

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
**Số: ...../2015/HĐMBCH/AZ-VC**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN AZ**  
**và**

**ÔNG/BÀ ...**  
**Căn hộ số: .....Tòa B1**

**Ngày .../...../2015**

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

---

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../2015/HĐMBCH/AZ-VC**

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
- Căn cứ Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ - CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ - CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ - CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT - BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ - CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ Xây dựng ban hành về việc sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Thông tư số 03/2014/TT-BXD);
- Căn cứ Hợp đồng Kinh Tế Số 448/HUD - HĐKT ngày 04/12/2009 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (HUD - Chủ đầu tư cấp I Khu đô thị mới Vân Canh) - Bộ Xây dựng và Công Ty Cổ phần Bất động sản AZ (Công ty AZ - Chủ đầu tư cấp II) V/v Chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất CT - 01 tại Dự án Khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Hợp đồng Ủy quyền số ...../2015/HĐUQ/ , ngày ...../ /2015 V/v bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản được ký giữa Công ty Cổ phần Bất động sản AZ với Sàn giao dịch bất động sản.....
- Căn cứ Đơn đăng ký mua Căn Hộ của Bên Mua được Bên Bán chấp thuận,

Hợp Đồng Mua bán Căn Hộ này (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**") được lập vào ngày 30 tháng 09 năm 2014 giữa các bên dưới đây:

**BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN AZ**

- Mã số doanh nghiệp: 0102846070 do Sở Kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31/07/2008. Đăng kí thay đổi lần 15 vào ngày 01/03/2013.

- Đại diện bởi: Ông Bùi Viết Sơn Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

- Địa chỉ: Số 107 Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

- Điện thoại: 04.3537.9373 Fax: 04.3537.9372

- Số tài khoản: 1460201026640 tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - Chi nhánh Nam Hà Nội.

- Mã số thuế: 0102846070

*(Dưới đây gọi tắt là "**Bên Bán**")*

Và

**BÊN MUA NHÀ Ở:** Ông (Bà): .....

- Số CMND (hộ chiếu): .....

- Hộ khẩu thường trú: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: .....

- Email: .....

*(Dưới đây gọi tắt là "**Bên Mua**")*

Hai bên chúng tôi thoả thuận ký kết Hợp Đồng này với các nội dung sau đây:

Trong trường hợp Bên Mua có từ 2 người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới và riêng rẽ, do đó Bên Bán sẽ không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng mua bán này một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây sẽ ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua nêu trên là người đại diện theo ủy quyền ("**Người được Ủy Quyền**") để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Căn Hộ và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả người/những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của từng người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên Mua thì văn bản giấy tờ đó đều phải được từng người ký đầy đủ.

**Điều 1. Định nghĩa và diễn giải**

Trong Hợp Đồng này, các thuật ngữ dưới đây sẽ có ý nghĩa như sau:

1. "**Căn Hộ**" là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Bất động sản AZ đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 dưới đây và Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này;

2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Bất động sản AZ làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại.... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại lô đất CT - 01 tại Dự án Khu đô thị mới Vân Canh, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội;
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
4. **“Giá Bán Căn Hộ”** có nghĩa là “giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt (được tính theo kích thước thông thủy theo đúng như quy định tại khoản 2, điều 1 Thông tư số 03/2014/TT-BXD của Bộ Xây dựng);
7. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;
10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;
11. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
16. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;
17. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
18. **“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”** có nghĩa là ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ được quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này;
19. **“Ngày Bàn Giao Bắt Buộc”** là ngày mà Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
20. **“Hội Nghị Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các chủ sở hữu và người sử dụng các Căn Hộ trong Tòa Nhà được quy định tại Điều 71 của Luật Nhà ở;
21. **“Thông Báo Bàn Giao”** có nghĩa là thông báo bàn giao được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
22. **“Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo”** có nghĩa là ngày bàn giao được quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này;
23. **“Các Bên”** có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này, **“Bên”** có nghĩa là riêng Bên Mua hoặc Bên Bán, tùy từng trường hợp;
24. **“Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao”** có nghĩa là khoản tiền nêu tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này;
25. **“Phí Quản Lý Cho Năm Đầu Tiên”** có nghĩa là Phí Quản Lý Hàng Tháng cho 12 tháng đầu tiên được quy định cụ thể tại khoản 5 Điều 11 Phí Quản Lý Cho Năm Đầu Tiên được quy định tại đây chưa bao gồm VAT”;
26. **“Ban Quản Trị”** bao gồm đại diện các chủ sở hữu và người sử dụng trong Tòa Nhà và sẽ được bầu ra tại Hội Nghị Chung Cư;
27. **“Phí Quản Lý Hàng Tháng”** có nghĩa là khoản phí quản lý **5.000 đồng VN (Năm nghìn đồng VN)** trên một mét vuông trên một tháng nhân với Diện Tích Thực Tế (Như quy định tại Điều 17) được thanh toán bởi Bên Mua cho dịch vụ quản lý và vận hành Tòa Nhà được quy định tại Điều 3 và Điều 11 của Hợp đồng này. Phí Quản Lý Hàng Tháng được quy định tại đây chưa bao gồm VAT và có thể thay đổi tùy theo quyết định của Hội Nghị Chung Cư;
28. **“Khu Vực Để Xe”** là phần diện tích được bố trí tại tầng 1 của tòa nhà và các khu vực khác;
29. **“Ngày làm việc”** có nghĩa là các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 trong tuần, không bao gồm các ngày nghỉ, ngày lễ, ngày tết theo quy định của pháp luật Việt Nam;
30. **“Phần thô”** bao gồm hệ thống cột, sàn bê tông cốt thép tòa nhà theo thiết kế.

