

Số: 27 /TB-CT

Hà Nội, ngày 11 tháng 4 năm 2025

THÔNG BÁO

V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

Sau khi xem xét hồ sơ mã số 2025 HDM 99 tiếp nhận ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (Công ty) trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư, Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia thông báo:

1. Công ty đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo hồ sơ mã số 2025 HDM 99 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung đề trống.

3. Công ty được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

5. Trước ngày 31 tháng 01 hằng năm, Công ty có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tới Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 55/2024/NĐ-CP.

Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia thông báo để Công ty biết và thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- SCT TP. Hồ Chí Minh (để p/h);
- Chủ tịch UBCTQG (để b/c);
- Lưu: VT, HDM.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Quỳnh Nga

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

....., ngày...tháng năm.....

DỰ THẢO
HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở¹
Số: [mã căn]/HĐMB -

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;
- Căn cứ Văn bản số do ban hành ngày về ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng thể mặt bằng - phương án kiến trúc công trình Dự án
- Căn cứ Văn bản số do ban hành ngày về việc đủ điều kiện mua bán căn hộ Dự án
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sốdo cấp ngày/...../.....;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số.....ngày.....được ký kết giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn-KL và Ngân hàng.....về việc.....;
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của Các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL

Giấy chứng nhận ĐKDN : 3700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 29/04/2008.
Người đại diện theo pháp luật Ông (Bà) : [điền vào] Chức vụ: [điền vào]
Địa chỉ : Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Điện thoại liên hệ : [điền vào] Fax: [điền vào]

¹ Đây là Hợp đồng mua bán dành cho căn hộ hình thành trong tương lai. Hợp đồng mua bán này chỉ được ký khi Nhà ở đã đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật



Số tài khoản : [điền vào]
Mã số thuế : 3700902915

Tại Ngân hàng: [điền vào]

(sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

BÊN MUA: [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]

Giấy chứng nhận ĐKDN : [điền vào] do [điền vào] cấp lần đầu ngày [điền vào]
Địa chỉ : [điền vào]
Điện thoại liên hệ : [điền vào] Fax (nếu có): [điền vào]
Đại diện bởi Ông (Bà) : [điền vào]
Chức vụ : [điền vào]
Theo văn bản ủy quyền số : [điền vào] ngày [điền vào] của [điền vào]
(nếu có)
Số tài khoản : [điền vào] Tại Ngân hàng [điền vào]
Mã số thuế : [điền vào]

Hoặc

BÊN MUA: [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]

Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số : [điền vào] cấp ngày [điền vào] tại [điền vào]
Nơi đăng ký cư trú : [điền vào]
Địa chỉ liên hệ : [điền vào]
Điện thoại liên hệ : [điền vào] Fax (nếu có): [điền vào]
Số tài khoản (nếu có) : [điền vào] Tại Ngân hàng [điền vào]
Mã số thuế (nếu có) : [điền vào]

(sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

*Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.*

*Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:*

Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1 “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; phần diện tích khác là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sản xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
- 1.2 “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ, văn phòng, công trình công cộng (nếu có), các phần diện tích khác được phê duyệt tại hồ sơ pháp lý của Dự Án (nếu có) và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thuộc Dự Án.

- 1.3 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.4 “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.5 “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
- 1.7 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các Căn Hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn Hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)); diện tích sử dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua Căn Hộ.
- 1.8 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 1.9 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 1.10 “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định theo pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.11 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 1.12 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.

- 1.13 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà Chung Cư.
- 1.14 “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này ở Phụ Lục 3 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.15 “**Đơn Vị Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.16 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- 1.18 “**Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan**” nghĩa là bất kỳ cơ quan nhà nước nào sau đây của Việt Nam có liên quan trong ngữ cảnh mà thuật ngữ này thể hiện: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan có thẩm quyền khác theo pháp luật;
- 1.19 “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác của Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư;
- 1.20 “**Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư**” nghĩa là nơi để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp, xe dành cho người khuyết tật thuộc sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, được quản lý sử dụng theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- 1.21 “**Dự Án**” là Dự án có tên là “.....” được xây dựng tại địa chỉ do Bên Bán làm chủ đầu tư;
- 1.22 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế**” nghĩa là ngày mà Căn Hộ được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- 1.23 “**Ngày Bàn Giao Theo Thông báo**” là ngày Bên Bán xác định để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp Đồng này;
- 1.24 “**Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa là ngày thứ² tính từ ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.25 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên

² Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Ủy ban Cảnh tranh Quốc gia khuyến nghị thời hạn này tối đa là 90 (chín mươi) ngày.

