

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN ĐÀ NẴNG

Với

ÔNG:.....

BÀ:

Số Hợp đồng:/HDMB/...
Căn hộ số:	Mã số Căn hộ: Tầng:.....
Thuộc dự án:	Chung cư Nhà ở Xã hội tại lô b4-1 Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside
Ngày ký Hợp đồng:/...../.....

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

Đà Nẵng, ngày ... tháng ... năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
Số: .../2021/HĐMB/NOTM/.....

PHẦN I - CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Bảo vệ Người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 99/2015/ND-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật nhà ở;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015; Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- Các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Quyết định số 5506/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside;

BẢN DỰ THẢO

- Quyết định số 5271/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết TL 1:500 Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside;
- Quyết định số 871/QĐ-UBND ngày 17/02/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng để đầu tư xây dựng Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside;
- Quyết định số 4569/QĐ-UBND ngày 09/10/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc Điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 871/QĐ-UBND ngày 17 tháng 2 năm 2016 của UBND thành phố;
- Giấy phép xây dựng số 46/GPXD ngày 09/04/2021 của Sở xây dựng về việc được phép xây dựng Chung cư nhà ở xã hội tại lô đất B4-1 thuộc Dự án Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside;
- Công văn số .../ SXD-QLN ngày .../.../2021 của Sở Xây dựng Tp Đà Nẵng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án dựng Chung cư nhà ở xã hội tại lô đất B4-1 thuộc Dự án Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside;
- Hợp đồng bảo lãnh số
- Khả năng và nhu cầu của các bên;

PHẦN II - ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN HỢP ĐỒNG

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ này được lập vào ngày..... tháng..... năm 20... tại 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng giữa Bên Bán và Bên Mua:

1. BÊN BÁN CĂN HỘ: (Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN – ĐÀ NẴNG

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400503777 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.
- Người đại diện:..... Chức vụ:.....
- Địa chỉ: 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại:.....
- Mã số thuế:.....
- Tài khoản số :.....

2. BÊN MUA CĂN HỘ: (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Ông/Bà:..... Sinh ngày:.....

- CMND/Hộ chiếu số:Cấp ngày:tại
- Hộ khẩu thường trú:

BẢN DỰ THẢO

- Địa chỉ liên lạc:
.....
- Điện thoại:
.....Email:.....
- Tài khoản số:.....tại Ngân
hàng:.....

Và

Ông/Bà:..... Sinh ngày:.....

- CMND/Hộ chiếu số:Cấp ngày:tại
.....
- Hộ khẩu thường trú:
.....
- Địa chỉ liên lạc:
.....
- Điện thoại:Email:.....
- Tài khoản số:.....tại Ngân
hàng:.....

Nay, Bên Bán và Bên Mua cùng thoả thuận ký kết Hợp đồng Mua Bán Căn hộ (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) này với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. “*Căn hộ*” là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng làm chủ đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
2. “*Khu Căn hộ*” là toàn bộ các Căn hộ và khu vực thuộc sở hữu chung theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này;
3. “*Nhà chung cư*” là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Công trình Chung cư NOXH tại lô B4-1 thuộc Dự án Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside;
4. “*Hợp đồng*” là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
5. “*Giá bán Căn hộ*” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
6. “*Bảo hành nhà ở*” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ

gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

7. “*Diện tích sử dụng Căn hộ*” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia Căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Trường hợp, Căn hộ có ban công thì đường bao tính diện tích Căn hộ bao gồm toàn bộ diện tích sàn ban công, 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 được phê duyệt

8. “*Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư*” là phần diện tích bên trong Căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong Căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu Nhà chung cư theo quy định của Luật này.

9. “*Phần sở hữu riêng của Bên Bán*” là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá Căn hộ;

10. “*Phần sở hữu chung của Nhà chung cư*” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;

11. “*Bản nội quy Nhà chung cư*” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

12. “*Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư*” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;

13. “*Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư*” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;

14. “*Phí Quản Lý Vận Hành*” là khoản phí do các chủ sở hữu, người sử dụng Căn hộ đóng hàng tháng (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao Căn hộ, diện tích khác thuộc Nhà chung cư mà chưa sử dụng) để Doanh nghiệp quản lý vận hành thực hiện các công việc quản lý vận hành chung cho Nhà chung cư. Phí Quản Lý Vận Hành dùng để chi trả cho các hoạt động quản lý vận hành chung, bao gồm các công việc sau đây: Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; 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; Các công việc khác có liên quan.

15. “*Bảo trì Nhà chung cư*” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;

16. “*Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư*” là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

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

18. “*Giấy chứng nhận*” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

19. “*Ban quản trị*” là Ban quản trị của Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác trong quá trình sử dụng các Căn hộ;

20. “*Ban quản lý tòa nhà*”: Là đội ngũ giúp Chủ đầu tư điều hành và quản lý trực tiếp mọi hoạt động của tòa nhà;

21. “*Chủ sở hữu Căn hộ*” là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Nhà chung cư trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan có thẩm quyền ban hành; hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở Hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ. Trong Hợp đồng, Chủ sở hữu Căn hộ là Bên Mua, các Chủ sở hữu Căn hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên Bán;

22. “*Hội nghị Nhà chung cư*” là Hội nghị có sự tham gia của các Chủ sở hữu Căn hộ hoặc Người cư ngụ khác, được triệu tập và tổ chức theo quy định của pháp luật;

23. “*Ngày bàn giao dự kiến*” là ngày bàn giao Căn hộ dự kiến theo thỏa thuận giữa các bên quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Hợp đồng này;

24. “*Ngày bàn giao thực tế*” là ngày thực tế mà Chủ Đầu Tư (Bên Bán) bàn giao Căn hộ cho Chủ sở hữu Căn hộ (Bên Mua) theo quy định tại Hợp đồng;

25. “*Người cư ngụ khác*” nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay cư ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm:

- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu Căn hộ; hoặc
- Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu Căn hộ /bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu; hoặc
- Bên thuê, Bên thuê lại Căn hộ; hoặc
- Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

1. Thông tin và đặc điểm của Căn hộ mua bán:

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn hộ chung cư thuộc công trình Chung cư nhà ở xã hội tại lô B4-1 thuộc Dự án Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside cùng với những đặc điểm được quy định như sau:

- a) **CĂN HỘ SỐ: TẦNG TÒA.....** thuộc công trình Chung cư nhà ở xã hội tại lô B4-1 thuộc Dự án Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside (Bản vẽ thiết kế mặt bằng và sơ đồ vị trí Căn hộ theo Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng).
- b) Loại Căn hộ: Căn hộ chung cư.
- c) Mục đích sử dụng: Chỉ dùng để ở.
- d) Diện tích sử dụng Căn hộ (diện tích thông thủy): «**Diện tích_TT**»m².

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 Phụ lục 02 và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

- i. Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch không cao hơn $\pm 02\%$ (*hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá trị Hợp đồng căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 02\%$ (*hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá trị Hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.
- ii. Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

- e) Diện tích sàn xây dựng (diện tích tim tường): ...m²

Diện tích sàn xây dựng: là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.

- f) Danh mục vật liệu xây dựng của Căn hộ được mô tả tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng.

2. Thông tin chi tiết Tòa nhà:

- a) Loại nhà: Căn hộ thương mại trong Chung cư nhà ở xã hội.
- b) Tòa: CT
- c) Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.
- d) Vị trí: lô B4-1 thuộc Dự án Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside - Phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng.
- e) Thời gian hoàn thành việc xây dựng: tháng 12 năm 2022.

f) Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung (nếu là căn hộ chung cư):

- Phần sở hữu riêng:
- Phần sở hữu chung:
- Phần sử dụng riêng:
- Phần sử dụng chung:

3. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- a) Lô đất số: lô B4-1 thuộc Dự án Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside.
- b) Vị trí : Phường Hòa Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng
- c) Tổng diện tích sử dụng đất: 13.218 m² , trong đó:
 - Sử dụng riêng: [...] m²
 - Sử dụng chung: [...] m²
- d) Diện tích đất xây dựng: 5.200 m².
- e) Nguồn gốc sử dụng đất: Được giao đất để thực hiện Dự án theo Quyết định số 871/QĐ-UBND ngày 17/02/2016 và Quyết định số 4569/QĐ-UBND ngày 09/10/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

1. Giá bán Căn hộ:

- a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán cụ thể là:

1	Diện tích sử dụng Căn hộ	...	m ²
2	Đơn giá (<i>chưa bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì</i>)	...	VNĐ/m ²
3	Thuế GTGT		VNĐ
4	Giá bán Căn hộ sau thuế (<i>đã bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí bảo trì</i>)		VNĐ
5	Phí bảo trì (2%) giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế VAT)		VNĐ/Căn hộ
6	Tổng giá trị Hợp đồng (<i>đã bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì</i>)		VNĐ/Căn hộ
Bảng chữ:			

b) Nếu trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà Nhà nước thay đổi mức thuế suất thuế giá trị gia tăng, thì mức thuế giá trị gia tăng trong Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh và thay đổi theo đúng quy định của Nhà nước tại thời điểm áp dụng và/hoặc hiệu lực của thay đổi đó;

c) Giá bán Căn hộ trên không bao gồm các khoản sau:

- i. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
- ii. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên 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. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng.
- iv. Các khoản thuế, phí, lệ phí, hoặc các chi phí khác theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
- v. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.
- vi. Phí bảo hiểm cháy nổ nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.
- vii. Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện, nước cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư
- viii. Các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Chủ sở hữu Căn hộ theo quy định của nhà nước.

2. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng nhà ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3. Tiến độ thanh toán:

3.1. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ thanh toán (% Giá bán Căn hộ)	Số tiền thanh toán
Đợt 1	Trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi ký kết Hợp đồng mua bán	30%	...
Đợt 2	Trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi đổ sàn tầng 5 (có biên bản nghiệm thu)	10%	...
Đợt 3	Trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi đổ	15%	...

BẢN DỰ THẢO

	sàn tầng 10 (có biên bản nghiệm thu)		
Đợt 4	Trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi cất nóc (có biên bản nghiệm thu)	15%	...
Đợt 5	Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao Căn hộ và trước khi ký Biên bản bàn giao Căn hộ	25% + 2% phí bảo trì	...
Đợt cuối	Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo về việc Bàn giao Giấy chứng nhận.	5%	...
Tổng		100% + 2% phí bảo trì	...

- Trong trường hợp Bên Mua tự đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, thì thời hạn thanh toán đợt cuối là sau 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày nhận thông báo của Bên Bán và trước thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua. .

- Kinh phí bảo trì 2% trên đây Bên Mua sẽ chuyển vào tài khoản bảo trì quy định tại Khoản 3.2 Điều này;

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc ngay sau ngày nghỉ đó.

- Trong trường hợp có chênh lệch giữa diện tích ghi trong Hợp đồng và diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ thì hai bên thanh toán khoản tiền tương đương với phần diện tích chênh lệch sau khi ký Biên bản bàn giao 07 (bảy) ngày làm việc hoặc vào đợt thanh toán cuối cùng theo quy định.

- Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng.

Bằng tiền mặt tại: Phòng Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng.

Chuyển khoản:

Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng

Tài khoản số 190.86868886.989 Tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chịu. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (nếu thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán (nếu thanh toán bằng chuyển khoản);

3.2. Thời hạn thanh toán 2% phí bảo trì phần sở hữu chung: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ phí bảo trì cho Bên Bán trong 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận thông báo bàn giao Căn hộ và trước thời điểm ký Biên bản bàn giao căn hộ vào tài khoản sau:

Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng

Tài khoản số ... Tại Ngân hàng ... – Chi nhánh Đà Nẵng.