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

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

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

#### **a) Căn Hộ số: .....**

Diện tích sử dụng căn hộ: ..... m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 1,5% (Một phẩy năm phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 1,5% (Một phẩy năm phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và 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 thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ;

#### **b) Diện tích sàn Xây dựng: ..... m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;**

#### **c) Mục đích: Chỉ dùng để ở (Trong trường hợp Bên Mua sử dụng Căn Hộ vào mục đích khác, Bên Mua phải có trách nhiệm xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho mục đích sử dụng của mình).**

#### **d) Năm hoàn thành việc xây dựng: 2015.**

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

#### **a) Lô đất: CT-01 tại Dự án Khu đô thị mới Vân Canh, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.**

#### **b) Diện tích đất sử dụng chung: 6.448 m<sup>2</sup>.**

#### **c) Căn hộ này thuộc toà nhà chung cư có tên là AZ Vân Canh Towers - CT1 tọa lạc tại Khu Đô Thị Mới Vân Canh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.**

#### **d) Căn Hộ có các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu sẽ được các Bên xác định cụ thể khi giao kết Hợp đồng.**

## **Điều 3. Giá bán Căn Hộ, phương thức và thời hạn thanh toán**

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

- a) Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền 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) là: .... VNĐ (Bằng chữ: .... đồng )
  - Thuế giá trị gia tăng: ..... VNĐ. (Bằng chữ: .....đồng); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
  - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... VNĐ. (Bằng chữ: ..... đồng);
- b) Giá Bán Căn Hộ không bao gồm:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
  - 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 thuận tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này;
  - Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.
- 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: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán: Các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam, theo hình thức thanh toán tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng thông qua tài khoản dưới đây:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Bất Động Sản AZ
- Ngân hàng: Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - CN Nam Hà Nội.
- Địa chỉ ngân hàng: Tòa nhà C3 - Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- Số tài khoản ngân hàng: 1460201026640 (VND)
- Số tham chiếu: Căn Hộ số ..... Số Hợp Đồng ...../2014/HĐMBCH/AZ-VC
- 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 hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

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

- a) Bên Mua sẽ thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán, theo lịch biểu dưới đây:

