

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Giang, ngày 17 tháng 02 năm 2025

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HH4/HĐMBCH

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang) thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư;
- Căn cứ Công văn bản số/SXD-QLN ngày tháng ... năm của Sở Xây Dựng tỉnh Bắc Giang về việc “Xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với Tòa ... thuộc Dự án ...”.
- Căn cứ nhu cầu mua bán Căn Hộ Chung Cư của Bên Mua và Bên Bán.

Các Bên, có nghĩa là Bên Bán và Bên mua có thông tin theo Phụ lục I của Hợp đồng.

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này với các điều, khoản sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **“Căn Hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh 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.
2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại lô đất ở ký hiệu HH8 thuộc dự án “Tổ hợp Dịch vụ Thương mại và Nhà ở HH4

(lô đất HH8, quy hoạch Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang)” có địa chỉ tại xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; dự án có tên thương mại là “THIÊN ÂN CENTRAL”.

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.
4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để mua Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn Hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...));* diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
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 pháp luật về nhà ở.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua 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/giá cho Bên Mua; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật.

10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của pháp luật về 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 pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** hoặc **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 02% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động Bảo Trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Ban Quản Trị”** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu có), đại diện Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền hợp lệ tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và tự ứng cử được đề cử tham gia Ban Quản Trị); được bầu, bãi miễn thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định pháp luật; để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật về nhà ở tại Việt Nam).
18. **“Chủ Sở Hữu”** là Bên Mua, Bên Bán, các bên khác có quyền sở hữu hợp pháp đối với (các) căn hộ và/hoặc các phần diện tích sở hữu riêng khác trong Dự Án.
19. **“Người Sử Dụng”** là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ hoặc các phần diện tích khác trong Nhà chung cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được cho phép/ủy quyền quản lý, sử dụng, sinh sống, cư ngụ theo quyết định của Chủ Sở Hữu hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

20. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị Nhà Chung Cư có sự tham gia của đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự) của các căn hộ trong Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lần đầu hoặc Ban Quản Trị tổ chức các lần tiếp theo, được quy định cụ thể tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và pháp luật.
21. **“Giá Dịch Vụ Quản Lý”** là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý để được cung cấp Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
22. **“Dự Án”** là dự án “Tổ hợp Dịch vụ Thương mại và Nhà ở HH4 (lô đất HH8, quy hoạch Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang)”, do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư, khai thác, kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật.
23. **“Tổng Giá Trị Hợp Đồng”** là khoản tiền quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ

- Căn Hộ có các thông tin, đặc điểm theo mô tả tại Phụ Lục II của Hợp Đồng.
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo mô tả tại Phụ Lục II của Hợp Đồng.

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 Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại Điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 02% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 02% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Để tránh hiểu nhầm, nội dung trên đây được giải thích và làm rõ như sau: Trường hợp tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này trong phạm vi đến 02% (*hai phần trăm*) thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Nếu tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này vượt quá 02% (*hai phần trăm*) thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên bản Bàn giao Căn Hộ, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản Bàn giao Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ theo mô tả tại Phụ Lục II của Hợp Đồng. Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: Để ở.
- e) Năm hoàn thành xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư*): dự kiến vào năm 2026.
- g) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- a) Thửa đất số:hoặc ô số: hoặc lô số:
- b) Tờ bản đồ số: do cơ quan/. lập;
- c) Diện tích đất sử dụng chung: m²
- d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ

Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- [Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày .../.../.....
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
 - + Giấy phép xây dựng số 3692/GPXD ngày 19/12/2022 của Sở Xây dựng Bắc Giang;
 - + Giấy phép xây dựng số 806/GPXD ngày 19/03/2024 của Sở Xây dựng Bắc Giang.
 - + Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 06/01/2025 của Sở Xây dựng Bắc Giang.
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
 - + Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 08/01/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
 - + Quyết định số 26.03/QĐ-TQTA ngày 26/03/2020 của Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh về việc phê duyệt dự án;
 - + Và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: được thi công, hoàn thiện theo tiến độ Dự án được duyệt.

5. Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở: số ... ngày ... tháng ... năm ..., trừ trường hợp Bên Mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với mình.

Công văn bản số/SXD-QLN ngày tháng ... năm của Sở Xây Dựng tỉnh Bắc Giang về việc “Xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với Tòa ... thuộc Dự án ...”;

Kèm theo Hợp Đồng này còn có bản sao có chứng thực: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, và văn bản cam kết của ngân hàng bảo lãnh gửi Chủ Đầu Tư (trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với mình); văn bản của

cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Tổng Giá Trị Hợp Đồng

- a) Tổng Giá Trị Hợp Đồng bao gồm: Giá Bán Căn Hộ, thuế giá trị gia tăng, Kinh Phí Bảo Trì được xác định cụ thể như quy định tại Phụ lục III của Hợp Đồng này.

Trong đó:

- Giá Bán Căn Hộ được xác định là đơn giá bán 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) nhân với (x) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ;
- Thuế giá trị gia tăng là khoản thuế được tính trên Giá Bán Căn Hộ sau khi trừ đi giá trị quyền sử dụng đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng với mức thuế suất theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm.
- Kinh Phí Bảo Trì (không phải chịu thuế giá trị gia tăng) được xác định bằng 02% Giá Bán Căn Hộ.

- b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- (i) 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;
- (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp ga, 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;
- (iii) Giá Dịch Vụ Quản Lý 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 Giá Dịch Vụ Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (iv) Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán của Bên Mua. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền này và các khoản phải trả theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

- 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 Giá Dịch Vụ Quản Lý 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.

- 2. Phương thức thanh toán tiền mua:** thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì): theo quy định tại Phụ lục III của Hợp Đồng này.

- b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: theo quy định tại Phụ lục III của Hợp Đồng này.
- Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh Phí Bảo Trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này. Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- c) Trường hợp ngày đến hạn thanh toán của tất cả các khoản thanh toán nói trên trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc tiếp theo kế tiếp ngày nghỉ đó.
- d) Thời điểm xác định Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đối với tất cả các khoản tiền phải thanh toán, phải đóng là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Dự kiến tháng .../2025 xây đến sàn tầng ... của Tòa nhà
 - b) Giai đoạn 2: Dự kiến tháng .../2025 xây đến sàn tầng ... của Tòa nhà
 - c) Giai đoạn 3: Dự kiến tháng 12/2025 cất nóc Tòa nhà
 - d) Giai đoạn 4: Dự kiến tháng 06/2026 bàn giao đưa vào sử dụng.