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.

1.26 “Thuế GTGT” là thuế giá trị gia tăng của Việt Nam.

1.27 “Giá Bán Thuần” là giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) không bao gồm Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư như được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 này và các đặc điểm chi tiết được nêu tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- (a) Căn Hộ số: [điền vào], tại tầng [điền vào], khối tháp [điền vào] thuộc Nhà Chung Cư địa chỉ số
- (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [điền vào] m^2 và được quy định chi tiết tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này và được quy định chi tiết tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến**”) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế của Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn từ 1% (một phần trăm) trở xuống so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 1% (một phần trăm) trở lên so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ Lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

- (c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [điền vào] m^2 và được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này.
- (d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.
- (e) Năm hoàn thành việc xây dựng: được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1.

- (f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,):³
- (g) Để làm rõ, mã Căn Hộ/tầng/khối tháp được nêu tại điểm a Khoản này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ.
- 2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- (a) Thửa đất số:hoặc ô số: hoặc lô số:
- (b) Tờ bản đồ số: do cơ quan/..... lập;
- (c) Diện tích đất sử dụng chung:m²
- (d) Nguồn gốc sử dụng đất:
- 2.3 Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số do cấp ngày
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng sốdo cấp ngày
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án:
 - Các thông tin, giấy tờ khác: Văn bản của về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai số ngày
 - Thông tin về quy hoạch:
Nhà Chung Cư xây dựng mới theo Văn bản số do ban hành ngày về ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng thể mặt bằng - phương án kiến trúc công trình
- 2.4 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ:⁴
- 2.5 Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở: số.....ký ngàygiữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL và Ngân hàng về việc.....;
- Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh số ngày của Ngân hàng gửi Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL về việc
- Văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh: số.....ngày.... của
- Bên Bán có trách nhiệm đính kèm theo Hợp Đồng này bản sao có chứng thực thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở và bản sao văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với mình; văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
- 2.6 Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ, Nhà Chung Cư (nếu có):
- 2.7 Các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng bao gồm:

³ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận

⁴ Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Dự Án được phê duyệt

- Đường giao thông nội khu;
- Hệ thống đèn chiếu sáng;
- Hệ thống cấp nước;
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

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

3.1 Giá Bán Căn hộ:

- (a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 (một) m² của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là:

[điền vào] m² sử dụng (x) [điền vào] đồng/1 m² sử dụng = [điền vào] đồng. (Bằng chữ: [điền vào]).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, trong đó:

- Giá Bán Thuần là: [điền vào] đồng (Bằng chữ: [điền vào])
 - Thuế GTGT: [điền vào] đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ: [điền vào]). Thuế GTGT có thể thay đổi theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
 - Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: [điền vào] đồng. (Bằng chữ: [điền vào])
- (b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) không bao gồm các khoản sau:
- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - (iii) Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - (iv) Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận bao gồm:
 - Trong trường hợp Các Bên có thỏa thuận thu thêm các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua Căn Hộ và thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận chưa bao gồm trong Điều 3.1(b)(i) ở trên, chẳng hạn như phí dịch vụ thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, phí công chứng, phí trả cho các bản vẽ Căn Hộ và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm hoặc các chi phí phát sinh khác do

Các Bên thỏa thuận, các khoản này sẽ thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành và do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán;

- Trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đã đóng góp thì các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất.
 - Các loại thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả theo pháp luật Việt Nam tùy từng thời điểm liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ, ngoại trừ Thuế GTGT được nêu tại Điều 3.1(a) ở trên; và
 - Phí trông giữ xe/đậu xe (xe máy, xe đạp, xe cho người khuyết tật (không bao gồm xe ô tô cho người khuyết tật)) tại khu vực đậu xe thuộc Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư phải nộp cho Đơn Vị Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- (v) Trong Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) này không bao gồm giá trị xây dựng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và diện tích để xe ô tô dành cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư. Bên Bán không phân bổ giá trị xây dựng các phần diện tích này vào Giá Bán Căn Hộ.
- (vi) Giá mua/thuê diện tích để xe ô tô dành cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, và phí trông giữ xe ô tô tại diện tích để xe ô tô dành cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- (c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