- **Lần 1:** Ngay sau khi ký Hợp đồng Mua bán này, khách hàng thanh toán 30% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: .....đồng chẵn*).
  - **Lần 2:** Sau khi xây dựng xong phần thô tầng **5** dự kiến vào ngày **20/06/2015**, khách hàng thanh toán **10%** giá trị Hợp đồng, tương ứng với số tiền là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: ..... đồng chẵn*). Thời hạn thanh toán chậm nhất không quá 01 tuần sau khi khách hàng nhận được thông báo;
  - **Lần 3:** Sau khi xây dựng xong phần thô tầng **10** dự kiến vào ngày **10/09/2015**, thanh toán tiếp **10%** giá trị Hợp đồng, tương ứng với số tiền là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: ..... đồng chẵn./*) Thời hạn thanh toán chậm nhất không quá 01 tuần sau khi khách hàng nhận được thông báo;
  - **Lần 4:** Sau khi xây dựng xong phần thô tầng **15** dự kiến vào ngày **30/11/2015**, thanh toán tiếp **10%** giá trị Hợp đồng, tương ứng với số tiền là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: ..... đồng chẵn./*) Thời hạn thanh toán chậm nhất không quá 01 tuần sau khi khách hàng nhận được thông báo
  - **Lần 5:** Sau khi xây dựng xong phần thô tầng **20** dự kiến vào ngày **20/03/2016**, thanh toán tiếp **10%** giá trị Hợp đồng, tương ứng với số tiền là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: ..... đồng chẵn./*) Thời hạn thanh toán chậm nhất không quá 01 tuần sau khi khách hàng nhận được thông báo.
  - **Lần 6:** Khi tiến hành hoàn thiện, bàn giao nhà dự kiến vào ngày **30/12/2016**, khách hàng thanh toán **27%** giá trị Hợp đồng, tương ứng với số tiền là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: ..... đồng./*) và Phí Quản Lý Cho Năm Đầu Tiên quy định tại Điều 11.5; Thời hạn thanh toán chậm nhất không quá 01 tuần sau khi khách hàng nhận được thông báo;
  - **Lần 7:** Khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà dự kiến vào ngày **10/03/2017**, thanh toán **3%** giá trị Hợp đồng, tương ứng với số tiền là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: ..... đồng./*). Thời hạn thanh toán chậm nhất không quá 01 tuần sau khi khách hàng nhận được thông báo.
- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ, tương ứng số tiền là: ..... VNĐ (*Bằng chữ: ... đồng./*). Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp quận (huyện) nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.
- c) Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản, thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện hoặc thư điện tử (gửi file mềm ảnh chụp và bản scan giấy thông báo) hoặc bao gồm tất cả các hình thức này. cho Bên Mua



và nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán trong nội dung thông báo. Khi thời gian hoàn thành sản lượng mỗi đợt sớm hơn so với kế hoạch nêu trên, thì ngày thanh toán chậm nhất của mỗi đợt là ngày quy định trong giấy thông báo. Để tránh hiểu nhầm, mọi thông báo sẽ theo trình tự được quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này và bất kể thông báo có được Bên A gửi hay không, Bên B có nghĩa vụ phải chủ động thanh toán tất cả các khoản thanh toán (bao gồm cả khoản lãi nếu có) theo Lịch biểu thanh toán bất kể có thông báo từ Bên A hay không.

d) Bên Mua đảm bảo rằng bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản tiền thanh toán nào được yêu cầu thanh toán theo Hợp đồng này. Hai bên thống nhất: Tùy từng trường hợp, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và/ hoặc yêu cầu Bên Mua bổ sung số tiền còn thiếu, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, các khoản phí, lệ phí mà bên Mua phải trả và/ hoặc áp dụng các chế tài phạt vi phạm kể các việc chấm dứt Hợp đồng, khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây:

- Bên mua chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán
- Bên Mua thanh toán thiếu số tiền phải trả của các đợt thanh toán
- Bên Mua chưa thanh toán khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà bên Mua phải trả.

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

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình xây dựng Căn Hộ và Tòa Nhà theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu xây dựng như được các Bên xác định cụ thể khi ký kết Hợp đồng.
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:
  - a) **Giai đoạn 1: Khi công trình xong móng**
  - b) **Giai đoạn 2: Khi công trình xây dựng xong phần thô tầng 10 dự kiến vào ngày 10/09/2015**
  - c) **Giai đoạn 3: Khi công trình xây dựng xong phần thô tầng 20 dự kiến vào ngày 20/03/2016**
  - d) **Giai đoạn 4: Khi công trình tiến hành hoàn thiện, bàn giao nhà dự kiến vào ngày 30/12/2016**
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán 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 thông tin liên lạc.

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

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng 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) 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 hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và pháp luật Việt Nam.
- l) Yêu cầu Bên Mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết và trả các khoản thuế, phí theo yêu cầu để cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ cho Bên Mua, phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.
- m) Có quyền yêu cầu Bên Mua trả lãi phạt hoặc các khoản tiền khác trong trường hợp Bên Mua thanh toán trễ hạn hoặc vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào theo quy định của Hợp Đồng này.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà

- chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo sau khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
  - c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
  - d) 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;
  - đ) 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;
  - g) 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....;
  - h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
  - i) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;
  - 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 được Ban quản trị;
  - l) 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;
  - m) 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;
  - n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

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

## 1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.
- b) Được sử dụng diện tích chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư.
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ 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;
- đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.
- g) Chỉ được quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không thể hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 10% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

## 2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày 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 đảm tính pháp lý và việc 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;

- d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) 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;

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

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.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Các thỏa thuận khác của hai bên (thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật).