Các bên đồng ý rằng tiến độ xây dựng theo giai đoạn có thể nhanh hoặc chậm hơn tiến độ quy định tại Điều này nhưng Bên Bán bảo đảm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua đúng quy định theo Hợp Đồng này.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư 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. Việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có). Trường hợp Bên Bán phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ được phê duyệt trước khi bàn giao Căn Hộ.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và

được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản 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/Người Sử Dụng (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 Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị 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 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) Trên cơ sở thống nhất giữa Hai Bên, Bên Bán có thể điều chỉnh, phân chia lại cấu trúc nội thất của Căn Hộ trong quá trình thi công xây dựng và trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, khi thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế sử dụng với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành;
- l) Được sửa đổi đối với các thiết kế, bố trí mặt ngoài Nhà Chung Cư, cảnh quan của toàn dự án nói chung và Dự Án nói riêng phù hợp với yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- m) Yêu cầu Bên Mua nộp các loại giấy tờ, tài liệu, văn bản và các khoản thuế và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- n) Thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng

này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

- b) Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao 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 bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

Để làm rõ, Bên Bán chỉ có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi Bên Mua thanh toán đúng, đầy đủ các khoản tiền đến hạn thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp đến hạn bàn giao nhưng Bên Mua vẫn chưa thanh toán các khoản tiền đến hạn, Bên Bán có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

- 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 thuế, 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;

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, trừ trường hợp Bên Bán có quyết định khác. 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 bán cho Bên Mua;

Để làm rõ và giải thích thêm, những trường hợp sau đây, Bên Mua không được coi là có lý do chính đáng, bao gồm: bận việc cá nhân, gia đình, công tác xa, không thể thu xếp được công việc/thời gian, bản thân bị ốm đau nhưng không nằm viện/cấp cứu, người thân bị ốm đau, thiếu/không đủ tài chính, bận xử lý việc cá nhân và các lý do khác không nằm ngoài tầm kiểm soát, xử lý của Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản tiền, các nghĩa vụ tài chính đến hạn phù hợp với quy định của pháp luật, và Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu xin cấp Giấy Chứng Nhận thuộc trách nhiệm mà Bên Bán phải cung cấp theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm.

- k) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị 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 phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n) Nộp Kinh Phí Bảo Trì 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 tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- o) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu đăng ký theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.
- p) Bên Bán có nghĩa vụ bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của hai bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí được Bên Bán bố trí phù hợp với thiết kế khu vực để xe của 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 h 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;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Trị Hợp Đồng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) 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;

- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (*năm phần trăm*) 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;

Để làm rõ và tránh hiểu nhầm, trong trường hợp chênh lệch diện tích, Bên Mua chỉ có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp tỉ lệ chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế vượt quá 05% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

- i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- k) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- l) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì 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 Giá Bán Căn Hộ, thuế giá trị gia tăng tương ứng, và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- g) 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;
- h) Thanh toán Giá Dịch Vụ Quản Lý 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;
- i) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- k) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị Quản Lý 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 pháp luật về nhà 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 trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n) 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;
- o) Đảm bảo đầy đủ năng lực tài chính, năng lực hành vi dân sự để giao kết và thực hiện Hợp Đồng và đủ điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật. Bên Mua có trách nhiệm cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên Mua để xác minh quyền này của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;

Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng này, khi chuyển nhượng lại Căn Hộ cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Căn Hộ phải có văn bản cam kết về việc tuân thủ đầy đủ các quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia.

- p) Trường hợp Bên Mua tự thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải hoàn thiện toàn bộ hồ sơ, thủ tục với Bên Bán và hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán/tài chính còn lại được Bên Bán thông báo phù hợp với quy định Hợp Đồng để Bên Bán bàn giao hồ sơ, tài liệu cho Bên Mua;
- q) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật liên quan.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

- 1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ 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.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ

- a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại danh mục vật liệu, thiết bị kèm theo Hợp Đồng này (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này); đồng thời hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch trong phạm vi đến 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

- b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, các khoản tiền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật liên quan (nếu có) và các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này.

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày 30/06/2026 “**Ngày Đến Hạn Bàn Giao**”.

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 120 (*Một trăm hai mươi*) ngày kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua; quá thời hạn này, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất về thời hạn gia hạn bàn giao mới (“**Thời Hạn Bàn Giao Gia Hạn**”).

Trước ngày bàn giao Căn Hộ ít nhất 15 (*mười lăm*) 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 quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

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 theo mẫu tại **Phụ lục IV**.

Để làm rõ, trong trường hợp Bên Mua không có yêu cầu đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, thì Bên Mua có quyền quyết định chấp nhận/công nhận số liệu đo đạc thực tế do công ty đo đạc của Bên Bán cung cấp đính kèm theo tài liệu bàn giao. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ ký vào Biên bản Bàn giao Căn Hộ để ghi nhận/xác nhận các nội dung 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 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 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.

Để làm rõ và giải thích thêm, những trường hợp sau đây không được coi là lý do chính đáng, bao gồm: bận việc cá nhân, gia đình, công tác xa, không thể thu xếp được công việc/thời gian, người thân bị ốm đau, thiếu/không đủ tài chính, bận xử lý việc cá nhân và các lý do khác không nằm ngoài tầm kiểm soát, xử lý của Bên Mua.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên bản Bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có

sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

6. Trường hợp Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này, thì Biên bản Bàn giao Căn Hộ sẽ có hiệu lực mặc dù chỉ có chữ ký của đại diện Bên Bán; ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Căn Hộ được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ sẽ được Bên Bán ghi vào Biên bản Bàn giao Căn Hộ và được xác định là ngày hiệu lực của Biên bản Bàn giao Căn Hộ.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan 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 giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành 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 khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Để làm rõ, trường hợp Bên Mua cản trở, không tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ thì Bên Bán được miễn trừ nghĩa vụ bảo hành đối với thiết bị/hạng mục hư hỏng đó. Theo đó, Bên Mua có trách nhiệm tự thực hiện bảo hành hạng mục đó và chịu toàn bộ chi phí.