Bên Bán sẽ chuyển giao khoản kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở.

1. Tiến độ xây dựng:

2. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai Bên đã cam kết trong Hợp đồng này (Phụ lục 01).

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

4. Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng chung cho khu vực. Trường hợp bàn giao căn hộ, công trình thô thì phải hàn thiện toàn bộ mặt ngoài của Nhà Chung cư.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN:

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính tiền lãi hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được hai Bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này, việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng được quy định tại Khoản 2 Điều 15 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận quy định tại Điều 8 của Hợp đồng và thông báo của Bên Bán;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các Phụ Lục, Biên bản thanh lý Hợp đồng;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác khi đã có thông báo trước 03 (ba) ngày làm việc nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm 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 khác với Phụ lục số 01 thì phải có sự đồng ý của Bên Mua;

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; tổ chức hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;

g) Được phép tiếp cận, ra vào Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng gây ảnh hưởng tới việc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán/bên thứ ba, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, với điều kiện Bên Bán thông báo cho Bên Mua biết trước một (01) ngày (trừ trường hợp phải xử lý tình huống khẩn cấp các sự cố ảnh hưởng đến các Căn hộ khác hoặc Phân Sở Hữu Chung như hỏa hoạn, tràn nước, thấm nước ... thì Bên Bán có quyền tiếp cận, ra vào Căn hộ một cách hợp lý và phù hợp mà không cần thông báo trước cho Bên Mua);

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định tại Điều 12, Điều 15 của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế được phê duyệt ;

j) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Trừ trường hợp Bên Mua muốn tự đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng nhận);

k) Được quyền trực tiếp nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc chỉ định Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư thực hiện quản lý vận hành Phần sở hữu và sử dụng chung của Nhà chung cư để phục vụ cư dân sinh sống và làm việc tại tòa nhà trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư;

l) Từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong trường hợp quá thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đủ các giấy tờ theo thông báo;

m) Từ chối hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với quy định của pháp luật;

- n) Từ chối các yêu cầu của Bên Mua không phù hợp với các thỏa thuận của Hợp đồng này và/hoặc các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- o) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Tổ chức tín dụng theo thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có);
- p) Thực hiện các quyền được quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) 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
- b) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán phù hợp với các quy định của pháp luật;
- 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 Căn hộ cho Bên Mua;
- e) Thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Hợp đồng;
- f) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g) Nộp các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
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. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định của pháp luật về Căn hộ cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn tất các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này cho Bên Bán tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua.
- i) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật;

k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản kinh phí bảo trì đã lập như được nêu tại Điều 3 Hợp đồng và phối hợp, thực hiện các thủ tục quyết toán để bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

m) Bên Mua được bảo đảm an toàn, bí mật thông tin của mình khi tham gia giao dịch trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

n) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên Thứ Ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

o) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với đơn vị cung cấp điện nước, dịch vụ viễn thông, truyền hình cáp... (nếu cần); Trong thời gian Bên Mua chưa ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, Bên Bán có trách nhiệm cung cấp điện, nước sinh hoạt cho Bên Mua trên cơ sở có thu phí.

p) Gửi Thông báo cho Bên Mua khi đến đợt thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng;

q) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua.

a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 01 và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b. Được bố trí 02 (hai) chỗ đỗ xe máy tại tầng hầm và trả phí theo quy định của Ban quản lý tòa nhà. Tuy nhiên, việc xác định số chỗ để xe chỉ nhằm mục đích đảm bảo quyền cho Bên Mua trong quá trình sử dụng, không có nghĩa xác định quyền sở hữu riêng đối với chỗ đỗ xe;

c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

d. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ: (i) 100% Giá Bán Căn hộ; và (ii) các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp đồng này; và (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà 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;

e. 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;

f. Được quyền chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Thứ Ba với điều kiện (i) tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về điều kiện, thủ tục chuyển nhượng; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng; và (iii) Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan của Bên Mua trong Hợp đồng, các Phụ Lục kèm theo Hợp đồng này;

g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng công trình như quy định tại Khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng này, hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng. Việc từ chối nhận bàn giao trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, và kiểm tra thực tế tại công trình ;

i. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ Điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

j. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, thời hạn sở hữu Căn hộ, quyền và nghĩa vụ của Bên Mua trong trường hợp này được thực hiện quy định của pháp luật và/hoặc quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền (tùy từng thời điểm);

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

l. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận Hợp đồng này;

m. Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ, và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này theo các thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;

b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của 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 (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý và bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

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

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

f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

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

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

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

j. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này; Trong trường hợp bị phát hiện sử dụng Căn hộ không đúng mục đích theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật liên quan, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm về hành vi vi phạm, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

k. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l. Trong suốt quá trình Bên Bán hỗ trợ xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc mà Bên Bán yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật và phối hợp với Bên Bán, bao gồm:

- i. Bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Căn hộ tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp đồng này và trong suốt quá trình xin Giấy Chứng Nhận;
- ii. Cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền;
- iii. Có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên Bán;
- iv. Thanh toán các loại thuế phí, lệ phí và chi phí cần thiết theo quy định của pháp luật liên quan đến và cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận.

Nếu Bên Mua không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo điểm này, Bên Mua sẽ phải gánh chịu tất cả các rủi ro và trách nhiệm phát sinh từ hoặc liên quan đến việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc không cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ hoặc không cấp đó trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

m. Tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán;

n. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên Mua gây ra thiệt hại tới các tài sản chung của Tòa Nhà.

o. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp đồng này.

p. Nghiêm chỉnh thực hiện đúng các quy định tại Bản Nội Quy Chung Cư và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà; Không được tự ý sử dụng và bố trí các công trình, thiết bị viễn thông, vô tuyến hoặc bất kỳ thiết bị, phương tiện nào khác tại Phần Sở Hữu Chung Cư của Tòa Nhà mà không có sự đồng ý của Bên Bán hoặc Ban Quản trị.

q. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng hồ sơ thiết kế;

r. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư theo đúng quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư, quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối tới Phần sở hữu chung này;

s. Hoàn trả các khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua cho Bên Bán trong thời hạn 7 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

u. Cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận, ra vào Căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến Tòa nhà hoặc Căn hộ; bảo hành, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong bản Nội quy Nhà chung cư sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua;

v. Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết trong khả năng của mình để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm cho phần phân thiệt hại phát sinh từ việc chậm trễ thông báo hoặc không hành động đó;

w. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật

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

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

2. Bên 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.

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

4. Chỗ để xe và mức phí trông giữ xe: Các Bên thỏa thuận và thống nhất rằng:

a) Chỗ để xe ô tô, xe máy, xe đạp dành riêng cho cư dân trong các Căn hộ thuộc Tòa Nhà được bố trí theo thiết kế đã được phê duyệt và được Bên Bán thông báo cụ thể tại thời điểm Nhà chung cư đi vào hoạt động, chỗ để xe máy, xe đạp thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà chung cư.

b) Chỗ để xe ô tô, xe máy, xe đạp dành cho khách (không phải là cư dân thuộc Nhà chung cư) thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà chung cư sẽ được bố trí cụ thể tại từng thời điểm khi Nhà Chung cư đi vào hoạt động.

c) Mức phí trông giữ xe:

Phí trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp: theo quy định của Bên Bán và phù hợp với quy định của chính quyền địa phương tại Ngày Bàn Giao Căn hộ trên cơ sở giá thị trường tại từng thời điểm. Bên Mua thanh toán theo hàng tháng và trong vòng năm (05) ngày đầu của mỗi tháng.

5. Phí dịch vụ sử dụng hồ bơi và các dịch vụ tiện ích khác: Theo quy định của Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm phù hợp quy định pháp luật (nếu có) và chỉ thu theo nhu cầu sử dụng thực tế của cư dân. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như phí sử dụng hồ bơi, ... chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ:

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a. Bên Bán đã: (i) xây dựng và hoàn thành Căn hộ, công trình xây dựng và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của tòa nhà theo đúng thiết kế và bản vẽ đã được duyệt và/hoặc các bản vẽ và thiết kế điều chỉnh đã được phê duyệt (nếu có); (ii) sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị theo mô tả tại Phụ Lục I của Hợp đồng này;

b. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng. Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền bao gồm: (i) các đợt thanh toán theo quy định trong Hợp đồng này, (ii) các khoản tiền đến hạn phải thanh toán kèm theo lãi phạt, tiền bồi thường, phạt vi phạm Hợp đồng (nếu có), (iii) các khoản nộp thuế, lệ phí, phí theo quy định của Nhà nước (nếu có), (iv) Phí Quản Lý Vận Hành và (v) 100% kinh phí Bảo Trì phần sở hữu chung Nhà chung cư;

c. Trong trường hợp Căn hộ đã đáp ứng đầy đủ điều kiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật và Bên Mua có nhu cầu nhận bàn giao Căn hộ trước thời gian bàn giao quy định tại Khoản 3 Điều này để phục vụ cho mục đích đo đạc, thiết kế và thi công nội thất thì Bên Mua phải gửi văn bản đề nghị đến Bên Bán xem xét, xác nhận để hai bên lập Biên bản bàn giao Căn hộ trước thời hạn. Toàn bộ các nghĩa vụ liên quan của Bên Mua sẽ phát sinh và được tính từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.

2. Trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng ghi tại Hợp đồng này Bên Mua có quyền lựa chọn nhận Căn hộ theo phương thức ký Phụ lục điều chỉnh diện tích hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ. Khi Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ, Hợp đồng này sẽ bị chấm dứt, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán và

trả lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam trên số tiền đã thanh toán.

3. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng 12 năm 2022.

4. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản này, nhưng không được sớm hơn hoặc muộn hơn quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua;

5. Sau khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các đợt thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua văn bản thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục IV của Hợp đồng này ("**Thông Báo Bàn Giao**") trước tối thiểu 100 ngày và/hoặc tối đa 30 (ba mươi) ngày so với thời gian bàn giao Căn hộ được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao, để làm cơ sở cho Bên Mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này. Trường hợp Bên Mua muốn điều chỉnh thời gian nhận bàn giao Căn hộ trễ hơn thời gian nhận bàn giao Căn hộ theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua phải gửi thông báo bằng văn bản trong khoảng thời gian ít nhất 2 (hai) ngày trước thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán .

6. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán hoặc vào ngày hai Bên thống nhất về thời gian bàn giao Căn hộ:

a. Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến đo đạc, kiểm tra diện tích thực tế của Căn hộ, trong trường hợp Căn hộ đủ điều kiện bàn giao hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn hộ và giao lại cho Bên Bán 01 (một) bản gốc Biên Bản Bàn Giao Căn hộ theo mẫu tại Phụ lục IV của Hợp đồng này;

b. Trường hợp nếu Bên Mua đồng ý ký Biên Bản Bàn Giao để nhận bàn giao Căn hộ nhưng Căn hộ vẫn còn khiếm khuyết so với mô tả theo Hợp đồng, thì Bên Mua phải ghi rõ các yêu cầu sửa chữa hoặc khắc phục các điểm không phù hợp đó ("**Các Điểm Không Phù Hợp**") trong Bảng yêu cầu sửa chữa đính kèm Biên Bản Bàn Giao Căn hộ.

i. Nếu Bên Bán đồng ý với các yêu cầu của Bên Mua về việc khắc phục, sửa chữa các điểm không phù hợp này, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm thực hiện các sửa chữa cần thiết trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng việc sửa chữa mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về Bảo Hành Căn hộ.

ii. Nếu Bên Bán không đồng ý với yêu cầu của Bên Mua, Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục và giải quyết tranh chấp phù hợp với quy định tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

c. Trường hợp Bên Mua từ chối ký Biên Bản Bàn Giao vì cho rằng Bên Bán bàn giao Căn hộ còn Các Điểm Chưa Phù Hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng này, Bên Bán có trách nhiệm khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với quy định tại Hợp đồng trong thời gian hai Bên đã thống nhất và thực hiện bàn giao lại Căn hộ cho Bên Mua. Trường hợp Bên Bán không đồng ý về việc khắc phục Căn hộ theo Điểm b Khoản 6 Điều này, Bên Mua vẫn có trách nhiệm nhận bàn giao Căn hộ nhưng được quyền thực hiện các biện pháp bảo vệ quyền và lợi ích của mình theo

quy định của pháp luật.