#### **Điều 8. Giao nhận Căn Hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

- a) Sau khi việc xây dựng Căn Hộ hoàn thành, Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao**") cho Bên Mua nêu rõ:
  - i. Ngày bàn giao Căn Hộ ("**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**").
  - ii. Khoản tiền mà Bên Mua phải trả trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo ("**Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao**"), bao gồm:

- + Các khoản tiền còn lại phải trả cho Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền phạt do chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 12.
- + Phí Quản Lý Cho Năm Đầu Tiên đối với Căn Hộ theo Điều 11.
- + Kinh Phí Bảo trì theo Điều 3.

- b) Trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày gửi Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua phải thanh toán Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao cho Bên Bán. Việc Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sẽ được thực hiện trong vòng 5 (năm) ngày làm việc sau khi và tùy thuộc vào việc Bên Mua thanh toán đủ Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao theo điểm ii khoản 1 Điều 8 hợp đồng này. Trong trường hợp việc thanh toán được thực hiện bằng séc hoặc điện chuyển tiền, sau khi séc và điện chuyển tiền đã được chuyển đến một cách không hủy ngang vào các tài khoản liên quan của Bên Bán, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua việc nhận thanh toán nói trên và việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sẽ được thực hiện trong 5 (năm) ngày làm việc tiếp theo.
2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào ngày ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**") **30/12/2016**. Tuy nhiên, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ với tình trạng có thể sử dụng một cách bình thường cho Bên Mua vào hoặc trước ngày **30/12/2016** ("**Ngày Bàn Giao Bắt Buộc**"). 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 180 ngày, kể từ thời điểm đến Ngày Bàn Giao Bắt Buộc căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Trước ngày bàn giao căn hộ là 14 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này. Khi căn hộ đã đủ điều kiện để bàn giao, Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ tiếp theo của mình mà không có lý do từ chối (nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ nhận nhà). Mọi trường hợp như: Căn hộ có khiếm khuyết xây dựng (nếu có) hay Bên Bán vẫn đang tiếp tục hoàn thiện, các công trình tiện ích thuộc Tòa nhà (sân vườn, hành lang...) đều không được coi là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận nhà. Các khiếm khuyết xây dựng (nếu có) đối với Căn hộ sẽ được sửa chữa, khắc phục theo điều kiện bảo hành.
4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp bên Mua và người được bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của bên Bán trong thời hạn 14 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của bên Bán được xem như bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như

vậy được coi là bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

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

#### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm;
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở;
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện;
4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra;
5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:
  - a) Không ít hơn 60 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 9 tầng trở lên;
  - b) Không ít hơn 36 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 4 đến 8 tầng;
  - c) Không ít hơn 24 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
  - f) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận theo đúng quy định.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng;
2. Trong trường hợp chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng Bên Mua thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT - BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng hoặc bất kỳ văn bản nào sửa đổi bổ sung Thông tư này. Các Bên đồng ý thêm rằng Bên Bán sẽ chỉ xác nhận việc chuyển nhượng theo quy định tại đây nếu Bên Mua đã hoàn tất việc thanh toán các khoản tiền phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào thời điểm chuyển nhượng;
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
  - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
  - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

#### **Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư**

1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua: Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng cũng như các trang thiết bị kỹ thuật kèm theo Căn Hộ được nêu tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. Bên Mua được quyền sử dụng đối với các Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Nội Quy Quản Lý Sử



Dụng Nhà Chung Cư trong nhà chung cư bao gồm: không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể nước, hộp kỹ thuật, bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung, nơi để xe (gồm xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) và các khu vực và tiện ích kèm theo ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định tại Điều 11;

