ: ……. trên một căn trên một tháng).
- Chi phí Quản lý, An ninh chung, vệ sinh chung, vận chuyển rác thải: …… đồng/ 01 căn/ 01 tháng (Bằng chữ: ……trên một căn trên một tháng).
- Ngoài các chi phí nêu trên, trường hợp Căn Hộ có phá dỡ tường, bóc sàn gạch sẽ phải chịu chi phí tăng thêm phục vụ cho việc vận chuyển rác thải/trạc thải xây dựng. Chi phí tăng thêm được xác định theo công thức: khối lượng rác thải/trạc thải xây dựng do phá dỡ tường, sàn (m3) x đơn giá vận chuyển rác thải/trạc thải xây dựng (đồng/m3). Trong đó: (i) khối lượng rác thải/trạc thải xây dựng tính căn cứ trên diện tích phá dỡ và kết cấu của tường/sàn; (ii) đơn giá vận chuyển rác thải xây dựng tính theo tình hình thị trường tại tùy từng thời điểm. Chi phí tăng thêm này được quy định chi tiết

3 Điền tối đa là 20.000.000 đồng hoặc mức khác theo thỏa thuận của các Bên

4 Điền số tiền bằng tiền ký quỹ đã thu

tại Sổ tay thi công hoàn thiện căn hộ do Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại thời điểm sửa chữa.

Lưu ý: Chủ Căn Hộ cần thu gom và vận chuyển rác xây dựng của Căn Hộ xuống địa điểm tập kết theo chỉ định của Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành.

Điều 4 : Xác nhận nghiệm thu hoàn thiện Căn Hộ

- Khi sửa chữa, hoàn thiện xong Căn Hộ, Bên Mua sẽ thông báo cho Chủ đầu tư đến xác nhận Căn Hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện. Việc xác nhận Căn Hộ đã hoàn thành công tác hoàn thiện phải được lập thành văn bản.
- Chủ đầu tư kiểm tra để đảm bảo rằng việc thi công hoàn thiện Căn Hộ đã đúng theo thiết kế được phê duyệt.

+ Nếu Căn Hộ đủ điều kiện nghiệm thu, Chủ đầu tư sẽ xác nhận tại Biên bản nghiệm thu hoàn thiện căn hộ.

+ Nếu Căn Hộ chưa đủ điều kiện nghiệm thu (vi phạm tiêu chí kỹ thuật, kiến trúc mặt ngoài, không đúng theo hồ sơ phê duyệt): Chủ đầu tư yêu cầu Chủ Căn Hộ tiếp tục thi công và sửa đổi cho đến khi đủ điều kiện nghiệm thu.

Điều 5 : Những quy định khác

5.1. Nhà thầu khi thi công không được phép khoan, đục bằng khí nén hoặc sử dụng máy móc thiết bị có công suất lớn hơn 3kw nếu không có sự đồng ý của đơn vị quản lý;

5.2. Nhà thầu khi thi công không được phép sử dụng điện, nước lắp đặt tại các khu vực công cộng của Tòa nhà;

5.3. Trong quá trình thi công, vận chuyển vật liệu, rác thải… nếu gây hư hỏng, mất vệ sinh công cộng của Tòa nhà, Chủ Căn Hộ, Nhà thầu thi công phải khắc phục ngay lập tức. Nếu không khắc phục trong vòng …ngày kể từ ngày Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành yêu cầu thì Chủ đầu tư/ Doanh nghiệp Quản lý vận hành sẽ thực hiện công việc đó và mọi chi phí thực tế Chủ căn hộ/ Nhà thầu thi công hoàn thiện căn hộ phải chịu trách nhiệm;

5.4. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép tụ tập, ngủ, hút thuốc, đánh bạc… trong Tòa nhà;

5.5. Công nhân của Nhà thầu thi công không được phép có những hành vi thiếu văn hóa, gây phiền toái hoặc xúc phạm đến cư dân, khách viếng thăm Tòa nhà;

5.6. Công nhân của Nhà thầu thi công phải mặc đồng phục có tên hoặc logo công ty;

5.7. Trong quá trình thi công, nếu để xảy ra bất cứ sự cố gì trong Tòa nhà, Chủ Căn Hộ sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc khắc phục hậu quả.

5.8. Chủ Căn Hộ/Nhà thầu không được tự ý đấu nối vào hệ thống cơ khí và điện (M & E).

5.9. Đối với phạm vi căn hộ mà Chủ Căn Hộ tự sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ thì Chủ đầu tư sẽ không có trách nhiệm bảo hành.

5.10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực khi Hợp Đồng được thanh lý.

BÊN MUA **BÊN BÁN**