5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 (sáu mươi) tháng đối với các nội dung bảo hành quy định tại Khoản 3 nói trên, trừ các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
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.
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 Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ 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 tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
- 2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 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 theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Để làm rõ, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này khi đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền, nghĩa vụ tài chính đến hạn cho Bên Bán và hoàn thành các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định tại Hợp Đồng này và các thỏa thuận liên quan.
- 4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ 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 Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

- 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 các trang thiết bị nêu tại Phụ lục II của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.
- 2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:
 - a) Các căn hộ mà Bên Bán chưa/không bán (nếu có);

- b) Tầng hầm (trừ phần diện tích để xe máy, xe đạp thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này);
 - c) Tầng một, tầng hai, tầng ba, tầng bốn (trừ phần không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này như sảnh đón tiếp của các khu căn hộ, nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư,...);
 - d) Các diện tích khác thuộc Dự Án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ trương của Hợp Đồng.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm: các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Phụ trương của Hợp Đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác,...): bao gồm diện tích văn phòng, siêu thị, diện tích thương mại và các diện tích khác.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Giá Dịch Vụ Quản Lý 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 được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý, thì Giá Dịch Vụ Quản Lý là: **8.000** đồng/m² /tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm trước ngày mùng 10 (mười) hàng tháng.
- Danh mục/phạm vi các công việc của Dịch Vụ Quản Lý mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua khi thành lập Ban Quản Trị được quy định chi tiết tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này.
- b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Giá Dịch Vụ Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý.
 - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:
- a) Nếu quá 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán của Bên Bán (nếu có) tùy thời điểm nào đến trước mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì số tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) và tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;
 - b) Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này kể từ ngày chấm dứt Hợp

Đồng theo Thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Bán được quyền bán, ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán;

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:
 - a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng đến hết 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao 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 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) sau Ngày Đến Hạn Bàn Giao đến ngày bàn giao thực tế;
 - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Mục (a) nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày theo Thông báo chấm dứt của Bên Mua;
 - c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 12 Khoản 2 điểm b của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 12 Khoản 2 điểm b của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.
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: sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua vẫn không đến hoặc tiếp nhận Căn Hộ trên thực tế, thì:

- a) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán một khoản phạt chậm nhận bàn giao với số tiền tương đương với 0,05%/ngày nhân với (x) Giá Bán Căn Hộ của đợt thanh toán bàn giao nhân với (x) số ngày chậm nhận bàn giao thực tế được tính kể từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán cho tới thời điểm thực tế nhận bàn giao, tối đa tiền phạt không quá 05% (năm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ; và/hoặc
 - b) Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng này mà không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và áp dụng các chế tài tương tự như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.
4. Trường hợp có thông báo/yêu cầu về việc Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ của mình để được cấp Giấy Chứng Nhận nhưng Bên Mua chậm/không thực hiện nghĩa vụ này, và/hoặc Bên Mua không cung cấp đủ hồ sơ, tài liệu chứng minh hoàn thành các nghĩa vụ quá 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán ("**Ngày Bắt Đầu Tự Xin Cấp Giấy Chứng Nhận**") mà không có lý do chính đáng, dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài, thì Bên Mua có trách nhiệm tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, trừ trường hợp Bên Bán có quyết định khác. Để làm rõ, Bên Mua phải có nghĩa vụ nhận hồ sơ và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Bắt Đầu Tự Xin Cấp Giấy Chứng Nhận.

Quá thời hạn nêu trên, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, mà Bên Mua không đến nhận hồ sơ, tài liệu và không thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, hoặc trường hợp Bên Bán/Bên Mua đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua trì hoãn/không thực hiện các nghĩa vụ/công việc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền phạt do chậm thực hiện nhận hồ sơ và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và/hoặc do chậm thực hiện nghĩa vụ/công việc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước để hoàn tất/hoàn thành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nói trên với mức lãi suất được tính như sau:

Lãi suất chậm nộp được tính theo công thức: 0,05%/ngày nhân (x) Giá Bán Căn Hộ còn lại chưa thanh toán nhân (x) số ngày chậm nộp hồ sơ hoặc chậm thực hiện các nghĩa vụ, công việc được tính kể từ ngày đến hạn trong thông báo của Bên Bán cho tới ngày Bên Mua nộp đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc ngày Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, công việc xin cấp Giấy Chứng Nhận trên thực tế. Tổng mức tiền phạt quy định tại khoản này không quá 05% (năm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.

Trong trường hợp quá 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Bắt Đầu Tự Xin Cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Bán không cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua thì Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt do chậm thực hiện cung cấp hồ sơ nói trên với mức lãi suất được tính như sau:

Mức lãi suất 0,05%/ngày nhân (x) Giá Bán Căn Hộ còn lại chưa thanh toán nhân (x) số ngày chậm cung cấp hồ sơ được tính kể từ ngày đến hạn 07 (bảy) ngày nêu trên cho tới ngày Bên Bán cung cấp đủ hồ sơ cho Bên Mua. Thời gian muộn nhất Bên Bán cung cấp hồ sơ không được quá 20 (hai mươi) ngày kể từ Ngày Bắt Đầu Tự Xin Cấp Giấy Chứng Nhận.

5. Các sự kiện, vi phạm khác nếu không được quy định cụ thể trong Hợp Đồng này sẽ được giải quyết theo thỏa thuận của Các Bên và theo quy định của pháp luật Việt Nam. Các Bên sẽ bàn bạc giải quyết các vi phạm này trên tinh thần thiện chí và hợp tác.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**1. Bên Bán cam kết**

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

2. Bên Mua cam kết

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**1. Các Bên nhất trí thỏa thuận 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) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
- e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

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 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng 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 Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (*chín mươi*) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng 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:

Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này thì các Bên thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.

Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm b và điểm c Khoản 1 Điều này được thực hiện theo các trường hợp tương ứng quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.

Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này, Các Bên sẽ thỏa thuận về các điều kiện, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng.
3. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, mọi hành vi đơn phương chấm dứt Hợp Đồng đều bị coi là vi phạm Hợp Đồng. Khi đó:
 - a) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng: Bên Bán phải chịu chế tài tương tự trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng;
 - b) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng: Bên Mua phải chịu chế tài tương tự trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng. Bên Bán có quyền khấu trừ toàn bộ khoản tiền phạt, tiền bồi thường theo quy định tại Điều này vào khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp khoản tiền

phạt, tiền bồi thường cao hơn số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia: Mọi thông báo sẽ được gửi đến địa chỉ của Các Bên theo thông tin quy định tại phần đầu của Hợp Đồng này, hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: mọi thông báo sẽ được gửi qua các hình thức: giao trực tiếp gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính, gửi bằng máy fax, hoặc gửi bằng hòm thư điện tử. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp, tuy nhiên sau đó phải xác nhận lại bằng một trong các hình thức nêu tại Khoản này.
3. Bên nhận thông báo là:
Đối với Bên Mua (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo): theo địa chỉ liên hệ của Bên Mua nêu tại Phụ lục I của Hợp đồng.
Đối với Bên Bán: theo địa chỉ liên hệ của Bên Bán nêu tại Phụ lục I của Hợp đồng.
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 làm việc thứ tư theo thông báo của bên chuyển phát, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
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 các thông tin liên quan tới Hợp Đồng 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. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản liên quan đến nội dung Hợp Đồng.
2. Bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng.
3. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên 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 thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

4. Hợp Đồng này diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật Việt Nam hiện hành.
2. Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng.
2. Hợp đồng này có 19 điều, với 22 trang, được lập thành 04 (*bốn*) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Ngôn ngữ Hợp Đồng là Tiếng Việt.
4. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

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.