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các Căn Hộ chưa bán, diện tích sàn thương mại, khu vực để xe ô tô, và các khu vực khác theo quy định;
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
  - a) Phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư bao gồm: không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể nước, hộp kỹ thuật, bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư;
  - b) Phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều này;
  - c) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư;
  - d) Các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 70 của Luật Nhà ở.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...) tuân theo quy định của pháp luật;
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
  - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: 5.000 đồng/m<sup>2</sup>/ tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Các Bên đồng ý rằng trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ Ngày Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua sẽ trả cho Bên Bán Phí Quản Lý Cho Năm Đầu Tiên được tính bắt đầu kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo khi Bên Mua nhận Căn Hộ và đây là một phần của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao Căn hộ. Sau 1 (một) năm, Phí Quản Lý Hàng Tháng sẽ được thanh toán và điều chỉnh theo quy định tại Điều 11. Phí Quản Lý Cho Năm Đầu Tiên sẽ được tính theo công thức sau:  
**Phí Quản Lý Cho Năm Đầu Tiên = 12 x Phí Quản Lý Hàng Tháng.**
  - b) Các Bên đồng ý rằng Phí Quản Lý Cho Năm Đầu Tiên trong 12 (mười hai) tháng đầu kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo sẽ được tính toán theo Điều 11 và các khoản thuộc điều này. Sau thời hạn này, mức và việc thanh toán Phí Quản Lý này sẽ được giữ nguyên cho đến khi Hội Nghị Chung Cư có quyết định khác cho phù hợp với tình hình thực tế với điều kiện phải đảm bảo duy trì việc quản lý và vận hành Tòa Nhà và Căn Hộ một cách tốt nhất;

- c) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

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) Bên bán sẽ gửi cho bên Mua một thông báo trong thời hạn 14 (mười bốn ngày) về bất cứ khoản chậm thanh toán nào và yêu cầu bên Mua thực hiện việc thanh toán đó. Bên Mua sẽ được coi là đã nhận thông báo qua thư bằng thư gửi/chuyển phát bảo đảm hoặc chuyển tay đến địa chỉ của Bên Mua được ghi trong Hợp đồng này. Để tránh nghi ngờ, bất kể thông báo có được Bên bán gửi hay không, bên Mua sẽ vẫn có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản chậm thanh toán và các khoản lãi do chậm thanh toán
  - b) Nếu quá 14 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 1,5% (Một phẩy năm phần trăm) mỗi tháng theo lãi xuất do Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - CN Nam Hà Nội công bố tại thời điểm thanh toán và được áp dụng vào Ngày Tính Lãi, tuy nhiên, tổng các khoản tiền lãi phạt trả chậm mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán sẽ không vượt quá 5% (năm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ;
  - c) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 45 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.
  - d) Sau khi có văn bản đơn phương chấm dứt Hợp Đồng được quy định tại đây, Bên Bán có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt Căn Hộ. Trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 8% (tám phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
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 tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 60 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 phạt vi phạm với lãi suất là 1,5% (Một phẩy năm phần trăm) mỗi tháng theo lãi xuất do Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - CN Nam Hà Nội công bố tại thời điểm thanh toán và được áp dụng vào Ngày Tính Lãi, trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên

Mua. tuy nhiên, tổng các khoản tiền phạt vi phạm mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán sẽ không vượt quá 5% (năm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ;

- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 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 này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại, tổn thất mà Bên Bán hoặc/ và các bên liên quan phải chịu theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này, đối với bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này có nguyên nhân xuất phát từ hoặc liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua, phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này. Khi đó Bên Bán được toàn quyền xử lý căn hộ theo đúng quy định tại khoản 1 điều 12 của Hợp đồng này.
4. Bên Bán sẽ gửi các thông báo cho Bên Mua nếu Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán hoặc nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này. Sau thời hạn được nêu trong thông báo lần thứ 3 (ba), nếu Bên Mua không sửa chữa hoặc khắc phục sai phạm thì Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường cho Bên Mua bằng việc gửi thông báo bằng văn bản đến cho Bên Mua (Cho mục đích của điều khoản này, trong trường hợp Bên Mua không thanh toán đúng hạn hoặc có các vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi ít nhất 3 (ba) thông báo bằng văn bản cho Bên Mua kể từ ngày đến hạn để yêu cầu Bên Mua thanh toán các khoản tiền đến hạn hoặc khắc phục các sai phạm và mỗi thông báo bằng văn bản sẽ được Bên Bán gửi cách nhau ít nhất 14 (mười bốn) ngày).