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

3.3 Thời hạn thanh toán:

- (a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư): được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
- (b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:
Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở có thông tin như sau:

- Tên tài khoản : [điền vào]
- Chủ tài khoản : [điền vào]

- Số tài khoản : [điền vào]
- Kỳ hạn gửi tiền : [điền vào]
- Tại ngân hàng : [điền vào]⁵
- Swiftcode : [điền vào]

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

- (c) Các Bên nhất trí rằng Bên Mua trước khi nhận bàn giao Căn Hộ phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định tại điểm b khoản này và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng cho Bên Bán biết. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại điểm này thì Bên Bán có quyền không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp Bên Bán đã đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trước khi Các Bên ký kết Hợp Đồng này thì Bên Mua không phải thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào tài khoản được nêu tại điểm b Khoản này mà sẽ thanh toán trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán cùng với khoản tiền Đợt thanh toán trước khi Các Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.

- (d) Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ được nêu tại Khoản 1 Điều này thông qua ngân hàng cho Bên Bán theo thông tin tài khoản của Bên Bán được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này. Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản thuế, phí chuyển tiền và các khoản chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên Bán do Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả.

Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây (Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán và được quy định chi tiết tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này):
- Giai đoạn 1.....:
 - Giai đoạn 2:
 - Giai đoạn 3.....:
 -

⁵ Tổ chức mở tài khoản là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có Nhà Chung Cư.

- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành xong việc nghiệm thu công trình xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu 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 cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:⁶
- 4.5 Trong trường hợp bàn giao Căn Hộ thô, Bên Bán sẽ phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế cho Bên Mua. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối tại Căn Hộ để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình.

Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1 Quyền của Bên Bán:

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán so với tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- (c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- (f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ

⁶ Điền theo thiết kế được phê duyệt, nếu không có thì ghi “không có”

Quan Nhà Nước Hữu Quan;

- (i) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Bán lập tài khoản để quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư này cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Hợp Đồng này;
- (j) Yêu cầu Bên Mua cung cấp toàn bộ các giấy tờ có liên quan, tài liệu cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua, phù hợp với các quy định của pháp luật, hoặc yêu cầu của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (k) Trường hợp Bên Bán còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư, Bên Bán được quyền tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (l) Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua liên quan và/hoặc phát sinh từ việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sở hữu, sử dụng Căn Hộ; được Bên Mua bồi thường nếu các tranh chấp, khiếu kiện này ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự Án hoặc tình hình kinh doanh của Bên Bán;
- (m) Được vào Căn Hộ khi đã thông báo trước 03 (ba) ngày cho Bên Mua và trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư của Bên Bán;
- (n) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;
- (o) Được quyền đặt, treo các biển hiệu tên của Bên Bán, biển hiệu tên Nhà Chung Cư nhằm tăng tiện ích và mỹ quan tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư với điều kiện không ảnh hưởng tới việc sở hữu Căn Hộ và việc sử dụng chung Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- (p) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

- (e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ...;
- (g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- (h) Làm thủ tục để Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế 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 (trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận);

Trong thời hạn 30 (ba 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 mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ 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; 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;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (m) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các Bên phải lập thành Phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng Phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.
- (n) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch, thiết kế được phê duyệt 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 Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua và được Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan chấp thuận;
- (o) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện Hợp

Đồng này. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả việc chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