5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên,
nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)*

PHỤ LỤC I THÔNG TIN CÁC BÊN

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số/HH4/HĐMBCH)

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (“Bên Bán”)

LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THIÊN ÂN VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI TUẤN QUỲNH

Đại diện liên danh là: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THIÊN ÂN

(Theo Thỏa thuận liên danh giữa Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh ngày 04/03/2019)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0104374560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/01/2010, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 11/12/2024

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Xphomes Star, Khu đô thị mới Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243.363.6555

Email: thienanijsc.vn

Số tài khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì):

..... tại Ngân hàng – Chi nhánh

Số tài khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: tại Ngân hàng – Chi nhánh Kỳ hạn gửi tiền: không kỳ hạn

Đại diện: Ông **Trần Trọng Tùng**

Chức vụ: Giám đốc

II. BÊN MUA NHÀ Ở (“Bên mua”)

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

Họ và tên:

CMND/Hộ chiếu/CCCD số: cấp ngày tại:

Nơi đăng ký cư trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có): Email:

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

Mã số thuế (nếu có):

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

Tên tổ chức:

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

Địa chỉ trụ sở chính:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có): Email:

Tài khoản số: mở tại Ngân hàng:

Mã số thuế:

[Nếu Khách hàng là các cá nhân, hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho

người khác ký, hoặc Khách hàng là tổ chức thì cần điền thông tin Người Đại Diện]:

Người Đại Diện (nếu có):

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

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

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên,
nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)*

PHỤ LỤC II MÔ TẢ CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số:/HH4/HĐMBCH)

I - Đặc điểm của Căn Hộ

1. Căn Hộ số :
2. Tầng :
3. Diện tích Sử dụng Căn Hộ : m²
4. Diện tích Sàn Xây dựng Căn Hộ :m²
5. Năm dự kiến hoàn thành Tòa Nhà : 2026
6. Căn Hộ trên thuộc Nhà chung cư, nằm trong dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 (lô đất HH8, quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang thuộc khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang) (Thiên Ân Central hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm).

II - Chi tiết và thông số kỹ thuật của Căn Hộ

- A. Sơ đồ mặt bằng Căn Hộ
- B. Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện bên trong và bên ngoài Căn Hộ

A – SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CĂN HỘ

- 1) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ: theo bản vẽ đính kèm;

Để làm rõ, Các Bên đồng ý và xác nhận rằng: các hình vẽ đồ dùng, thiết bị, nội thất trong bản vẽ Căn Hộ đính kèm theo Phụ lục II và Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này chỉ có tính chất minh họa, không phải là thiết bị, nội thất do Bên Bán cung cấp và lắp đặt cho Bên Mua theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

PHỤ LỤC III
TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số/HH4/HĐMBCH)

I. TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

Tổng Giá Trị Hợp Đồng mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán được xác định như quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng, cụ thể như sau:

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

Trong đó:

1. Đơn giá bán Căn Hộ: VND (Bằng chữ:).
2. Giá Bán Căn Hộ: VND (Bằng chữ:).
3. Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”): VND (Bằng chữ:).
4. Kinh Phí Bảo Trì: VND (Bằng chữ:).

II. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Tổng Giá Trị Hợp Đồng và các khoản tiền khác theo quy định của Hợp Đồng theo các đợt thanh toán cụ thể như sau:

- **Đợt 1:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 30% Giá Bán Căn Hộ gồm thuế GTGT ngay sau khi ký Hợp đồng.
- **Đợt 2:** Trong vòng ba (03) tháng kể ngày ký Hợp đồng, Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 15% Giá Bán Căn Hộ gồm thuế GTGT.
- **Đợt 3:** Trong vòng sáu (06) tháng kể ngày ký Hợp đồng, Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 15% Giá Bán Căn Hộ gồm thuế GTGT.
- **Đợt 4:** Trong vòng chín (09) tháng kể ngày ký Hợp đồng, Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 10% Giá Bán Căn Hộ gồm thuế GTGT.
- **Đợt 5:** Theo thông báo bàn giao nhà ở và thông báo cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (“GCN”) của Bên Bán, Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán 25% Giá Bán Căn Hộ gồm thuế GTGT và toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì.
- **Đợt 6:** Theo thông báo của Bên Bán khi nhà ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Mua thanh toán 05% Giá Bán Căn Hộ gồm thuế GTGT còn lại cho Bên Bán.

Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua theo Thông báo cụ thể.

III. CHỈ DẪN THANH TOÁN

1. Tài khoản nhận thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng (trừ Kinh Phí Bảo Trì)

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân
- Số tài khoản:
- Mở tại:
- Nội dung thanh toán: TT tiền [Đợt] theo HĐMBCH DA TA Central của [Tên KH]

2. Tài khoản nhận thanh toán Kinh Phí Bảo Trì

- a) Các Bên nhất trí rằng Bên Mua trước khi nhận bàn giao Căn Hộ phải đóng Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản có thông tin chi tiết dưới đây và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng cho Bên Bán biết. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không xuất trình giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định này thì Bên Bán có quyền không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản có thông tin như sau:

- Chủ tài khoản:
- Số tài khoản:
- Mở tại:
- Kỳ hạn gửi tiền:

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày mở tài khoản, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

- b) Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC IV
MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số/HH4/HĐMBCH)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Giang, ngày ... tháng ... năm

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Số:/HH4/HĐMBCH

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (“**Biên Bản**”) được lập ngày ... tháng ... năm 202..., giữa Các Bên sau đây:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (“Bên Bán”)

LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THIÊN ÂN VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI TUẤN QUỲNH

Đại diện liên danh là: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THIÊN ÂN

(Theo Thỏa thuận liên danh giữa Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh ngày 04/03/2019)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0104374560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/01/2010, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 11/12/2024

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Xphomes Star, Khu đô thị mới Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0243.363.6555

Email: thienanijsc.vn

Số tài khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì):

..... tại Ngân hàng – Chi nhánh

Số tài khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: tại Ngân hàng –

Chi nhánh Kỳ hạn gửi tiền: không kỳ hạn

Đại diện: Ông **Trần Trọng Tùng**

Chức vụ: Giám đốc

II. BÊN MUA NHÀ Ở (“Bên mua”)

Công ty/Ông/Bà:

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/ CMND/Hộ chiếu số: docấp ngày

Địa chỉ:

Điện thoại: Email:.....