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:

- a) Bên Bán cam kết 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 cầm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ, 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.
- b) Đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

- c) Bên Mua cam kết rằng mình có đủ điều kiện hợp lệ để mua và sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam và sẽ thực hiện các hành động cần thiết và ký các giấy tờ khác mà Bên Bán yêu cầu một cách hợp lý tùy từng thời điểm nhằm đảm bảo hiệu lực của Hợp Đồng này.
  - 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. 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.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
  4. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của Hợp Đồng này thì các bên lập thêm phụ lục Hợp Đồng có chữ ký của hai bên và có giá trị pháp lý như Hợp Đồng này. 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.
  5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định tại Hợp Đồng này.

#### **Điều 14. Bất khả kháng**

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
  - d) Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 14 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

## **Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng**

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng.
  - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này.
  - c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này.
  - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 14 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.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường được hai bên thống nhất thực hiện theo đúng quy định tại điều 12 của Hợp đồng này.
3. Các thỏa thuận khác theo đúng quy định của pháp luật.

## **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của các bên.
  - a) **Gửi cho Bên Bán:**
    - **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN AZ**
    - Địa chỉ trụ sở chính: Số 107 Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
    - Văn phòng giao dịch: Số 4B, ngõ 308 Tây Sơn, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
    - Người nhận: Ông Bùi Viết Sơn - Người đại diện theo pháp luật của Công ty
    - Email: azland@gmail.com/mr.sonbv@gmail.com
  - b) **Gửi cho Bên Mua:**
    - Họ và Tên: .....
    - Địa chỉ liên hệ: .....
    - Điện thoại: .....
    - Email: .....
2. Hình thức thông báo giữa các bên: Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này phải được lập bằng văn bản và gửi đến địa chỉ như khoản 1 điều 16 nêu trên, trừ khi các Bên có thông báo bằng văn bản về việc thay đổi địa chỉ.
3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là:
  - Họ và Tên: .....
  - Địa chỉ liên hệ: .....
  - Điện thoại: .....
  - Email: .....
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng

hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - c) Vào ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật;
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*).....mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

1. Các Bên hiểu và đồng ý rằng Diện tích sử dụng Căn Hộ được nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này sau khi đơn vị tư vấn độc lập được Bên Bán thuê thực hiện đo đạc diện tích sử dụng Căn Hộ để bàn giao cho Bên Mua, Bên Bán và Bên Mua sẽ so sánh diện tích sử dụng Căn Hộ theo cách tính quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này do đơn vị tư vấn độc lập đó thực hiện ("**Diện Tích Thực Tế**"). Nếu Diện Tích Thực Tế có sự chênh lệch với diện tích như được nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này trong khoảng  $\pm 1,5\%$  (một phẩy năm phần trăm) của diện tích sử dụng Căn Hộ, Các Bên sẽ chấp nhận phần chênh lệch đó và không điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ. Nếu có bất kỳ sự chênh lệch nào về diện tích lớn hơn tỷ lệ  $\pm 1,5\%$  (một phẩy năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn Hộ được nêu tại Điều 2 Các Bên sẽ điều chỉnh Giá Căn Hộ phù hợp với phần lớn vượt quá  $\pm 1,5\%$  (một phẩy năm phần trăm) đó theo đúng đơn giá ghi trong Hợp đồng này.
2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ:
  - a) Các bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận nhưng việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền
  - b) Các bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: trong trường hợp có sự thay đổi về quy định pháp luật so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết, và tùy theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về cách tính diện tích Căn hộ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận dẫn đến diện tích Căn hộ trên Giấy chứng nhận có thể khác với Diện tích Hợp đồng, Các bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và Diện tích sử dụng ghi trong hợp đồng; và trong trường hợp này giá trị Căn hộ không thay đổi.
  - c) Các bên xác nhận rằng bên Bán có trách nhiệm và sẽ nỗ lực cho đến khi bên Mua nhận được Giấy chứng nhận. Trường hợp có sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận vì các lý do khách quan ngoài khả năng kiểm soát của bên Bán sẽ không coi là lỗi của bên Bán.