7. Trong trường hợp các điều kiện bàn giao Căn hộ đã được đáp ứng theo quy định pháp luật, đồng thời Bên Bán đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ Thông báo bàn giao theo quy định của Hợp đồng mà:

a. Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không có mặt tại địa điểm và thời gian theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán hoặc theo thỏa thuận của Các Bên để nhận bàn giao Căn hộ, trừ trường hợp sự chậm trễ hoặc vắng mặt do nguyên nhân bất khả kháng theo quy định trong Hợp đồng hoặc Bên Mua có lý do hợp lý và được Bên Bán chấp thuận; hoặc

b. Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn hộ thì Biên Bản Bàn Giao Căn hộ vẫn sẽ được coi là đã ký hợp lệ nếu chỉ có chữ ký của đại diện Bên Bán và ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán được xem là ngày Bên Mua chấp thuận nhận bàn giao hoàn toàn Căn hộ với hiện trạng thực tế tại thời điểm đó.

Trong các trường hợp này, Bên Bán được xem như đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp đồng này và Bên Mua được coi là đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn hộ kể từ ngày ghi trên Thông Báo Bàn Giao. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí trông giữ Căn hộ trong thời gian chưa nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý. Mọi khiếu nại, thắc mắc về sau liên quan đến việc bàn giao hay hiện trạng Căn hộ, Bên Bán sẽ giải quyết theo điều kiện Bảo Hành Căn hộ.

8. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều này, các trường hợp khác, Bên Mua sẽ được coi là chấp nhận việc bàn giao Căn hộ kể từ thời điểm ký tên vào Biên Bản Bàn Giao Căn hộ. Biên bản bàn giao Căn hộ sẽ cấu thành bằng chứng cuối cùng chứng minh rằng Căn hộ đã được bàn giao và được Bên Mua chấp nhận.

9. Kể từ thời điểm ký (theo Khoản 4 và Khoản 7 Điều này) hoặc được coi là đã ký (theo khoản 6 Điều này) 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 đã nhận bàn giao, bất kể Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này, bao gồm: (i) mọi tổn thất hao mòn của Căn hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ ngày bàn giao, (ii) nghĩa vụ tài chính phát sinh cho Bên Mua liên quan đến Căn hộ theo Hợp đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư và pháp luật hiện hành, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại, ... và các chi phí khác (nếu có). Trong trường hợp Bên Mua chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này thì Bên Mua còn chịu trách nhiệm theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở.

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Thời hạn bảo hành ("**Thời Hạn Bảo Hành**") được tính từ ngày Bên Bán ký Biên bản nghiệm thi đưa Khu Căn hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và được xác định như sau:

a. 60 (*sáu mươi*) tháng đối với những việc 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng;

b. Đối với các 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..

c. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành,

3. Trong Thời Hạn Bảo Hành, phù hợp với quy định của pháp luật, việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của Căn hộ hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nhằm đạt kết quả tương tự tình trạng tại thời điểm nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên Bán hoặc cá nhân/ tổ chức được Bên Bán chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. 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 2 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;

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

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ:

1. Bên Mua có quyền tự do thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê Căn hộ để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận của Căn hộ đó phù hợp với Hợp đồng này.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Căn hộ mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về nhà ở, các quy định của Hợp đồng

này, và chỉ được chuyển nhượng sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- a. Căn hộ/quyền của Bên Mua phát sinh theo Hợp đồng này không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
- b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c. Bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng;
- d. Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư, các phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm; và
- e. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế và các phí tổn liên quan đến việc chuyển nhượng.

3. Nếu các quy định tại Khoản 2 Điều này không được tuân thủ, thì:

- a. Bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không giải trừ bất kỳ nghĩa vụ nào hoặc thay đổi bất kỳ trách nhiệm nào của Bên Mua đã được quy định trong Hợp đồng này; và
- b. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Hợp đồng, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp khắc phục trực tiếp đối với Bên Mua mà không cần thiết phải thực hiện mọi biện pháp khắc phục đối với bên nhận chuyển nhượng của Bên B.

4. Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của một Bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp đồng và có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp đồng này.

5. Trong các trường hợp nêu tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này, bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng hoặc bên nhận thừa kế 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 Chung Cư. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán) liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc chuyển nhượng/chuyển giao Hợp đồng này, cũng như việc bên nhận chuyển nhượng/bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

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

1. Phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư bao gồm: Phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

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

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

b) Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần 2.a

Để tránh nhầm lẫn, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán. Bên Mua và các chủ sở hữu/người sử dụng Căn hộ trong Tòa Nhà được phép sử dụng một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên Bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật và phải được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản. Việc sử dụng một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán có thể phải trả phí theo thông báo trước của Bên Bán .

3. Phần sở hữu chung của Nhà chung cư bao gồm:

a) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, phát thanh, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, hệ thống thông tin liên lạc và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng, phần thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại Khoản 2 Điều này hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;

d) Chỗ để xe đạp, xe máy, xe ô tô, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh tại tầng hầm;

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

4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý dự kiến 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 Doanh Nghiệp Quản Lý: Phí Quản Lý 7.000 VND (*bảy nghìn đồng*)/m²/tháng chưa bao gồm VAT tùy thuộc vào Diện Tích Sử Dụng Căn hộ Thực Tế. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này khi Căn hộ được coi là đã bàn giao (không phụ thuộc vào việc có hay không sử

dụng Căn hộ)

- i. Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều này đã bao gồm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư; lợi nhuận và thuế giá trị gia tăng.
 - ii. Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều này không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư và các dịch vụ không thuộc phần sở hữu chung (bể bơi, internet, sân chơi hoặc các dịch vụ khác).
 - iii. Giá dịch vụ quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều này chưa bao gồm nguồn thu từ kinh doanh các dịch vụ khác thuộc phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
- b) Các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của pháp luật.
 - c) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý..

5. Phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi Bên Mua có nhu cầu sử dụng) theo quy định của Bên Bán hoặc đơn vị kinh doanh các dịch vụ gia tăng.

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

1. Mỗi Bên cam đoan sẽ bồi thường cho bên còn lại và sẽ không để bên còn lại bị tổn hại bởi những khiếu nại, mất mát, tổn thất và chi phí thực tế mà bên còn lại có thể phải gánh chịu hoặc phát sinh từ việc vi phạm những cam kết theo Hợp đồng này, trừ khi sự vi phạm các cam kết đó do lỗi của chính bên còn lại.
2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:
 - a. Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này.
 - b. Nếu quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ phải trả cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán, cụ thể là 1.5%/tháng trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
 - c. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày hoặc mỗi đợt thanh toán chậm quá 15 (mười lăm) ngày kể cả ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày lễ thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, trong vòng 10 (mười) ngày Bên Bán hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng sau khi khấu trừ những khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng này là 8% (tám phần trăm) tổng phần giá trị Hợp đồng bị vi phạm chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;
- Tiền thuế GTGT đã nộp trong trường hợp không được Nhà nước hoàn lại;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này;

Bên Bán sẽ thông báo việc chấm dứt này cho Bên Mua bằng văn bản qua đường bưu điện đến địa chỉ của Bên Mua.

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

a. Nếu quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi cụ thể là 1.5%/tháng trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày bàn giao theo dự kiến; .

Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo dự kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này, trong vòng 10 (mười) ngày Bên Bán hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng sau khi khấu trừ những khoản tiền sau đây:- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng này là 8% (tám phần trăm) tổng phần giá trị Hợp đồng bị vi phạm chưa bao gồm Thuế GTGT và kinh phí bảo trì;

- Tiền thuế GTGT đã nộp trong trường hợp không được Nhà nước hoàn lại;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này;

4. 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 nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà quá 30 (ba mươi) ngày (bao gồm cả Thứ 7, Chủ nhật) kể từ ngày đến hạn thì thực hiện theo Khoản 5 Điều 8 của Hợp đồng này thì trong thời gian Bên Mua chậm nhận bàn giao nhà, Bên Mua phải trả cho Bên Bán chi phí bảo quản Căn hộ là 100.000 đồng/ngày (một trăm nghìn đồng một ngày) tính từ ngày đến hạn bàn giao nhà cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao nhà thực tế.

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

6. Trường hợp các bên vi phạm nghĩa vụ khác trong Hợp đồng này thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

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

b. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng theo quy định;

2. Bên Mua cam kết:

a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ và Dự án;

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

c. 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.

d. Thanh toán cho Bên Bán Tổng Giá bán Căn hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà chung cư và các khoản thanh toán khác đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp đồng này;

e. Có đầy đủ năng lực theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở, đối tượng được phép cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào có thể làm cản trở thực hiện hay dẫn đến vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng này;

f. Đảm bảo Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với mọi vấn đề phát sinh trong trường hợp Bên Mua vi phạm các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp đồng này, trừ trường hợp có lỗi của Bên Bán.

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 còn lại của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

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

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng ví dụ như:

a. Chiến tranh, bạo loạn không do lỗi của các Bên, bệnh dịch, hỏa hoạn không do lỗi của các Bên, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia;

- b. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế với điều kiện phải cung cấp cho bên kia xác nhận của bệnh viện và hồ sơ bệnh án;
- c. Khủng bố, hỏa hoạn, bạo loạn, đình công (không do lỗi của các Bên) hoặc/và các hạn chế về kiểm soát của chính phủ và các hoạt động chống phá của phe đảng, lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật;
- d. Thay đổi chính sách, quy định pháp luật của Nhà nước so với thời điểm hiện tại hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, pháp luật, lệnh hay chỉ thị của cơ quan quản lý nhà nước hoặc của tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- e. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Trong trường hợp 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 trong các trường hợp sau:

- a. Các Bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này;
- b. Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn;
- c. Chấm dứt Hợp đồng 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;
- d. Một Bên yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

2. Xử lý trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c, Khoản 1 Điều này:

- a. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này các Bên sẽ tiến hành thanh lý Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Chung Cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp đồng.
- b. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này, Các Bên sẽ tiến hành thỏa thuận các điều kiện để chấm dứt Hợp đồng;
- c. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này, việc chấm dứt Hợp đồng được giải quyết theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng này.