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/HH4/HĐMBCH ký ngày giữa Các Bên “**Hợp đồng**”, sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều

kiện dưới đây:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khoá Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (*theo các danh mục bàn giao đính kèm*).
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng:
 - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp đồng là: ... m²
 - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế là: ... m²
 - Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế (nếu có) là: ... m², chênh lệch ... %

Tổng Giá Trị Hợp Đồng được điều chỉnh lại (nếu có) như sau:

- Số tiền chênh lệch trước thuế là: ... VNĐ (*Bằng chữ: đồng*). [1]
- Thuế GTGT là: VNĐ (*Bằng chữ: đồng*). [2]
- Tổng Giá Trị Hợp Đồng Điều Chỉnh là ... VNĐ (*Bằng chữ: đồng*), tăng/giảm ... % so với Tổng Giá Trị Hợp Đồng ghi tại Phụ lục III kèm theo Hợp Đồng.
- Số tiền Kinh Phí Bảo Trì chênh lệch là: ... VNĐ (*Bằng chữ: đồng*),

Thời hạn Các Bên hoàn thành thanh toán phần chênh lệch Giá Bán Căn Hộ Sau Thuế Điều Chỉnh và phần chênh lệch Kinh Phí Bảo Trì: Chậm nhất trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

3. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên bán chỉ định Phí Quản Lý Vận Hành và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị dịch vụ quản lý quy định phù hợp với bản Nội Quy Quản lý, Sử dụng Tòa nhà “**Nội quy**”.
4. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phù hợp với Nội Quy tính từ ngày ký Biên Bản này.
5. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng Tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ tên,
nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)

PHỤ LỤC V
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số/HH4/HDMBCH)

Điều 1. Giải thích từ ngữ

1. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này được lập phù hợp với quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và tất cả các Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được sửa đổi, bổ sung, thay thế để bảo đảm phù hợp với Văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế các Thông tư này (nếu có). Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Bản Nội Quy Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này phải được đăng ký lại theo quy định pháp luật và thông báo cho Chủ Sở Hữu.
2. **“Ban Quản Trị”** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu không tham dự, Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị; được bầu, bãi miễn thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định pháp luật; để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật về nhà ở tại Việt Nam.
3. **“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 của Dự Án.
4. **“Chủ Sở Hữu”** là bên có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Dự Án.
5. **“Chủ Đầu Tư”** là Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh, do Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Ân đại diện liên danh, mã số doanh nghiệp 0104374560 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/01/2010, được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép làm chủ đầu tư của Dự Án.
6. **“Dự Án”** là dự án “Tổ hợp Dịch vụ Thương mại và Nhà ở HH4 (lô đất HH8, quy hoạch Phân khu số 2, thành phố Bắc Giang thuộc Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang)”; có địa chỉ tại xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang do Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Thiên Ân và Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh làm Chủ Đầu Tư theo quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư số 21/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 08/01/2019 và các Quyết định điều chỉnh (nếu có).
7. **“Đơn Vị Quản Lý”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo hợp đồng ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị tùy từng thời kỳ.
8. **“Khách Ra Vào”** là tất cả những người ra, vào Nhà Chung Cư và/hoặc cư trú tạm thời và trong thời gian ngắn mà không phải Chủ Sở Hữu hay Người Sử Dụng Căn Hộ trong Nhà

Chung Cư.

9. **“Khu Thương Mại, Dịch Vụ, Khách sạn”** là khu vực/ diện tích thuộc Dự Án được Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại, văn phòng... (không phải để ở) và Khách sạn (dùng để ở) phù hợp với quy hoạch của Dự Án đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
10. **“Khu Căn Hộ”** là khu vực có các căn hộ tại Nhà Chung Cư được Chủ Đầu Tư đầu tư, thiết kế và xây dựng cho mục đích để ở không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế cho mục đích khác như thương mại, dịch vụ, văn phòng... phù hợp với quy hoạch của Dự Án đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
11. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị Nhà Chung Cư có sự tham gia của đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự) của Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lần đầu và Ban Quản Trị tổ chức các lần tiếp theo để quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của các Chủ Sở Hữu.
12. **“Hợp Đồng Mua Bán”** là các hợp đồng mua bán Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư được ký kết giữa Chủ Đầu Tư (Bên Bán) và Chủ Sở Hữu (bên mua) phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
13. **“Người Sử Dụng”** là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn Hộ hoặc các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, được cho phép/ủy quyền quản lý, sử dụng, sinh sống, cư ngụ theo quyết định của Chủ Sở Hữu hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
14. **“Nhà Chung Cư”** có nghĩa là các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án được xây dựng phù hợp với các giấy phép và các chấp thuận cần thiết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
15. **“Phần Sở Hữu Riêng”** là phần diện tích, không gian, trang thiết bị mà các Chủ Sở Hữu được quyền sở hữu riêng theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
16. **“Phần Sở Hữu Chung”** là phần diện tích, không gian, trang thiết bị... theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư thuộc Dự Án.
2. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (cùng các bản sửa đổi, bổ sung, thay thế nếu có) và ký cam kết vì mục đích này khi Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) có yêu cầu. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quy định đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào Nhà Chung Cư

1. Quyền của Chủ Sở Hữu

- a) Có quyền bất khả xâm phạm với Căn Hộ thuộc sở hữu hợp pháp của mình;
- b) Sử dụng Căn Hộ vào mục đích để ở;
- c) Được cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà Ở và pháp luật về đất đai;
- d) Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà Ở, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế Căn Hộ cho đối tượng không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của Căn Hộ;

Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về quyền của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

- e) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và quy định khác của pháp luật có liên quan;

Trường hợp là Chủ Sở Hữu thì có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và công trình hạ tầng sử dụng chung của Nhà Chung Cư, trừ công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán;

- f) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại Căn Hộ theo quy định của Luật Nhà Ở và pháp luật về xây dựng;
- g) Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật Nhà Ở;
- h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở;
- i) Quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền quy định tại Điều 20 của Luật Nhà Ở.

3. Người Sử Dụng được thực hiện quyền trong việc quản lý, sử dụng Căn Hộ theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu.

4. Nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng

- a) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ Căn Hộ;
- b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự, an toàn xã hội, văn hóa ứng xử theo quy định của pháp luật;
- c) Thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật khi bán, cho thuê mua, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật Nhà ở thì phải trả lại nhà ở khi hết thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật Nhà ở;

Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

- d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật Nhà ở thì còn phải thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;
- e) Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với Căn Hộ thuộc trường hợp bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
- f) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời, phá dỡ nhà ở;

Có trách nhiệm đề các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

- g) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện giao dịch về nhà ở và trong quá trình sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

5. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có nghĩa vụ quy định tại khoản 3.4 nói trên và Điều 21 của Luật Nhà ở.