- (p) Nộp đủ các khoản thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như thuế thu nhập do nhận được thanh toán giá bán Căn Hộ phù hợp với Hợp Đồng này;
- (q) Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) bao gồm các quyền và nghĩa vụ đối với diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của Căn Hộ, quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư;
- (r) Thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- (s) Thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên Mua theo quy định của pháp luật; gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng này;
- (t) Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- (u) Bồi thường đầy đủ cho Bên Mua tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Bán;
- (v) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu gây 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 Nhà Chung Cư khác hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua; và
- (w) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1 Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (b) Được sử dụng [điền vào]⁷ chỗ để xe máy trong Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư. Số chỗ để xe và vị trí để xe được quy định phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Việc sử dụng chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư được quy định tại Điều 11.7 Hợp Đồng này;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này);
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

⁷ Theo thiết kế Dự Án đã được phê duyệt

- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn từ 5% (năm phần trăm) trở lên so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- (j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này;
- (k) Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (l) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (m) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (n) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (o) Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng này và kiểm tra thực tế tại công trình; và
- (p) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua

phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- (g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở, đúng công năng thiết kế theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (m) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu gây 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 Nhà Chung Cư khác hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- (n) Xin chấp thuận của Bên Bán, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư khi có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi một vài chi tiết của Căn Hộ nếu các sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi này làm ảnh hưởng tới thiết kế được phê duyệt, công năng sử dụng và kết cấu của Căn Hộ. Đối với các sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi khác không làm ảnh hưởng tới thiết kế được phê duyệt, công năng sử dụng và kết cấu của Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên Bán, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ít nhất 07 (bảy) ngày làm việc trước khi thực hiện;
- (o) Không thực hiện bất kỳ hành vi nào cản trở đến việc hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt của Bên Bán đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- (p) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ và các phần khác của Nhà Chung Cư;
- (q) Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo mục đích, theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, và theo mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;
- (r) Bồi thường đầy đủ cho Bên Bán tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Mua;
- (s) Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại

Hợp Đồng này;

- (t) Thanh toán chi phí cho đơn vị tư vấn nếu Bên Mua có nhu cầu thuê đơn vị tư vấn để thẩm định tình trạng Căn Hộ khi nhận bàn giao;
- (u) Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (v) 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 phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- (w) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- (x) Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những người Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo nhắc nhở những người đó tuân thủ quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (y) Ký Hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán hoặc cá nhân do Bên Bán chỉ định thay mặt Bên Mua thực hiện các công việc cần thiết để đề nghị Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, hoặc các công việc mà Bên Bán thấy cần thiết để hoàn tất việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc hoàn tất giao dịch mua bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện;
- (z) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

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

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế.
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 7.3 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 7.4 Nếu Bên Bán đã thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí thuộc trách nhiệm/nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định pháp luật được nêu tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán trong vòng năm (05) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.
- 7.5 Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 10.2, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) theo như Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Nhằm tránh hiểu lầm, khi Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

- (a) Bên Bán đã đáp ứng các điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị;
- (b) Bên Mua không vi phạm quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và Bên Mua đã thanh toán đủ các khoản tiền phải thanh toán trước khi nhận bàn giao theo quy định tại Phụ Lục 2 tương đương với 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư), tiền lãi phải trả đối với các khoản thanh toán chậm trước đó (nếu có);
- (c) Bên Bán đã hoàn thành xong việc nghiệm thu công trình xây dựng Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt như quy định tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng. Bên Bán đã hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ trong trường hợp bàn giao Căn Hộ thô. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không nhỏ hơn /lớn hơn từ 5% (năm phần trăm) trở lên so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này.

Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với thiết kế, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đề nghị sửa chữa trong trường hợp không đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Đối với trường hợp Bên Mua ký đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.4 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

Nhằm làm rõ hơn, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 và không ảnh hưởng đến việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ,...), không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng.

8.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào: dự kiến ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm

[điền vào].

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không được chậm quá ngày⁸, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến nêu trên, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là 15 (mười lăm) ngày (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**”), Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này.

8.4 Vào Ngày Bàn Giao Theo Thông báo, Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế của Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua uỷ quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 15.4(a) của Hợp Đồng này.

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

8.6 Nhằm làm rõ hơn, mọi rủi ro và tổn thất đối với Căn Hộ (ngoại trừ các vấn đề liên quan đến bảo hành Căn Hộ và trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Bên Bán theo quy định của pháp luật), kể cả thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng, sẽ được chuyển cho Bên Mua kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế.

Điều 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan vào từng thời điểm.