3. Xử lý trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng:

a. Xử lý trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng:

(ii) Trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng đồng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này phù hợp với Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này, Bên Bán gửi thông báo qua đường bưu điện cho Bên Mua đến địa chỉ liên lạc của Bên Mua ghi tại phần đầu của Hợp đồng này; và Hợp đồng chấm dứt vào ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán theo quy định tại Điều 16 của Hợp đồng;

(iii) Đồng thời, Bên Bán được quyền tự do chào bán Căn hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. 60 (sáu mươi) ngày sau khi chấm dứt Hợp đồng hoặc 15 (mười lăm) ngày tùy thời điểm nào đến trước sau khi Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với người mua mới và người mua mới đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo quy định, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền như quy định tại Khoản 2c Điều 12 của Hợp đồng này;

(iv) Ngoài trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại, Bên Bán không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên B, Bên Mua phải thực hiện mọi thủ tục hay ký kết các giấy tờ cần thiết để Bên Bán thực hiện được quyền bán Căn hộ cho Bên thứ ba quy định tại điểm này.

b. Xử lý trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng:

(i) Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Hợp đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn hộ Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% (Năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn hộ theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này.

(ii) Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định nêu trên, Bên Mua gửi thông báo qua đường bưu điện cho Bên Bán đến địa chỉ liên lạc của Bên Bán ghi tại phần đầu của Hợp đồng này và Hợp đồng chấm dứt vào ngày Bên Mua gửi thông báo cho Bên Bán (theo dấu bưu chính).

(iii) Bên Bán có nghĩa vụ như quy định tại Khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này;

4. Xử lý trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định:

a. Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định nêu tại Điểm a Khoản 3 Điều này thì Bên Bán phải trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã nộp (không tính lãi), đồng thời phải bồi thường thêm cho Bên Mua một khoản bằng 8% (tám phần trăm) trên Giá trị Căn hộ và phải hoàn trả cho Bên Mua mọi giấy tờ, tài liệu đã nhận từ Bên Mua .

b. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định nêu tại Hợp đồng này thì Bên Mua phải chịu phạt vi phạm Hợp đồng bằng 8% (tám phần trăm) trên Giá trị Căn hộ và phải hoàn trả cho Bên Bán mọi giấy tờ, tài liệu, hóa đơn, chứng từ đã nhận từ Bên Bán .

c. Ngoài tiền phạt vi phạm Hợp đồng nêu tại Điều này, Bên vi phạm còn phải bồi thường thiệt hại cho Bên kia theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này;
2. Tất cả các thông báo yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch trong quá trình thực hiện Hợp đồng này đều phải được làm bằng văn bản và gửi đến địa chỉ liên hệ đã viết ở trên hoặc địa chỉ thay đổi theo Thông báo bằng văn bản của các Bên. Việc thay đổi địa chỉ của hai bên phải được thông báo ngay cho bên kia biết bằng văn bản trong thời gian sớm nhất để hai bên tiện liên lạc và giao dịch. Mỗi bên sẽ tự chịu trách nhiệm trong trường hợp thay đổi địa chỉ liên hệ mà không báo bằng văn bản cho bên còn lại biết.
3. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua Fax, SMS, Email, thư, giao trực tiếp. Các Bên thống nhất rằng các thông báo từ Bên Bán bằng thư điện tử (email) được gửi từ địa chỉ email của Bên Bán được thể hiện tại thỏa thuận này có giá trị như gửi bằng văn bản.
4. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
5. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 trong thời gian như sau:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c. 03 (ba) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d. Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử (email) và có xác nhận gửi thành công.
6. Trong trường hợp Bên Mua đăng ký nhận thông báo bằng SMS/thư điện tử, Bên Bán gửi thông báo qua tin nhắn SMS/thư điện tử Email là một trong các hình thức thông báo của Bên Bán (chỉ áp dụng theo chiều từ Bên Bán gửi thông tin cho Bên Mua không áp dụng cho chiều ngược lại) trong quá trình thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ. Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ thông báo trong trường hợp thông báo bằng tin nhắn SMS/thư điện tử email của Bên Bán đã được gửi đi thành công cho Bên mua theo số điện thoại di động và địa chỉ Email được nêu tại Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc biên bản thỏa thuận này.

Thông tin liên hệ của Bên Bán như sau:

- Người đại diện làm việc: Ông/Bà
- Số điện thoại:
- Email:

Thông tin liên hệ của Bên Mua như sau:

- Người đại diện làm việc: Ông/Bà
- Số điện thoại:
- Email:

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Thay đổi giá trị Căn hộ

Trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận với cách tính diện tích Căn hộ khác với cách tính được nêu trong Hợp đồng này chênh lệch quá $\pm 02\%$ thì cách tính theo Hợp đồng này được sử dụng để xác định nghĩa vụ tài chính. Diện tích Căn hộ cuối cùng để so sánh chênh lệch (cho mục đích tại điều này) sẽ là diện tích Căn hộ thực tế.

Nguyên tắc điều chỉnh giá trị Căn hộ:

a. Nếu tỷ lệ diện tích chênh lệch trong phạm vi 02% (*Hai phần trăm*) thì Các Bên không điều chỉnh lại Giá trị Căn hộ;

b. Nếu tỷ lệ diện tích chênh lệch vượt quá 02% (*Hai phần trăm*) thì Các Bên điều chỉnh Giá trị Căn hộ theo tỷ lệ chênh lệch thực tế này, cụ thể:

(i) Giá trị của phần diện tích chênh lệch này được xác định trên cơ sở Đơn giá bán Căn hộ như quy định tại Mục I, Phụ lục II đính kèm Hợp đồng nhân (x) diện tích chênh lệch.

(ii) Giá trị của phần diện tích chênh lệch này sẽ được Bên có nghĩa vụ thanh toán tại thời điểm bàn giao căn hộ hoặc sau thời điểm bàn giao 10 (mười) ngày;

2. Miễn trách nhiệm

a. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn hộ thực tế trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và bảo hành Căn hộ của Bên Bán;

b. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng như quy định tại Điều 14 Hợp đồng này;

c. Sau khi nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ bởi mọi khiếu nại, kiện tụng đối với Bên Bán từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn hộ mà Bên Mua đặt mua theo Hợp đồng này (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán);

d. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với Bên Mua (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán) đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn hộ khác trong tòa nhà gây ra cho Bên Mua.

3. Sử dụng và sửa chữa đối với Căn hộ của Bên Mua

- a. Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản và không được yêu cầu thay đổi bất kỳ hạng mục nào của Căn hộ;
- b. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được thay đổi kết cấu bên trong Căn hộ; không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở mặt ngoài Căn hộ; không lắp bổ sung cửa sắt tại vị trí cửa ra vào căn hộ; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của tòa nhà hoặc mặt ngoài Căn hộ.

Nếu Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn hộ (thay đổi kiến trúc, kết cấu của Căn hộ) thì Bên Mua phải có đơn đề nghị kèm theo 02 (hai) bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư hoặc Bên Bán trước ít nhất 10 (mười) ngày làm việc tính từ thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc Bên Bán xem xét quyết định;

Mọi việc sửa chữa của Bên Mua đều phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành và phải tuyệt đối tuân thủ Bản nội quy Nhà chung cư cũng như bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa trong trường hợp được Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành chấp thuận; trường hợp sửa chữa nhỏ trước khi tiến hành sửa chữa Bên Mua gửi thông báo cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trước 03 (ba) ngày

Trường hợp Bên Mua tự ý coi nói, sửa chữa trái phép và vi phạm các quy định về việc quản lý và sử dụng nhà, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hỗ trợ Bên Mua hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

4. Điều kiện để Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm thủ tục thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng

Bên Bán chỉ tiến hành các thủ tục cần thiết để Bên Mua thế chấp Căn hộ đã mua cho các tổ chức tín dụng theo quy định tại Hợp đồng này khi các thủ tục để Bên Mua thế chấp Căn hộ đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- Đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật;
- Bên Mua tự chịu trách nhiệm về khoản cấp tín dụng;
- Thông báo cho Bên Bán trước ít nhất 05 (năm) ngày (hoặc một khoảng thời gian hợp lý được Bên Bán chấp thuận) kể từ ngày Bên Mua dự định tiến hành các thủ tục thế chấp Căn hộ cho tổ chức tín dụng.

ĐIỀU 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp đồng này được soạn thảo, giải thích, dẫn chiếu và điều chỉnh bởi và theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tất cả những vấn đề liên quan mà không được quy định trong Hợp Đồng này thì sẽ áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Mọi tranh chấp, tranh cãi hoặc khiếu kiện phát sinh từ hoặc liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này sẽ được giải quyết thông qua thương lượng giữa Các Bên. Sau 15 (mười lăm) ngày nếu Các Bên không thương lượng hoặc không đạt được sự thỏa thuận, thì mọi mâu thuẫn, tranh chấp hoặc khiếu kiện phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hiện hành. Án phí do Bên thua kiện chịu.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể từ khi được đại diện có thẩm quyền của hai Bên ký kết, và chỉ chấm dứt hiệu lực khi cả hai Bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp đồng này, Phụ Lục kèm theo và các văn bản thỏa thuận khác, hoặc chấm dứt trước thời hạn theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này.

2. 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 này.

3. Tất cả các quyền và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố bị mất năng lực hành vi dân sự, bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của Pháp luật.

4. Việc bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp đồng này.

5. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh

6. Kèm theo Hợp đồng này bao gồm các phụ lục sau:

a) Phụ lục 01- Danh mục vật liệu và trang thiết bị của Căn hộ.

b) Phụ lục 02 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng và sơ đồ vị trí Căn hộ

c) Phụ lục 03 - Nội quy quản lý và sử dụng Nhà chung cư.

d) Phụ lục 04 - Các biểu mẫu kèm theo.

e) Tất cả các Phụ lục của Hợp đồng này là phần bổ sung và không tách rời của Hợp đồng này.

7. 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.

8. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

9. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản và sử dụng bản này để thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở. Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, thực hiện các thủ tục liên quan đến công việc của Chủ đầu tư.

BÊN MUA*(Ký ghi rõ họ tên)***BÊN BÁN****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN - ĐÀ NẴNG***(Ký ghi rõ họ và tên, chức vụ và đóng dấu)*

PHỤ LỤC I**DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ***(Kèm theo hợp đồng Số:-...../2021/HĐMB/.....)***I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ**

1. Vị trí và địa điểm Căn Hộ:
 - a. Căn Hộ số:
 - b. Tầng:
 - c. Tòa nhà:
 - d. Địa chỉ: Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside.
2. Diện tích thông thủy Căn Hộ:m² (*bằng chữ: mét vuông*).
3. Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng:.....

II. HỒ SƠ KÈM THEO

- A. 01 bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;
- B. 01 bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ;
- C. 01 bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà;
- D. Mô tả Căn Hộ hoàn thiện (Mục III).

III. VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	XUẤT XỨ
I. SÀN				
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ	Sàn gỗ nhựa	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Sàn gỗ nhựa SPC; màu theo TK chỉ định
2	Phòng vệ sinh master	Sàn gạch Ceramic chống trơn	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Vinatile (NPG), Vicenza, Viglacera
3	Phòng vệ sinh chung	Sàn gạch Ceramic chống trơn	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Vinatile (NPG), Vicenza, Viglacera
4	Ban công, logia	Sàn gạch Ceramic	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Vinatile (NPG), Vicenza, Viglacera
II. TƯỜNG				
1	Phòng khách	Sơn nước hoàn thiện	Bả, sơn 03 lớp (01 lớp lót + 02 phủ)	Sơn Lutex, Anpha
2	Phòng ngủ	Màu sắc theo thiết kế		

BẢN DỰ THẢO

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	XUẤT XỨ
3	Phòng ăn			
4	Phòng vệ sinh master	Gạch Ceramic ốp trang trí theo thiết kế	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Vinatile (NPG), Vicenza, Viglacera
5	Phòng vệ sinh chung			
6	Tường ngoài nhà	Sơn nước ngoài trời chuyên dụng Màu sắc theo thiết kế	Sơn 03 lớp (01 lớp lót + 02 phủ)	Dulux, Nippon
III. TRẦN				
1	Phòng khách	Trần thạch cao xương chìm, Sơn nước hoàn thiện, Màu sắc theo thiết kế	Bả + Sơn 03 lớp (01 lớp lót + 02 phủ)	<ul style="list-style-type: none"> - Xương trần: Daichi, Zinca, Nanotech, - Tấm trần: Boral, Nanotech, Gyproc, Knauf, tấm trần thả Nanotech, Duraflex
2	Phòng ngủ			
3	Phòng ăn			
4	Bếp			
5	Phòng tắm	Trần thạch cao Màu sắc theo thiết kế		<ul style="list-style-type: none"> - Sơn Lutex, Anpha
IV. CỬA ĐI, CỬA SỔ				
1	Cửa đi chính	Cửa gỗ công nghiệp đảm bảo yêu cầu PCCC hoặc tương đương	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> - Cửa: Sản xuất trong nước - Khóa Huy Hoàng; Sơn màu theo thiết kế; - Phụ kiện đồng bộ
2	Cửa ngăn phòng	Cửa nhựa, Gỗ công nghiệp, hoặc tương đương .	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> Cửa: Sản xuất trong nước Khóa Huy Hoàng. Phụ kiện: Đồng bộ
3	Cửa phòng vệ sinh	Cửa nhựa, Cửa nhôm kính, hoặc tương đương	Theo thiết kế	Xuất xứ Việt Nam
4	Cửa sổ/cửa ra logia	Kính an toàn, khung nhôm sơn tĩnh điện, phụ kiện, khóa cửa đồng bộ	Cấu tạo, quy cách, màu sắc đồng bộ theo thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ nhôm Việt Pháp; - Kính an toàn theo

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	XUẤT XỨ
				thiết kế.
V. THIẾT BỊ VỆ SINH				
1	Chậu rửa (lavabo) và phụ kiện	Chậu treo tường, sứ trắng men cao cấp	Màu trắng sáng, kiểu dáng hiện đại	Viglacera
2	Bồn cầu 1 khối	Bệt liền khối, sứ trắng men cao cấp	Kiểu sáng hiện đại	Viglacera
3	Vách tắm đứng (cho 1 phòng WC)	Vách kính cường lực	Kiểu dáng, phụ kiện theo thiết kế	Xuất xứ trong nước
4	Sen vòi		Kiểu dáng hiện đại	Selta, Sanfi, Viglacera
5	Các phụ kiện khác: móc treo khăn, lô giấy, phểu thu sàn.	Phụ kiện Inox	Phụ kiện đồng bộ cao cấp, sang trọng	Xuất xứ trong nước
VI. THIẾT BỊ ĐIỆN NƯỚC				
1	Ổ cắm điện thoại, mạng Internet...		Vị trí đặt theo thiết kế	Lioa, Sino, Vonta
2	Công tắc điện, Ổ cắm		Vị trí theo hồ sơ thiết kế	Lioa, Sino, Vonta
3	Dây điện		Các dây điện luôn trong ống bảo vệ và được đấu nối về tủ điện căn hộ	Cadisun, Lioa
4	Tủ điện			Theo tiêu chuẩn Việt Nam
5	Hệ thống đường cấp, thoát nước		Theo hồ sơ thiết kế	Dismy, Euro pipe, Tiền phong,
6	Hệ thống đèn chiếu sáng	Đèn Led	Theo hồ sơ thiết kế	Vonta, Comes, Rạng Đông,

BẢN DỰ THẢO

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	XUẤT XỨ
7	Bình nóng lạnh (cấp cho 1 phòng WC chính)		Theo hồ sơ thiết kế	Rossi, Pienza,
8	Hệ thống điều hòa không khí (Chỉ lắp đầu chờ, khách hàng cấp và lắp điều hòa)	<ul style="list-style-type: none">- Quạt hút vệ sinh- Ống đồng- Ống gió- Bảo ôn	Theo hồ sơ thiết kế	<ul style="list-style-type: none">- Lioa, Sino, Ống đồng Toàn Phát- Tôn Hoa Sen
VII. HỆ THỐNG TỦ BẾP				
1	Tủ bếp	Gỗ công nghiệp, hiện đại..	Kích thước theo thiết kế	MDF 18mm kháng ẩm, phủ Melamine; Hậu tủ nhôm alu 3mm trắng
2	Mặt bàn bếp	Đá granite	Theo thiết kế	
3	Bếp từ và hút mùi	Bếp điện từ		Napoliz
4	Chậu rửa và phụ kiện	Inox	Hai khoang	Tân Á, Sơn Hà
VIII. HỆ THỐNG SẢNH CHUNG				
1	Sảnh tầng	Gạch lát sàn	<ul style="list-style-type: none">- Kích thước theo thiết kế- Màu sắc theo thiết kế	Vinatile (NPG), Vicenza, Viglacera
2	Ốp điện tường thang máy	Gạch ốp Ceramic hoặc tương đương	<ul style="list-style-type: none">- Kích thước theo thiết kế- Màu sắc theo thiết kế	Vinatile (NPG), Vicenza, Viglacera
3	Thang máy		Theo thiết kế	Huyndai, Thyssen, Hitachi, schindler
IX. HỆ THỐNG KỸ THUẬT TÒA NHÀ				

BẢN DỰ THẢO

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	XUẤT XỨ
1	Hệ thống Camera an ninh	Màn LCD		Việt Nam hoặc nhập khẩu
2	Hệ thống kiểm soát ra vào	Thẻ từ		Việt Nam
3	Hệ thống quản lý đỗ xe	Thẻ từ		Việt Nam
4	Hệ thống PCCC – Thông gió tăng áp	- Bơm chữa cháy bằng điện - Modul đầu báo, van, ..	Theo hồ sơ thiết kế	- Wilo, Pentax Notifier, Simens, Hochiki
5	Cấp điện sinh hoạt	Thiết bị đo đếm theo quy định của Điện lực	Khách hàng ký hợp đồng với Công ty điện lực	Chủ đầu tư sẽ cung cấp đồng hồ điện (cho mượn miễn phí) để Khách hàng sử dụng tạm thời cho đến khi được Điện lực lắp đặt chính thức. Chi phí điện tiêu thụ sẽ được Khách hàng thanh toán theo đơn giá của nhà cung cấp.
6	Cấp nước sinh hoạt	Đồng hồ nước và phụ kiện lắp đặt theo chuẩn của Công ty Nước sạch.	Khách hàng ký hợp đồng để mua nước với Công ty nước sạch	Chủ đầu tư sẽ hỗ trợ làm việc trước để công ty nước sạch lắp đặt sẵn đồng hồ nước theo đúng chuẩn để khi khách hàng nhận bàn giao nhà có nước sử dụng. Chi phí lắp đặt và mua đồng hồ theo giá của Công ty nước sạch quy định, chi phí này do khách hàng chi trả.

BẢN DỰ THẢO

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	XUẤT XỨ
Ghi chú: Trường hợp Bên Bán thay thế bằng nguyên vật liệu, trang thiết bị khác với Phụ lục này thì phải thỏa thuận với Bên Mua				

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

PHỤ LỤC 02

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ

Căn hộ số tầng

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:/2021/HĐMB/.....

ký ngày / /2021 giữa Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng

Và

Ông/Bà: ...)

PHỤ LỤC 03
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:/«Năm»/HĐMB/.....)

ký ngày / /«Năm»)

Nội quy chung của Chung cư Nhà ở Xã Hội tại lô B4-1 thuộc Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside (“**Nội quy chung**”) gồm các Điều dưới đây:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:

1. Nội quy này quy định việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ thuộc Dự án Chung cư Nhà ở Xã Hội tại lô B4-1 thuộc Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside, do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng làm chủ đầu tư.

2. Nội quy này quy định về quản lý sử dụng Khu Căn Hộ; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên có liên quan trong việc quản lý, sử dụng, vận hành Khu Căn Hộ. Nội quy này được lập và ban hành nhằm mục đích:

- Duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường của Khu Căn Hộ;
- Gia tăng giá trị của tòa nhà nói chung và Căn Hộ nói riêng;
- Nâng cao điều kiện sống, đảm bảo an toàn - an ninh trật tự, tạo lập nếp sống văn minh cho các cư dân sinh sống trong Khu Căn Hộ;
- Quy định quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc quản lý và sử dụng căn hộ và các phần diện tích khác thuộc Khu Căn Hộ.

3. Những điều khoản quy định trong bản Nội quy được áp dụng cho các Chủ sở hữu, Chủ sử dụng hợp pháp của căn hộ, hay các tổ chức, cá nhân khác (bao gồm các thành viên trong gia đình, người làm công, người giúp việc, khách đến giao dịch công tác hoặc khách đến thăm viếng) có liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu Căn Hộ, Chủ đầu tư, Ban Quản Lý, Ban Quản Trị. Trong mọi trường hợp các tổ chức cá nhân trên phải:

- Tôn trọng và có ý thức tự giác trong việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định trong Bản Nội Quy này;
- Thực hiện nếp sống văn minh, văn hóa, lịch sự và tôn trọng những người xung quanh;
- Chủ sở hữu, Chủ sử dụng hợp pháp căn hộ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với căn hộ, cũng như với phần diện tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp, tự mình thực hiện các biện pháp bảo hiểm cần thiết về những rủi ro, thiệt hại cho Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết và chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí, bảo hiểm nói trên;

Điều 2: . Nguyên tắc sử dụng Khu Căn Hộ:

1. Khu Căn Hộ phải được sử dụng đúng công năng, mục đích được phê duyệt.

2. Việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ được thực hiện theo nguyên tắc tự quản và phải tuân thủ nội quy quản lý, sử dụng của Khu Căn Hộ, quy định của pháp luật về nhà ở, và pháp luật có liên quan.
3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ được thực hiện theo quy định trong Hợp đồng và/hoặc theo thỏa thuận khác giữa Bên Bán và Bên Mua.
4. Chủ sở hữu, người sử dụng Căn Hộ phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban Quản Trị và các khoản phí, lệ phí khác trong quá trình sử dụng Căn Hộ theo quy định của Nội quy này và các văn bản pháp luật có liên quan.
5. Ban Quản Trị thay mặt cho các chủ sở hữu, người sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội quy này;
6. Các tranh chấp khiếu nại liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn Hộ được giải quyết theo quy định của Luật nhà ở, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư và các văn bản pháp luật có liên quan.
7. Mọi hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng Căn Hộ phải được xử lý kịp thời, nghiêm minh theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu Căn Hộ:

- a) Chủ sở hữu Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
- b) Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- c) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì phần sở hữu riêng của mình mà gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
- d) Đề nghị Chủ đầu tư, Ban quản trị nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư. Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị “Căn Hộ” hoặc được ký trong từng hợp đồng mua bán hoặc mỗi “Giấy chứng nhận quyền sở hữu” được cấp, theo đó mỗi chủ sở hữu từng khu vực trên sẽ có một phiếu biểu quyết.
- e) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban Quản Trị, Ban Quản Lý cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn hộ, tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành và bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

f) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư hoặc có ý kiến thuộc về thiểu số; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Được đóng góp ý kiến cho Ban Quản Lý nhà chung cư hoặc Ban quản trị trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

h) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng, đóng góp đầy đủ đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành;

i) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho Ban Quản Lý hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;

j) Tạo điều kiện và hỗ trợ Đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

k) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây ra hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại;

l) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc phần sở hữu riêng theo quy định về Luật Phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;

m) Thực hiện việc đăng ký tạm trú, tạm vắng theo đúng quy định của pháp luật;

n) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;