Người Sử Dụng phải thực hiện nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng Căn Hộ theo thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, quy định của Luật Nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan. Khách Ra Vào Nhà Chung Cư phải thực hiện việc ra vào theo quy định của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Nhà Chung Cư.

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

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Cụ thể:
 - a) Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân.
 - b) Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, cá nhân.
 - c) Chiếm dụng diện tích Căn Hộ trái pháp luật; lấn chiếm không gian và phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; cải tạo, coi nói, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
 - d) Thực hiện giao dịch mua bán, thuê mua, thuê, cho thuê lưu trú, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;
 - e) Các hành vi trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm:

- (i) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
- (ii) Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;
- (iii) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
- (iv) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- (v) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

- 2. Không được tự ý cải tạo, ốp, lát, trát,... phần lô gia, ban công và phần kiến trúc mặt ngoài.
- 3. Để làm rõ, Chủ Sở Hữu không được treo băng rôn, pa nô, áp phích, biển quảng cáo, tại khu vực logia, ban công, tường bao, phần kính của căn hộ.
- 4. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.
- 5. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.
- 6. Các hành vi khác được Chủ Sở Hữu, Hội Nghị Nhà Chung Cư và/hoặc Ban Quản Trị thông qua, ban hành tùy từng thời điểm.

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

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Khách Ra Vào khi sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 (*mười hai*) tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ

chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
6. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Tòa Nhà (nếu có).

Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác trong Phần Sở Hữu Riêng

1. Trường hợp Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu có hư hỏng và cần phải sửa chữa hoặc trong trường hợp cần cải tạo, lắp đặt thêm trang thiết bị tại Phần Sở Hữu Riêng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung nhưng phải tuân thủ nguyên tắc:
 - a) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Đơn Vị Quản Lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức độ tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải gánh chịu toàn bộ hoặc một phần tùy theo mức độ hậu quả của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại thực tế phát sinh.
 - b) Tất cả các công việc do Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng dự định thực hiện trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu đó (ngoại trừ các công việc sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ và/hoặc Tòa Nhà thì chỉ cần thông báo trước ít nhất 01 ngày) phải được gửi cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện, bao gồm các thông tin chi tiết như: nội dung công việc sửa chữa dự kiến, biện pháp thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công phải được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý phê duyệt trước khi được thực hiện thi công theo đơn đăng ký thi công do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn vị quản lý quy định và cung cấp, cam kết tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, nội quy thi công và quy định khác của Nhà Chung Cư. Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý sẽ không từ chối nếu không có lý do chính đáng. Tuy nhiên việc chấp thuận của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý đối với phương án thiết kế hoặc biện pháp thi công không miễn trừ cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng trách nhiệm đối với các thiệt hại xảy ra trong quá trình sửa chữa; Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng chịu trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại thực tế nào khác phát sinh do lỗi của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng.
 - c) Trong quá trình thực hiện công việc, Đơn Vị Quản Lý có quyền vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu đó để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung và các Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu.

- d) Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng của các Phần Sở Hữu Riêng khác ở bên trên, bên dưới và xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các Phần Sở Hữu Chung và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng khác. Trường hợp gây thiệt hại, Bên gây thiệt hại phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.
 - e) Để tránh gây tiếng động, tiếng ồn hoặc gây mùi khó chịu làm phiền đến Nhà Chung Cư (như tiếng máy khoan, tiếng gõ búa, hoặc bất cứ việc gì gây tiếng ồn quá mức, sơn phun, đánh véc-ni...), các công việc liên quan đến việc sửa chữa kể trên chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 17 giờ chiều hàng ngày, trừ ngày Chủ nhật và ngày nghỉ lễ.
 - f) Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý hoặc đại diện nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì có quyền đình chỉ thi công, yêu cầu thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn nhất định. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Bên sửa chữa không khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng chi trả.
2. Trường hợp có hư hỏng hoặc cần lắp đặt thêm các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung (bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung nằm trong Phần Sở Hữu Riêng) thì việc thay thế, sửa chữa, lắp đặt bổ sung phải thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và tuân thủ nguyên tắc:
- a) Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị), Đơn Vị Quản Lý để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng.
 - b) Việc sửa chữa, lắp đặt bổ sung được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư; hoặc bởi Đơn Vị Quản Lý; hoặc bởi các bên thứ ba do Đơn Vị Quản Lý thuê; hoặc bởi bên thứ ba do Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng thuê và được Đơn Vị Quản Lý chấp thuận.
 - c) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên sửa chữa, lắp đặt bổ sung được vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu và cho phép họ mang vào Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện công việc nói trên. Khi tiến hành công việc, Bên sửa chữa, lắp đặt bổ sung phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng cũng như đối với các tài sản của họ tại Phần Sở Hữu Riêng. Trong trường hợp gây ra thiệt hại, bên gây thiệt hại phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.
3. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại, Khách sạn mà có hư hỏng hoặc cần lắp đặt thêm các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung thì Chủ Sở Hữu các khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế, lắp đặt bổ sung theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu thì phải thông báo cho Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị)

và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 17 giờ chiều hàng ngày (trừ ngày Chủ nhật và ngày nghỉ lễ) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

5. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:
 - a) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung.
 - b) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính tiêu chuẩn đặt ở mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng mà chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Chủ Đầu Tư.
 - c) Thi công các công trình ngầm dưới mặt đất, trong Phần Sở Hữu Riêng hoặc ngay dưới Phần Sở Hữu Chung ví dụ như lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm, xây tường ngăn lên mặt sàn, phá vỡ, hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung.
 - d) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, các phần tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung, hoặc làm ảnh hưởng tới việc vận hành, khai thác, sử dụng Nhà Chung Cư cũng như trái với quy định pháp luật hiện hành ví dụ như đặt các biển quảng cáo, pa-nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Phần Sở Hữu Riêng, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư....
6. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.

Điều 7. Danh mục/phạm vi các công việc Dịch Vụ Quản Lý và Giá Dịch Vụ Quản Lý

1. Danh mục/phạm vi các công việc của Dịch Vụ Quản Lý:
 - a) Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
 - b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
 - c) Các công việc khác có liên quan do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
2. Giá Dịch Vụ Quản Lý được sử dụng cho các công việc và mục đích sau:
 - a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung, phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư;
 - b) Chi phí điện dùng cho máy móc thiết bị, hệ thống sử dụng chung của Nhà Chung Cư, chi phí sử dụng trong khu vực công cộng, tưới cây, chi phí dầu cho vận hành máy phát điện dự phòng phục vụ cho khu vực công cộng, đèn chiếu sáng hành lang, đèn chiếu sáng thanh thoát hiểm, điện sử dụng thang máy, máy bơm nước sinh hoạt, bơm nước thải.