- d) Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác trên cơ sở thỏa thuận của hai bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận.
- e) Trong trường hợp bên Mua ủy quyền cho một bên thứ ba đứng tên để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp giấy chứng nhận cho bên Mua; (ii) và Người được Ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh bên Mua nhận Giấy chứng nhận và bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao Giấy chứng nhận như vậy.
3. Việc cấp số nhà cho Căn hộ thuộc thẩm quyền của cơ quan Nhà nước. Chính vì thế Các Bên thừa nhận và đồng ý rằng số nhà của Căn hộ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp có thể khác với số hiệu Căn hộ được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này và trong trường hợp có sự khác nhau đó, Các Bên sẽ không có khiếu nại nào liên quan đến số hiệu cũng như địa chỉ của Căn hộ.
4. Hợp Đồng cùng với các Phụ lục tạo thành thỏa thuận hoàn chỉnh giữa các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và các Phụ lục kèm theo, bao gồm cả bảng danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài Căn Hộ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.
5. Kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua sẽ kế thừa mọi nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý liên quan đến chủ sở hữu, người cư ngụ và/hoặc người sử dụng Căn Hộ, bất kể Bên Mua đã thực sự nhận Căn Hộ hay chưa hoặc Bên Mua hiện đang sử dụng hoặc ở trong Căn Hộ hoặc quyền sở hữu Căn Hộ và các quyền khác liên quan đến Căn Hộ đã được chuyển sang cho Bên Mua hay chưa. Trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua không được phép vào hoặc cư ngụ hoặc sử dụng Căn Hộ mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán.

## 6. Trường

### **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**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
2. Hợp Đồng này có 23 (hai mươi ba) trang, 19 (mười chín) điều, được lập thành 4 (bốn) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 1 (một) bản, Bên bán giữ 3 (ba) bản.

Trong đó 1 (một) bản tiếng Việt lưu tại cơ quan thuế, 1 (một) bản tiếng Việt lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu Căn Hộ, bản còn lại Bên bán giữ.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này.

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

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

### **BÊN MUA**

*(Bằng việc ký tên dưới đây, Bên Mua xác nhận đã đọc và hiểu rõ nội dung của Hợp đồng này)*

### **BÊN BÁN**



## PHỤ LỤC 1

### Phần A: Danh mục vật liệu hoàn thiện của Căn Hộ

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
<b>1</b>		<b>PHÒNG KHÁCH</b>
-	Cửa đi chính	Gỗ tự nhiên và các phụ kiện đi kèm chất lượng tiêu chuẩn
-	Tường	Trát phẳng
-	Sàn	Gạch Ceramic hoặc tương đương
-	Cửa ra ban công	Hợp kim nhôm kính chịu lực
<b>2</b>		<b>PHÒNG BẾP</b>
-	Tường bếp	Trát phẳng
<b>3</b>		<b>PHÒNG TẮM</b>
-	Cửa phòng	Cửa gỗ nhựa hoặc nhôm kèm phụ kiện chất lượng tiêu chuẩn
-	Tường	Trát phẳng
-	Sàn	Gạch Ceramic hoặc tương đương
-	Trần	Trát phẳng
-	Thiết bị vệ sinh	Thiết bị vệ sinh và phụ kiện tiêu chuẩn
-	Lavabo	Inax hoặc tương đương, vòi rửa Inax hoặc tương đương
<b>4</b>		<b>PHÒNG NGỦ</b>
-	Cửa phòng	Cửa gỗ công nghiệp kèm phụ kiện tiêu chuẩn
-	Tường	Trát phẳng
-	Sàn	Gạch Ceramic hoặc tương đương
-	Cửa sổ	Hợp kim nhôm kính chịu lực
-	Cửa ra ban công	Hợp kim nhôm kính chịu lực
<b>5</b>		<b>PHẦN KHÁC</b>
-	Điện thoại, internet	Đầu chờ trong căn hộ
-	Đèn chiếu sáng	Đầu chờ trong căn hộ
-	Điện	Đầu chờ trong căn hộ
-	Cấp nước	Đầu chờ ống PPR trong căn hộ
-	Thoát nước	Đầu chờ ống PVC trong căn hộ

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

*(Bằng việc ký tên dưới đây, Bên Mua xác nhận đã đọc và hiểu rõ nội dung của Phụ lục này)*

## PHỤ LỤC 1

**PHẦN B: Sơ đồ Căn hộ và sơ đồ tầng**

Dự Án: Tòa nhà chung cư AZ Vân Canh Towers - CT1

Địa chỉ: Lô CT - 01, Khu đô thị mới Vân Canh, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Sơ đồ mô tả Căn Hộ và sơ đồ tầng:

<b>STT</b>	<b>Số căn hộ</b>	<b>Tầng</b>	<b>Tháp</b>	<b>Diện tích sử dụng căn hộ (m2)</b>
<b>01</b>	.....	....	.....	.....
<b>Tổng</b>	.....			.....