Việc cải tạo sửa chữa căn hộ phải chấp hành các quy định của pháp luật và Nội quy này về sửa chữa nhà chung cư và phải lập hồ sơ thông qua bởi Ban quản trị hoặc Ban Quản Lý nhà chung cư trước về kế hoạch, thời gian sửa chữa, công khai hồ sơ sửa chữa theo quy định để theo dõi. Việc sửa chữa, cải tạo chỉ được thực hiện khi hồ sơ được phê duyệt và chủ sở hữu thực hiện các nghĩa vụ về đăng ký, đặt cọc, cũng như các nghĩa vụ khác có liên quan; Trường hợp sửa chữa nhỏ trước khi tiến hành sửa chữa Bên Mua gửi thông báo cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành trước 03 (ba) ngày

o)

p) Mọi việc sửa chữa phần công trình thuộc tòa nhà có gây tiếng ồn chỉ được thực hiện từ 8h00 đến 11h00 sáng; từ 13h30 đến 17h00 chiều, từ thứ Hai đến thứ Sáu trong tuần, không thực hiện vào các ngày cuối tuần và ngày lễ tết theo quy định.

q) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng không phải là chủ sở hữu Căn Hộ:

1. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn Hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu Căn Hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư.
2. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
3. Tham dự Hội nghị nhà chung cư, biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư trong trường hợp được ủy quyền của chủ sở hữu;
4. Đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư và chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
5. Khách ra vào Khu Căn hộ phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn hộ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn hộ. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
6. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
7. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;
8. Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư, thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự, phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;
9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.

Điều 5. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Lý:

1. Ban Quản Lý là đơn vị có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về quản lý vận hành nhà chung cư.
2. Trước khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, chủ đầu tư là đơn vị trực tiếp quản lý vận hành Khu Căn Hộ. Sau khi tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì hoặc Ban quản trị ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị quản lý hiện tại hoặc Ban quản trị sẽ mời các đơn vị có năng lực khác cùng tham gia chào giá cạnh tranh công tác quản lý vận hành Khu Căn Hộ.
3. Thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ theo hợp đồng đã ký, chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;

4. Thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ, bao gồm các việc như: Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ; 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 Khu Căn Hộ hoạt động bình thường
5. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ;
6. Khi ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Khu Căn Hộ cần báo cho Ban quản trị biết để giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;
7. Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết bộ phận của nhà chung cư, có báo cáo Ban quản trị để quyết định thực hiện việc bảo trì Khu Căn Hộ;
8. Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn Hộ và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn Hộ hoạt động bình thường;
9. Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan có liên quan đến ngừng cung cấp nước, cung cấp điện và các dịch vụ khác nếu chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm nghĩa vụ đối với Bên Bán, Ban quản lý Tòa nhà; vi phạm các quy định trong sử dụng nhà chung cư mà không khắc phục;
10. Định kỳ 06 (sáu) tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành, thu chi tài chính Khu Căn Hộ với Ban quản trị và các chủ sở hữu/ người sử dụng. Phối hợp với Ban quản trị 06 (sáu) tháng một lần lấy ý kiến của người sử dụng Khu Căn Hộ về việc cung cấp chất lượng dịch vụ;
11. Phối hợp với Ban quản trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư:

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân⁹.
3. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng.
4. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc

phần diện tích làm dịch vụ trong Khu Căn Hộ so với quyết định chủ trương đầu tư dự án và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.¹¹

5. Cơi nới phần diện tích sử dụng riêng, chiếm dụng không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Khu Căn Hộ;

6. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an Khu Căn Hộ (đặc biệt từ 11h00 đến 13h30, từ 17h00 hôm trước đến 08h00 sáng hôm sau, ngày thứ bảy, chủ nhật và các ngày Lễ Tết);

7. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; xả rác từ tầng trên xuống tầng dưới, bỏ rác không đúng nơi quy định (không bỏ rác vào thùng chứa rác), để nước rác chảy ra sàn nhà, hành lang... gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;

8. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn Hộ, Khu Căn Hộ trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá Căn Hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức);

9. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;

10. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sở hữu riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

11. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Khu Căn hộ theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Khu Căn Hộ theo quy định của Chính phủ.

12. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung cư:

a. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Khu Căn hộ theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

c. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành

các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.¹³

13. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Khu Căn Hộ có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

14. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì.

Điều 7. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư:

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Người không phận sự không được vào các phòng thiết bị kỹ thuật, điện, máy móc hoặc các khu vực không được phép khác.
5. Cư Dân phải thanh toán mọi chi phí và phí tổn mà Ban Quản Lý phải gánh chịu cho việc sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục các thiệt hại hoặc tổn thất đối với tài sản thuộc Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung nếu thiệt hại hoặc tổn thất đó gây ra bởi các Cư Dân hoặc khách của họ.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
7. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
9. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

Điều 8. Sửa chữa, cải tạo và hoàn thiện nội thất:

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa

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

4. Trường hợp Nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Quy trình/Thủ tục

a. Cư dân đăng ký các công việc sửa chữa cải tạo và gửi cho Ban Quản Lý/ Ban Quản Trị kế hoạch thực hiện cùng Đơn xin sửa chữa.

b. Cư dân chỉ định một đại diện nhà thầu để điều phối việc sửa chữa và thông báo tên, số điện thoại của người được chỉ định cho Ban Quản Lý/ Ban Quản Trị để tiện liên hệ.

c. Các cư dân tiến hành công việc khi nhận được sự chấp thuận của Ban Quản Lý/ Ban Quản Trị. Các việc sửa chữa liên quan làm ảnh hưởng đến các khu vực chung sẽ phải sửa lại bằng chi phí của cư dân đó.

d. Các cư dân chịu trách nhiệm về an toàn thi công trong thời gian thi công và các hành vi của nhà thầu thi công do họ chỉ định.

e. Ban Quản Lý/ Ban Quản Trị có quyền cho dừng thi công sửa chữa, cải tạo nếu Cư dân hoặc nhà thầu thi công không tuân thủ đúng theo nội qui, qui trình các hạng mục cải tạo, sửa chữa.

7. Thời gian thực hiện sửa chữa:

Công việc sửa chữa sẽ được tiến hành trong thời gian:

a. 8h00 đến 11h00 sáng; từ 13h30 đến 17h00 chiều từ thứ Hai đến thứ Sáu

b. Không thực hiện công việc vào ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày Lễ.

c. Ngoài thời gian nêu trên cần được sự chấp thuận của Ban Quản Lý/ Ban Quản Trị.

8. Cấp giấy phép sửa chữa:

a. Giấy phép chấp thuận sẽ được cấp tại văn phòng của Ban Quản Lý/ Ban Quản Trị.

b. Các cư dân nên treo giấy phép phía ngoài ngôi nhà của mình trong thời gian thực hiện sửa chữa.

c. Thời gian cấp giấy phép là 3 ngày làm việc.

9. Gây thương tích cho người và thiệt hại đối với tài sản của khu chung cư

Cư dân và Nhà thầu thi công sẽ phải chịu trách nhiệm đối với các mất mát, hư hại phát sinh liên quan đến việc sửa chữa gây ra.

10. Nhân sự của nhà thầu

- a. Các nhà thầu đến làm việc đăng ký vào làm tại cổng trực bảo vệ.
- b. Bảo vệ kiểm tra đối chiếu theo Đơn đăng ký sửa chữa thi công lắp đặt nội thất trong căn hộ và hướng dẫn nhà thầu vị trí ngôi nhà sửa chữa.
- c. Công nhân của các nhà thầu nên mặc đồng phục của Công ty để có thể dễ dàng nhận ra.

11. Các tài sản và thiết bị chung

Các nhà thầu phải chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với việc giữ gìn tài sản và thiết bị chung và chịu chi phí sửa chữa cho các hư hại tài sản chung nào gây ra. Các nhà thầu phải có trách nhiệm bảo vệ các khu vực chung, ví dụ phải có tấm chắn để bảo vệ sàn, thang máy, tường, và cửa (áp dụng cho khu cao tầng).

12. Đảm bảo an toàn

- a. Các nhà thầu phải luôn hiểu biết và tuân thủ các quy định về an toàn lao động hiện hành và phải chịu trách nhiệm với các chi phí liên quan đến việc thực thi những quy định đó.
- b. Các nhà thầu phải có các biện pháp đảm bảo an toàn cho công nhân của nhà thầu và chịu trách nhiệm với pháp luật nếu xảy ra mất an toàn lao động trong khi thi công, cũng như phải chịu trách nhiệm bồi hoàn thiệt hại thực tế phát sinh đối với khu vực chung, các cư dân, nhân viên và tài sản của khu nhà và của những người khác.

13. Dọn dẹp vật liệu thừa

- a. Các công việc dỡ dang, gạch vữa, và các vật liệu thừa phải được dọn dẹp (kể cả việc tẩy rửa các vết bẩn như vết dầu, vết sơn...).
- b. Mọi nơi trong khu vực chung đều phải giữ sạch sẽ. Nếu làm bẩn phải rửa sạch ngay, không được phép làm bẩn các khu vực cầu thang chung, thang máy, đường giao thông nội bộ (áp dụng cho khu cao tầng).
- c. Các vật liệu vương vãi phải được gom tại nơi quy định của khu chung cư và phải được dọn dẹp trước 21h00 cùng ngày.

14. Đăng ký thang máy vận chuyển vật tư

- a. Các cư dân đăng ký sử dụng thang máy để vận chuyển nếu cần từ 8h sáng đến 5h chiều và gửi cho Ban Quản Lý/ Ban Quản Trị trước 1 ngày sử dụng.
- b. Việc báo sử dụng này ưu tiên theo thứ tự đăng ký.
- c. Các cư dân/ nhà thầu đảm bảo rằng không có sự tắc nghẽn tại nơi chắt đồ/nơi dỡ đồ/cầu thang/tiền sảnh và bất cứ nơi nào khác khi vận chuyển.
- d. Các cư dân/ nhà thầu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đối với các tài sản

chung gây ra trong thời gian vận chuyển.

15. Các công việc bị hạn chế: Các công việc gây ồn, gây mùi như: khoan, cắt, sơn... gây bất tiện cho cư dân sẽ phải dừng trước 5h chiều

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

Điều 9. Quy định về việc 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 phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà chung cư để xử lý.

2. Khi bất kỳ Cư Dân nào phát hiện có sự cố cháy, nổ hoặc sự kiện khẩn cấp khác, Cư Dân phải bấm nút báo cháy/báo sự kiện khẩn cấp để Cư Dân trong Khu Căn hộ biết và xử lý kịp thời.