- c) Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ (bao gồm cả dụng cụ hỗ trợ như bộ đàm, đèn pin, dụng cụ tự vệ,...).
 - d) Chi phí dịch vụ vệ sinh công cộng (bao gồm cả các dụng cụ vệ sinh, hóa chất, đồ bảo hộ,...); dịch vụ chăm sóc cây xanh, phân bón, tưới cây; diệt côn trùng định kỳ, chi phí thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt hàng tháng.
 - e) Chi phí điện thoại, internet, văn phòng phẩm cho hoạt động của Đơn Vị Quản Lý, chi phí liên lạc với chính quyền địa phương khi có yêu cầu, chi phí trang trí trong các dịp lễ, tết, các dịp tổ chức chương trình phục vụ nhu cầu cộng đồng dân cư tại Nhà Chung Cư.
 - f) Chi phí hóa chất xử lý thông cống, rãnh, bể phốt, chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy nội bộ định kỳ hàng năm.
 - g) Các chi phí khác để duy trì các công việc, dịch vụ được nêu tại Khoản 7.1 nói trên do pháp luật quy định và thỏa thuận giữa các bên tùy từng thời điểm; và
 - h) Các khoản chi phí khác phù hợp với quy định của pháp luật.
3. Mức Giá Dịch Vụ Quản Lý phải phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật. Giá Dịch Vụ Quản Lý không bao gồm các khoản chi phí/phí dịch vụ mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm phải đóng khi sử dụng các phần dịch vụ/tiện ích chung, tiện ích gia tăng của Dự Án (như vườn nhật bản, dịch vụ thể thao, vui chơi giải trí có thu phí,... và không thuộc nội dung được nêu tại Khoản 7.2 trên đây). Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng các khoản chi phí khi sử dụng các phần dịch vụ/tiện ích chung, tiện ích gia tăng của Dự Án nói trên cho đơn vị quản lý, vận hành/chủ đầu tư của Dự Án theo quy định của đơn vị quản lý, vận hành/chủ đầu tư của Dự Án phù hợp với quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và pháp luật đối với Dự Án.
4. Người Sử Dụng phải thanh toán các mức phí nêu trên trong các thời hạn được quy định tương ứng cho từng khoản phải thanh toán đó. Trong trường hợp có vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý có quyền:
- a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho tới thời điểm thực thanh toán;
 - b) Ngừng cung cấp dịch vụ hoặc yêu cầu các đơn vị đang cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý cho đến khi Người Sử Dụng thanh toán đầy đủ các khoản này. Người Sử Dụng sẽ được thông báo trước 03 (ba) ngày tính tới ngày ngừng cung cấp dịch vụ;
 - c) Thông báo cho tất cả các Người Sử Dụng khác thông tin chi tiết về vi phạm của Người Sử Dụng và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Nhà Chung Cư cho tới khi vi phạm được khắc phục;
 - d) Thực hiện các biện pháp cần thiết khác theo quy định của pháp luật để ngăn chặn, khắc phục, giảm thiểu thiệt hại.

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

- 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, Khách Ra Vào hoặc người ra vào phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý để xử lý.

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 9. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

1. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (“PCCC”) và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC Tỉnh Bắc Giang ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng nếu không có mặt tại Căn Hộ từ 24 (hai mươi tư) giờ liên tục trở lên phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Đơn Vị Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng.
 - b) Không tự tiện can thiệp, đầu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các cầu thang bộ, thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư.
 - d) Không sử dụng lửa trần.
 - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, điện và các trang thiết bị khác, nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.
 - f) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên được để trong khu vực Dự Án... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước về PCCC.
 - h) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng của mình với số tiền bảo hiểm tối thiểu là VND cho mỗi lần tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời gian bảo hiểm hoặc một mức cao hơn do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của từng Chủ Sở Hữu.
4. Nghiêm cấm các hành vi làm ảnh hưởng tới an toàn, hoạt động phòng cháy chữa cháy của Nhà Chung Cư, bao gồm:
 - a) Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.

- b) Sử dụng lửa trần.
- c) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- d) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...
- e) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.
- f) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.
- g) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
- h) Báo cháy giả.
- i) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- j) Tự ý can thiệp, thay đổi, đầu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ và Nhà Chung Cư như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
- k) Tự ý chen vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

Điều 10. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

1. Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 11. Quy định về các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
2. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Giá Dịch Vụ Quản Lý và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Các Bên đồng ý rằng, trong trường hợp Chủ Đầu Tư còn diện tích trong Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư sẽ đóng góp Giá Dịch Vụ Quản Lý tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư và kinh phí bảo trì theo quy định pháp luật.

5. Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định.

6. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác.
7. Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
8. Thông báo các quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ.

Điều 12. Xử lý vi phạm

1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Khách Ra Vào và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư hiện hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật, và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
3. Đơn Vị Quản Lý được tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ hoặc đề nghị đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm điện, nước, năng lượng, các dịch vụ vệ sinh và các dịch vụ công cộng khác cho Nhà Chung Cư trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Giá Dịch Vụ Quản Lý và/hoặc kinh phí khác nhưng vẫn không nộp các kinh phí này; hoặc trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng của mình làm ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác trong Nhà Chung Cư.

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư để bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và cho mục đích quản trị Nhà Chung Cư một cách tốt nhất.
2. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
3. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và Khách Ra Vào cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.
4. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan.

PHỤ TRƯỞNG
DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG,
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN
(Đính kèm Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư)

1. Bảng danh mục công trình và diện tích thuộc các Phần Sở hữu chung

STT	Nội dung	Sở hữu riêng của Bên Bán	Sở hữu riêng của các Chủ Sở hữu khác	Phần Sở hữu chung của Tòa Nhà	Phần Sở hữu chung của Dự Án
I	HẠ TẦNG VÀ TIỆN ÍCH				
	Lối đi bộ, đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng công trình và bên ngoài Tòa Nhà.				x
	Hệ thống hào kỹ thuật (nếu có) của lối đi bộ, đường nội bộ trong phạm vi ô đất xây dựng công trình và bên ngoài Tòa Nhà.				x
	Khu vực cây xanh, cảnh quan và công trình công cộng trong phần diện tích khu đất xây dựng Tòa nhà.				x
	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng			x	
II	TẦNG HẦM				
	Diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh			x	
	Lối đi ram dốc, lối vào tầng hầm, lối đi trong tầng hầm			x	
	Diện tích phòng chứa hệ thống kỹ thuật dùng chung của Tòa Nhà			x	
	Thang kỹ thuật			x	
III	TẦNG 1, TẦNG 2, TẦNG 3				
	Diện tích sảnh cư dân			x	
	Diện tích phòng trực PCCC, bảo vệ và QLTN			x	
	Thang kỹ thuật			x	
	Diện tích còn lại ngoài diện tích các Căn Hộ (hành lang, sảnh, hộp kỹ thuật điện nước, nhà rác, thang máy, thang bộ, thoát hiểm, phòng kỹ thuật, khu wc,...), trừ diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng			x	
	Diện tích văn phòng, thương mại, café,...	x			
IV	TẦNG 4				
	Thang kỹ thuật			x	
	Diện tích Khách sạn	x			