**BÊN MUA**

*(Bằng việc ký tên dưới đây, Bên Mua xác nhận đã đọc và hiểu rõ nội dung của Hợp đồng này)*

**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 2**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG**  
**KHU CĂN HỘ CHUNG CƯ AZ VÂN CANH TOWERS - CT1**

*(Kèm theo Hợp Đồng Mua bán Căn Hộ Chung cư số*

*...../2014/HĐMBCH/AZ-VC ngày .....*)

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư thuộc Khu Căn Hộ Chung cư AZ Vân Canh Towers - CT1 được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

**Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư**

1. Lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
2. Thu Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư thuộc Khu Căn Hộ Chung cư AZ Vân Canh Towers - CT1 theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ - CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; thực hiện quản lý Kinh Phí Bảo Trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);
4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư;
5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;
6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu Căn Hộ hoặc các thành viên của Căn Hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này;

**Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thuộc Khu Căn Hộ Chung cư AZ Vân Canh Towers - CT1 là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết Hợp Đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư Khu Căn Hộ Chung cư AZ Vân Canh Towers - CT1 được ký kết Hợp Đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp Đồng đã ký;
3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:
  - a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
  - b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;
  - c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư;
  - d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường;
  - đ) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị nhà chung cư uỷ quyền.
  - e) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định tại Quy chế này mà không khắc phục;
  - g) Định kỳ 6 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;
  - h) Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

#### **Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư**

1. Ban quản trị nhà chung cư Khu Căn Hộ Chung cư AZ Vân Canh Towers - CT1 do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư này.
2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư
  - a) Chủ trì Hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;
  - b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo

- điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung Hợp Đồng đã ký kết;
- c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
  - d) Ký kết Hợp Đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và Hợp Đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung Hợp Đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp Đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;
  - đ) Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư;
  - e) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo Hợp Đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản này;
  - g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;
  - h) Định kỳ 6 (sáu) tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;
  - i) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
  - k) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
  - l) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.
3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng Căn Hộ nhà chung cư**

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Căn Hộ
  - a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sử dụng Căn Hộ đã mua theo Hợp Đồng;
  - b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư này, bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều 8 của Bản nội quy này;
  - c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;
  - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
  - đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
  - e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư;

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

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

- 1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;
- 2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
- 3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;
- 4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
- 5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn Hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn Hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);
- 6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
- 7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và Kinh Phí Bảo Trì nhà chung cư (áp dụng đối với chủ đầu tư, Ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

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

1. Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán Căn Hộ nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư.
2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư với mức nộp là **5.000 đồng VN (Năm nghìn đồng VN)/m<sup>2</sup>/tháng** nhân Diện Tích Thực Tế (như quy định tại Điều 17 của Hợp đồng);
3. Chi phí trông giữ tài sản (ghi rõ chi phí đối với từng loại tài sản như xe đạp, xe máy, ô tô....) sẽ được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị tòa nhà chung cư quy định khi tòa nhà chung cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tuỳ vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

**Điều 8. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung nhà chung cư**

1. Diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn Hộ, chủ đầu tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) và bao gồm:
  - a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Căn Hộ bao gồm phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với Căn Hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.
  - b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) như các diện tích làm siêu thị, văn phòng, câu lạc bộ thể thao.
  - c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư tòa nhà chung cư (như các Căn Hộ chưa bán hết, căn hộ cho thuê và các tiện ích công cộng khác) bao gồm: tất cả các Căn Hộ chưa bán, diện tích sàn thương mại, khu vực để xe ô tô, và các khu vực khác theo quy định.

Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nêu tại điểm này không bao gồm các diện tích quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung và thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư (bao gồm chủ sở hữu các Căn Hộ, chủ sở hữu các diện tích khác, chủ đầu tư tòa nhà chung cư), gồm:
  - a) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung, lối thoát hiểm, lồng xả rác, lối đi chung, sân chơi chung, nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh);
  - b) Nhà sinh hoạt chung của nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư.

**Điều 9. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác.**

Bản nội quy này có thể được sửa đổi bổ sung bởi Chủ đầu tư hoặc Hội nghị nhà chung cư.

**XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN AZ**  
*(Ký tên, đóng dấu)*