3. 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 10. Trật tự an ninh và tiện ích chung:

Để duy trì và đảm bảo trật tự, an ninh và yên lặng cho Căn Hộ, các căn hộ khác, khu vực chung và tiện ích công cộng; Chủ sở hữu, chủ sử dụng Căn Hộ trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức không được phép:

- Tổ chức, cho phép tổ chức hoặc hành động như là người môi giới, cá cược, mại dâm, hoặc bất kỳ hành động nào mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm bên trong Căn Hộ, căn hộ khác hoặc xung quanh khu vực chung và tiện ích công cộng;

- Tổ chức và cho phép tổ chức tụ tập, hội họp, uống bia, rượu, giải trí dưới bất kỳ hình thức nào tại căn hộ mà gây ảnh hưởng tiếng ồn hoặc náo loạn. Ngoại trừ có sự chấp thuận trước từ Khu và Ban Quản Lý. Tất cả các hình thức tụ họp tại hoặc xung quanh khu vực chung và tiện ích công cộng là không được phép;

- Thực hiện tiếng ồn lớn hoặc cho phép gây tiếng ồn lớn, bao gồm bất kỳ âm thanh nào phát ra từ tivi, radio, hoặc bất kỳ thiết bị nào khác trong Căn Hộ;

- Gây ra tiếng ồn lớn gây huyên náo, cãi lộn, đánh nhau ở hoặc xung quanh khu vực chung và tiện ích công cộng;

- Thực hiện hoặc làm bất kỳ hành động nào khác có thể gây ảnh hưởng hoặc gây phiền tới người khác, an ninh và sự yên lặng của Căn Hộ, khu vực chung và tiện ích công cộng, sự yên lặng và bình yên của chủ sở hữu, chủ sử dụng tại những Căn Hộ khác.

Điều 11: Quy định về phòng chống cháy nổ trong Khu Căn Hộ:

1. Cư dân Khu Căn Hộ có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được cơ quan có thẩm quyền tại địa phương quy định.

2. Công dân từ đủ 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 (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

3. Cư dân Khu Căn Hộ 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) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị/Ban Quản lý Khu Căn Hộ, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng Công ty, người nước ngoài thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy, những nơi có biển cấm hút thuốc và những nơi công cộng khác của Khu Căn Hộ.

d) 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, ống dẫn của hệ thống điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị/Ban Quản lý Khu Căn Hộ xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước, gas để đảm bảo an toàn.

e) Chủ Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

f) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

g) Chủ sở hữu trong Khu Căn hộ có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) 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.

b) Báo cháy giả.

c) 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 PCCC đã được nhà nước quy định

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

- f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Khu Căn Hộ, phải mang đốt nơi quy định của Khu Căn Hộ.
- g) Nghiêm cấm đun, đốt củi than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp, nhóm bếp, lò trong Khu Căn Hộ.
- h) Nghiêm cấm 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 ...
- i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói...
- j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Khu Căn Hộ.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 12. Quy định về sử dụng phòng đổ rác/hạng rác tại các tầng trong Khu Căn Hộ:

Để đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn chung của Khu Căn hộ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm tuân thủ nghiêm các qui định sau đây:

1. Đổ rác theo đúng qui định.
2. Khu vực Phòng Đổ Rác/hạng rác chỉ dành cho việc vứt rác sinh hoạt của các Căn hộ của Khu Căn hộ. Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ, Bên thứ ba được thuê tuyệt đối không vứt phế thải xây dựng, nguyên vật liệu... vào Phòng Đổ Rác/ hạng rác, hay để ngoài hành lang chung của Khu Căn hộ.
3. Để đảm bảo vệ sinh Phòng Đổ Rác/hạng rác cũng như vệ sinh chung của Khu Căn hộ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm gói kín rác sinh hoạt trong túi nilông trước khi đổ vào thùng thu gom rác để tránh bụi/ rơi ra ngoài gây mùi hôi, ảnh hưởng tới sức khỏe cộng đồng.
4. Không đổ rác thải lẫn các chất dễ cháy và đang cháy vào thùng thu gom rác như: xăng dầu, tàn thuốc chưa tắt ...
5. Trường hợp vận chuyển rác to, quá khổ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ vui lòng đăng ký với Ban Quản lý để được hỗ trợ.

Điều 13. Quy định về sử dụng hành lang chung trong Khu Căn Hộ:

Để đảm bảo mỹ quan trong Khu Căn hộ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng Căn Hộ có trách nhiệm tuân thủ nghiêm các qui định sau đây:

1. Không để rác trước cửa Phòng Đổ Rác hoặc ngoài hành lang chung của Khu Căn hộ;
2. Không để/đặt bất kỳ vật gì như giày dép, xe đạp, đồ cũ hỏng, cây cảnh, ... tại khu vực hành lang chung;
3. Không viết, vẽ lên tường hành lang; không đá bóng, đạp xe tại khu vực hành

lang;

4. Không sử dụng khu vực hành lang chung làm nơi tổ chức hội họp, ăn uống, ...
5. Không tự ý điều chỉnh/ tác động tới các thiết bị gắn tường/trần của Khu Căn hộ như hòng nước chữa cháy vách tường, van nước cứu hỏa, hộp báo cháy, đầu chữa cháy tự động, đèn chiếu sáng...

Điều 14. Quy định về nơi để xe và phí gửi xe của Căn Hộ:

1. Khu vực để xe dành cho Căn Hộ sẽ được bố trí theo thiết kế đã được phê duyệt và điều kiện thực tế khi Dự Án hoàn thành và đi vào hoạt động. Các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ, tùy theo thực trạng số lượng/vị trí chỗ để xe thực tế của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án, tuân theo quy định, hướng dẫn Bãi đỗ xe và trả phí gửi xe theo quy định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.
2. Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe (bao gồm và không giới hạn ở việc sử dụng Khu vực để xe và trả phí gửi xe) do Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.
3. Đối với các xe đỗ tại khu vực không có quy định cho đỗ xe thì Ban Quản trị/ Đơn vị Quản Lý Vận Hành sẽ có quyền:
 - a) Khóa chiếc xe đó;
 - b) Có quyền tự ý di chuyển xe đó vào khu vực đỗ xe. Mọi chi phí thực tế phát sinh cho việc di chuyển đó sẽ do chủ sở hữu của xe đó gánh chịu;
 - c) Ban Quản trị/ Ban Quản lý không chịu trách nhiệm về thiệt hại do người khác gây ra cho xe khi xe không đỗ đúng nơi quy định.

Điều 15. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp:

1. Phí bảo trì nhà chung cư:

- a. Chủ Sở hữu/Cư dân có trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng của mình.
- b. Chủ sở hữu/Cư dân có thể tự thực hiện hoặc thuê người khác thực hiện, nhưng không được làm ảnh hưởng đến sự an toàn, vệ sinh, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư (theo quy chế về quản lý sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng và Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư). Chủ sở hữu/Cư dân có trách nhiệm đóng góp đầy đủ khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định.
- c. Người Mua căn hộ/Chủ sở hữu phải đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật; khoản kinh phí này được tính trước thuế để nộp.. Chủ đầu tư có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại thành phố Đà Nẵng để nhận kinh phí bảo trì do Người Mua căn hộ nộp theo quy định; khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư. Trước khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn.

d. Sau khi mở tài khoản, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

e. Người Mua căn hộ trước khi nhận bàn giao căn hộ phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định vào tài khoản mà Chủ đầu tư đã mở và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho chủ đầu tư biết; trường hợp người mua căn hộ không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao căn hộ, nếu chủ đầu tư vẫn bàn giao thì chủ đầu tư phải nộp khoản kinh phí bảo trì này.

f. Kinh phí chỉ sử dụng để bảo trì nhà chung cư, không sử dụng vào quản lý, vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Quy định về bảo trì Nhà chung cư được thực hiện theo Nghị định về quản lý chất lượng công trình xây dựng của Chính phủ, của Bộ Xây dựng và các văn bản hướng dẫn có liên quan, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

g. Phạm vi bảo trì đối với toàn bộ diện tích và thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư quy định tại khoản 11.3, điều 11 của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

2. Phí quản lý nhà chung cư:

a. Thành phần chi phí:

- Điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư.

- Chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu, vật liệu, duy tu thường xuyên và các chi phí khác đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị như: Thang máy, máy bơm, thiết bị khác phụ thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư (việc duy tu thường xuyên này là những công tác duy trì hoạt động nhỏ, lẻ không phải là các hình thức bảo trì, bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa, sửa chữa lớn theo quy định).

- Chi phí duy trì trật tự, dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, cảnh quan, cây xanh, diệt côn trùng,...

- Chi phí phụ cấp cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị.

- Chi phí cho Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư.

- Chi phí khác (nếu có) theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

b. Huy động kinh phí quản lý

- Nhà chung cư bao gồm nhiều chủ sở hữu, do vậy kinh phí quản lý được huy động theo nguyên tắc đảm bảo việc duy trì các hoạt động quản lý thường xuyên và tính đủ các chi phí như liệt kê tại điểm a trên đây.

- Chủ sở hữu Căn hộ có trách nhiệm đóng phí quản lý theo diện tích sở hữu riêng, kể cả khi chủ sở hữu Căn hộ đó không sử dụng. Kinh phí quản lý, vận hành được thực hiện theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai do Đơn vị quản lý, vận

hành nhà chung cư quản lý. Trong trường hợp thu không đủ chi thì Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư phối hợp cùng Ban quản trị chung cư phân bổ phần chi phí còn thiếu theo diện tích sử dụng riêng của từng hộ để thu; ngược lại nếu thu vượt chi thì Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư/Ban quản trị chung cư kết chuyển qua các tháng kế tiếp để có sự điều chỉnh phù hợp. Tất cả việc thu chi này đều phải công khai cho các hộ dân nắm rõ; mọi điều chỉnh thu chi phải thông qua Hội nghị nhà chung cư Chủ sở hữu, chủ sử dụng căn hộ phải thanh toán trước một lần chi phí quản lý của 03 (ba) tháng đầu tiên cho Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư không trễ hơn ngày nhận bàn giao căn hộ.

- Những tháng tiếp theo, Chủ sở hữu/chủ sử dụng Căn hộ phải thanh toán cho Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư đầy đủ phí quản lý hàng tháng trong vòng 03 ngày đầu tiên của tháng đó. Trong trường hợp vi phạm, Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư/Ban quản trị có quyền xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị nhà chung cư đã ký với đơn vị quản lý vận hành; Các chi phí về sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và chi khác theo hợp đồng với từng chủ sở hữu và Hợp đồng sử dụng dịch vụ của từng chủ sở hữu thì do người sử dụng trực tiếp chi trả đơn vị cung cấp.