	Bể bơi, sân bể bơi, khu wc khu bể bơi	x			
	Diện tích còn lại ngoài diện tích các Căn Hộ (hành lang, sảnh, hộp kỹ thuật điện nước, nhà rác, thang máy, thang bộ, thoát hiểm,...)	x			
IV	TẦNG 5 - TẦNG 18				
	Thang kỹ thuật			x	
	Diện tích còn lại ngoài diện tích các Căn Hộ (hành lang, sảnh, hộp kỹ thuật điện nước, nhà rác, thang máy, thang bộ, thoát hiểm,...)			x	
V	TẦNG ÁP MÁI				
	Tầng áp mái - Kỹ thuật thang của Tòa Nhà			x	
VI	HỆ THỐNG, KẾT CẤU CÔNG TRÌNH				
	Cầu thang bộ, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa Nhà, đường thoát hiểm.			x	
	Tường ngăn giữa các Căn Hộ, kết cấu bê tông sàn thuộc Khu Căn Hộ.			x	

2. Bảng danh mục hệ thống, trang thiết bị kỹ thuật thuộc các Phần Sở hữu chung

STT	Nội dung	Sở hữu riêng của Bên Bán	Phần Sở hữu chung của Tòa Nhà	Phần Sở hữu chung của Dự án
I	Các hệ thống thuộc sở hữu chung			
1	Hệ thống chữa cháy		x	
2	Hệ thống báo cháy, loa		x	
3	Hệ thống điều áp, hút khói hành lang		x	
4	Hệ thống chống sét, tiếp địa an toàn điện, đèn báo không		x	
5	Hệ thống thông gió và hút khói tầng hầm		x	
6	Hệ thống Camera giám sát		x	
7	Hệ thống kiểm soát ra vào tầng hầm		x	
8	Hệ thống thang máy (ngoại trừ thang riêng)		x	
9	Hệ thống hút mùi phòng rác, các ghen, trục thông gió		x	
10	Hệ thống thông tin liên lạc (truyền hình, mạng, hệ thống thoại, kích sóng)		x	
II	Các hệ thống thuộc sở hữu chung - riêng			
1	Hệ thống điện			
*	Phần tủ trung thế, trạm biến áp		x	

*	Phần tử điện hạ thế, đường dẫn điện (thanh busway, cáp điện, thiết bị đóng cắt, bảo vệ, đo lường)		x	
*	Phần thiết bị đầu cuối (phụ tải) đèn chiếu sáng, công tắc ổ cắm, thiết bị tiêu thụ điện (gọi chung là phụ tải hay thiết bị đầu cuối) sử dụng cho mục đích riêng của Bên Bán.	x		
*	Phần thiết bị đầu cuối (phụ tải) đèn chiếu sáng, công tắc ổ cắm, thiết bị tiêu thụ điện (gọi chung là phụ tải hay thiết bị đầu cuối) sử dụng cho mục đích công cộng.		x	
2	Hệ thống Cấp thoát nước			
*	Phần bể nước sạch ngầm, bể nước sạch, bể nước tầng mái, các bể phốt, tách mỡ, các bể xử lý nước thải, các bể chứa nước mưa.		x	
*	Phần trạm bơm cấp nước sạch, các tuyến ống cấp, ống thoát nước, các hệ thống lọc, xử lý nước tập trung, các thiết bị kiểm soát, đo lường(nếu có).		x	
*	Phần thiết bị đầu cuối (phụ tải) các loại thiết bị WC như bồn cầu, tiểu nam/nữ, chậu rửa (gọi chung là phụ tải hay thiết bị đầu cuối) sử dụng cho mục đích riêng của Bên Bán.	x		
*	Phần thiết bị đầu cuối (phụ tải) các loại thiết bị WC như bồn cầu, tiểu nam/nữ, chậu rửa (gọi chung là phụ tải hay thiết bị đầu cuối) sử dụng cho mục đích công cộng.		x	
3	Hệ thống điều hòa không khí			
*	Thiết bị cấp gió tươi, hút khí thải, thông gió, hút mùi sử dụng cho mục đích công cộng		x	
*	Thiết bị điều hòa cục bộ, cấp gió tươi, hút khí thải, thông gió, hút mùi sử dụng cho mục đích riêng của Bên Bán.	x		
*	Các thiết bị hút mùi, thông gió, ghen trực thông gió, quạt hút mùi tầng mái		x	
4	Hệ thống thang máy, kiểm soát thang máy			
*	Thang máy tải khách, tải hàng, thang máy cứu nạn, thang máy khác sử dụng chung cho cả Tòa Nhà		x	
5	Hệ thống Camera giám sát chung			
*	Phòng điều khiển trung tâm (phòng thiết bị), thiết bị điều khiển, giám sát, các tuyến cáp, dây dẫn		x	

*	Phần thiết bị đầu cuối (phụ tải) các loại thiết bị Camera giám sát (gọi chung là phụ tải hay thiết bị đầu cuối) sử dụng cho mục đích riêng của Bên Bán	x		
*	Phần thiết bị đầu cuối (phụ tải) các loại thiết bị Camera giám sát (gọi chung là phụ tải hay thiết bị đầu cuối).		x	
6	Hệ thống kiểm soát xe ra vào tầng hầm tòa nhà			
*	Phòng điều khiển trung tâm (phòng thiết bị), thiết bị điều khiển, giám sát, các tuyến cáp, dây dẫn		x	
*	Phần thiết bị đầu cuối (phụ tải) các loại thiết bị (gọi chung là phụ tải hay thiết bị đầu cuối) sử dụng cho mục đích công cộng.		x	
*	Phần thiết bị đầu cuối (phụ tải) các loại thiết bị (gọi chung là phụ tải hay thiết bị đầu cuối) sử dụng cho mục đích của Bên Bán.	x		
7	Hệ thống máy phát điện dự phòng			
*	Thiết bị máy phát cho phụ tải khẩn cấp, ưu tiên bao gồm cả công cộng, tủ điện động lực, điều khiển, bồn dầu, phòng máy phát, tiêu âm, các tuyến cáp, dây dẫn vv...		x	