- Riêng phí trông giữ xe máy, xe ô tô sẽ được thu riêng đối với các chủ sở hữu sử dụng dịch vụ này và phần thu này sẽ do Chủ đầu tư quản lý, thực hiện.

c. Tính toán kinh phí quản lý cho căn hộ:

- Cơ cấu phí quản lý các chủ sở hữu phải nộp sẽ được căn cứ theo diện tích sử dụng, trên cơ sở tham chiếu các quy định của Nhà nước và các Hợp đồng dịch vụ thực tiễn để áp dụng mức phí quản lý đối với nhà chung cư. Mức phí cụ thể sẽ từ ... đồng đến ... đồng được áp dụng cho 05 (năm) năm đầu tiên kể từ ngày nhà chung cư đi vào hoạt động. Kể từ năm thứ 06 (sáu) trở đi thì sẽ áp dụng tăng/giảm theo tỷ lệ lạm phát của Việt Nam và được tính toán trên nguyên tắc thực thu, thực chi.

d. Bằng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, Chủ sở hữu/chủ sử dụng Căn hộ đã ủy quyền cho Chủ đầu tư ký Hợp đồng dịch vụ với Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư. Chỗ gửi xe ô tô/xe máy:

- Ưu tiên cho các Chủ sở hữu/chủ sử dụng Căn hộ hiện đang cư ngụ tại căn hộ mua bán;

- Mức phí cụ thể sẽ do Chủ đầu tư quy định trên cơ sở giá thị trường tại từng thời điểm và phù hợp quy định pháp luật.

e. Các chi phí khác:

Điều 16: Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư:

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

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

Điều 17. Các quy định chung về an ninh trật tự:

1. Cư dân không được gây thiệt hại đối với bất kỳ bãi cỏ, vườn, cây hoặc hoa nào trong Phần sở hữu chung;
2. Cư dân sẽ không viết, vẽ, khắc, đóng đinh hoặc các vật tương tự trong khu vực thuộc tài sản chung và không gây hư hại, không di dời tài sản chung hoặc bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của tài sản chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản trị/ Đơn vị Quản Lý Vận Hành;
3. Mặt ngoài của Căn hộ: Cư dân sẽ không:
 - a) Đặt bất kỳ bản thông báo, bảng quảng cáo, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc tài sản chung hoặc mặt ngoài Căn hộ của cư dân đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/ Ban Quản trị/ Đơn vị Quản Lý Vận Hành;
 - b) Lắp đặt ăng ten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Khu Căn hộ mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/ Ban Quản trị/ Đơn vị Quản Lý Vận Hành;
 - c) Thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Khu Căn hộ mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/ Ban Quản trị/ Đơn vị Quản Lý Vận Hành;
4. Trẻ em chơi ở khu vực thuộc Sở hữu chung: Cư dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình khi chơi ở khu vực thuộc tài sản chung sẽ không:
 - a) Gây thiệt hại cho Phần sở hữu chung;
 - b) Gây ồn ào ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các cư dân Căn hộ khác;
 - c) Không ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm chơi trò chơi, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Khu Căn hộ và trong khu để xe;
 - d) Cư dân phải chịu trách nhiệm và đảm bảo an toàn cho con em mình khi chơi và sinh hoạt tại Phần sở hữu chung.
5. Vật nuôi trong nhà:
 - a) Cư dân sẽ không nuôi động vật trong Căn hộ của mình hoặc các khu vực thuộc tài sản chung làm ảnh hưởng đến các cư dân của Căn hộ khác;
 - b) Chỉ những con vật nuôi làm cảnh trong nhà mới được nuôi trong Khu Căn hộ. Các loại gia súc, gia cầm hoặc các con vật khác không được phép nuôi trong Nhà chung cư;
 - c) Những con vật nuôi không được phép thả ở khu vực thuộc tài sản chung trừ khi có dây buộc và có sự kiểm soát của Cư Dân;
 - d) Chủ của vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh và/hoặc sửa chữa tài sản chung bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình.

Điều 18. Xử lý các hành vi vi phạm:

1. Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và Nội quy này thì tùy theo mức độ vi phạm mà

bị bãi miễn, thay thế theo quy định và bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận. Cá nhân, tập thể sai phạm phải đền bù thiệt hại và chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

3. Người lợi dụng chức vụ quyền hạn, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư làm trái quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

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

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

Điều 19. Giải quyết tranh chấp:

1. Các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật về nhà ở, Nội quy này và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật

2. Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành, về việc bàn giao, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Khu Căn Hộ do Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các tranh chấp giữa các thành viên Ban quản trị nhà chung cư được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban quản trị đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

4. Các tranh chấp giữa Ban quản trị nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng; trường hợp không thương lượng được thì đề nghị tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để giải quyết.

5. Các tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, hợp đồng bảo trì, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư giữa đơn vị cung cấp dịch vụ được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Tổ chức thực hiện:

1. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm thông báo, phổ biến bản Nội quy này đến tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh các quy định trong bản nội quy này;

2. Bản nội quy này được sửa đổi bổ sung thêm các điều khoản khi quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư có sự thay đổi hoặc Hội nghị nhà chung cư có sự thống nhất bổ sung thêm một số quy định nhằm thực hiện việc quản lý nhà

chung cư được tốt hơn;

3. Những vấn đề liên quan đến quyền hạn và trách nhiệm khác của Chủ sở hữu, người sử dụng, chủ đầu tư, Ban quản trị, các tổ chức cá nhân có liên quan chưa được quy định trong bản Nội quy này sẽ được thực hiện theo các văn bản pháp luật hiện hành.

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

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

PHỤ LỤC 04 – CÁC MẪU BIỂU

Mẫu 1. GIẤY ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG

Kính gửi: **Công ty ...**

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (số/HĐMB/MĐ) ngày/...../..... giữa Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng và [tôi/ chúng tôi] (sau đây gọi là “Hợp Đồng”).

Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên;

Tôi/Chúng tôi là:.....

CMND/Hộ Chiếu số:Cấp ngày: tại.....

- Điện thoại:

.....

- Địa chỉ:

.....

Bằng văn bản này xin đề nghị Quý Công ty chấp thuận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là “Bên Nhận Chuyển Nhượng”).

Thông tin bên nhận chuyển nhượng:

-

Ông/Bà:.....

.....

- Số CMND/ Hộ chiếu:Cấp ngày:Nơi cấp:

.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

.....

- Địa chỉ liên hệ:

.....

- Điện thoại:Fax (nếu có):

.....

- Số tài khoản:Tại ngân hàng:.....

Bên Mua cam kết rằng việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Hợp Đồng và Nội Quy Khu Căn Hộ. Đính kèm văn bản này là các hồ sơ cần thiết, rất mong quý công ty xác nhận Hợp đồng được phép chuyển nhượng. Ngoài ra, vui lòng báo cho Bên Mua trong trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, Bên Mua sẽ nộp bổ sung.

BẢN DỰ THẢO

Trong trường hợp việc Chuyển Nhượng được thực hiện thì Bên Mua xin cam kết tại đây rằng Bên Mua sẽ yêu cầu Bên Nhận Chuyển Nhượng tiến hành tất cả những việc cần thiết như việc nộp Giấy cam kết quy định tại Hợp Đồng, quy định của pháp luật và thực hiện các giao kết khác với Quý Công ty.

Trân trọng cảm ơn!

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

(Ký ghi rõ họ tên)

BÊN MUA

Xác nhận của Bên Bán

Về Căn hộ đủ điều kiện chuyển nhượng

Mẫu 2. BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ số/HĐMB/MĐ ngày
...../...../.....)

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (gọi tắt là "Biên Bản") được lập ngày
....tháng....năm 2021, giữa Các Bên sau đây:

CÔNG TY ...

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số... do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.
- Người đại diện: ... Chức vụ: ...
- Địa chỉ :
- Điện thoại : ... - Hotline: ...
- Mã số thuế ...

BÊN MUA

- Tổ chức/Ông/Bà : [*]
- Số CMND (Hộ chiếu) số: [*]
- Hộ khẩu thường trú: [*]
- Địa chỉ liên hệ: [*]
- Điện thoại: [*]

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc diện tích thông thủy thực tế của 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 sốtầng ...Tòa ... thuộc Chung cư Nhà ở xã hội tại lô B4-1 Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside cùng với bộ chìa khóa Căn Hộ (...chìa) và các trang thiết bị tài sản, 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 Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp đồng, theo đó:

- Diện tích sử dụng Căn Hộ (thông thủy) thực tế là [.....] m² (bằng chữ mét vuông).
- Diện tích sử dụng Căn Hộ (thông thủy) trong Hợp đồng là [.....] m² (bằng chữ mét vuông).
- Diện tích chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ thực tế và diện tích sử dụng căn hộ theo hợp đồng là : [.....] m² (bằng chữ....mét vuông).

Nếu diện tích Căn hộ thực tế có chênh lệch vượt quá 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng, thì các bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục hợp đồng để

điều chỉnh diện tích và giá bán căn hộ trong vòng ... ngày kể từ ngày ký Biên bản này.

3. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong thời gian thỏa thuận giữa hai Bên kể từ ngày ký Biên bản này. Các Bên thống nhất rằng việc sửa chữa mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về Bảo Hành Căn hộ.

4. Trước thời điểm Ban Quản trị được thành lập, Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc Ban Quản Lý do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý Vận Hành với đơn giá phí quản lý vận hành làđồng/m² theo Diện tích sử dụng Căn Hộ nêu trên và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng và 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 và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) phù hợp với bản Nội Quy Khu Căn Hộ.

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo Biên Bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí Quản Lý Vận hành phù hợp với Hợp Đồng và Nội Quy Khu Căn Hộ tính từ ngày ký Biên Bản này, mua và duy trì hợp đồng bảo hiểm.

6. Bên Mua và Người sử dụng Căn Hộ do Bên Mua chỉ định cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy Khu Căn Hộ trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

7. Các ý kiến khác của Bên Mua:

.....
.....
.....

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản gốc bằng Tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (03) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

BÊN MUA

BÊN BÁN

Mẫu 3. BIÊN ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

Đà Nẵng, ngày ... tháng ... năm 20...

Kính gửi:

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (số/HĐMB/...) ngày/...../..... giữa Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng (“Bên Bán”) và quý Công ty/Ông/Bà (“Bên Mua”) vào ngày .../.../... (“Hợp đồng”),

Căn cứ tình hình thực tế thi công công trình đã đến tầng ...

chúng tôi đề nghị quý Công/Ông/Bà thanh toán số tiền ... theo quy định tại Hợp đồng với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải thanh toán:

... VNĐ (bằng chữ: ...)

Trong trường hợp quý Công ty/Ông/Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng và/hoặc theo thời hạn thanh toán được đề cập tại thông báo của Chúng tôi vào từng thời điểm, các quy định tương ứng tại Hợp đồng sẽ được áp dụng.

2. Hình thức thanh toán:

Quý Công ty/Ông/Bà có thể thanh toán bằng tiền mặt/chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

+ Bằng tiền mặt tại: Phòng Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng.

+ Chuyển khoản:

Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng

Tài khoản số: 190.86868886.989

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

Nội dung: [Tên khách hàng] trả tiền đợt thanh toán thứ [*] theo Hợp đồng số [...] ngày [*]

3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền trên trong vòng [...] ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán này.

Trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ SÀI GÒN-ĐÀ NẴNG

MẪU 4: MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

Kính gửi:

Căn cứ theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (số/HĐMB/MĐ) ngày/...../..... giữa Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng (“Bên Bán”) và quý Công ty/Ông/Bà (“Bên Mua”) vào ngày .../.../... (“Hợp đồng”).

Chúng tôi vui mừng thông báo với quý Công/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn hộ [ký hiệu(*)] phù hợp với quy định của Hợp đồng đã ký.

Căn cứ vào quy định tại Hợp đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị quý Công ty/Ông/Bà thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền là [*] VNĐ (bằng chữ:...), trong đó:

1. [*] VNĐ: là khoản tiền phải trả còn lại tương đương với ...% của Giá bán Căn hộ vào tài khoản:
2. [*] VNĐ: là kinh phí Bảo trì Phân Sô hữu chung nhà Chung cư
3. Vào tài khoản:
4. Thời hạn thanh toán: trước ngày [...]

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trước khi nhận bàn giao căn hộ trong vòng [...] ngày kể từ ngày của Thông báo này. Trường hợp Quý Công ty/Ông/Bà chậm thanh toán cho chúng tôi theo thời hạn nêu trên, các chế tài xử lý vi phạm hợp đồng tương ứng sẽ được áp dụng. Quý Công ty/Ông/Bà sẽ được nhận bàn giao căn hộ thực tế trong vòng [...] ngày kể từ ngày Quý Công ty/Ông/Bà đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho chúng tôi.

Trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN ĐÀ NẴNG