9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

9.3 Nội dung bảo hành Căn Hộ (kể cả Căn Hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân

⁸ Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia khuyến nghị thời hạn này tối đa là 90 (chín mươi) ngày.

thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các 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.

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

- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành Căn Hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng tại biên bản đã cung cấp cho Bên Mua theo Điều 9.2 hoặc thời hạn khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng.

Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất như quy định tại Điều 9.3 là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.

- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng Căn Hộ hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Khắcáng;
- (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- (f) Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận (nếu có).

- 9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- 9.8 Trường hợp Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua. Ngoài ra, nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần thiệt hại phát sinh tương ứng với mức độ vi phạm.

- 9.9 Bên Mua có trách nhiệm lập tức sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ (nếu có) để tránh trường hợp các hư hỏng này làm ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác thuộc Nhà Chung Cư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.

Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể sau đây:
- (a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng trừ trường hợp được tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba; hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
 - (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - (c) Bên Mua đã khắc phục toàn bộ các vi phạm Hợp Đồng này (nếu có) theo đúng quy định của Hợp Đồng tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - (e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm: được quy định tại Phụ Đính 3, Phụ Lục 1; có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3;
- 11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán, bao gồm:
- (a) Các diện tích Thương mại Dịch vụ, các Văn phòng, các căn hộ, các phần diện tích nhằm sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ khác trong Nhà Chung Cư/Dự Án

được quy định tại hồ sơ Dự Án theo thiết kế được phê duyệt mà Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua ở từng thời điểm;

- (b) Phần diện tích tầng trệt, các tầng hầm của Nhà Chung Cư (trừ Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư);
- (c) Phần diện tích để xe ô tô của Nhà Chung Cư (nếu có) tại⁹, trừ phần diện tích để xe ô tô mà Bên Bán đã bán;
- (d) Phần diện tích Văn phòng - Dịch vụ của Dự Án/Nhà Chung Cư và các khu vực khác thuộc Dự Án/Nhà Chung Cư và bên ngoài Dự Án/Nhà Chung Cư được Bên Bán bố trí để sử dụng riêng theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; và
- (e) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư bao gồm:

- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11.1 và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán quy định tại Điều 11.2; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư, bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, văn phòng, sàn, mái, sân thượng, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
- (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 hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
- (d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án được phê duyệt;
- (e) Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư do Bên Bán bố trí tại tầng hầm và/hoặc tầng hầm của Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt, có trả phí trông giữ xe theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định về phí trông giữ xe do Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan ban hành.

11.4 Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và các dịch vụ khác...): ...¹⁰

11.5 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

- (a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của

⁹ Điền cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

¹⁰ Sẽ được ghi nhận theo tình trạng thực tế của Dự án tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế Dự án đã được phê duyệt và quy định pháp luật

Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý và vận hành Nhà Chung Cư dự kiến là: [điền vào]¹¹ đồng/m²/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và được Bên Mua đồng ý. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho 01 (một) tháng đầu cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế và sau đó là thanh toán hàng tháng vào thời điểm ngày mùng 05 (năm) hàng tháng.

Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ Đính 5 của Phụ Lục 1 Hợp Đồng này.

- (b) Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- (c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

11.6 Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được xác định tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.

Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên Mua sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Bên Mua sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên Bán theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng thực tế của Bên Mua.

Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v... và Bên Mua sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ đó.

11.7 Để làm rõ, đối với chỗ để xe ô tô dành cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được quy định tại Điều 11.2 (c) thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào Giá Bán Căn Hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô này. Người sử dụng phải trả phí thuê/trông giữ hoặc mua phần diện tích để xe ô tô này theo quy định của pháp luật. Bên Bán có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng diện tích để xe ô tô dành cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong Hợp Đồng này (nếu có) hoặc lập hợp đồng riêng.

Điều 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

12.1 Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

- (a) Nếu quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực

¹¹ Khi ký kết Hợp Đồng theo sự thỏa thuận Các Bên

hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.

- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày 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, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ như quy định tại Điều 15.2(b).

12.2 Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nêu trên (nếu có) nhưng kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính với lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

- (b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ, 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 thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng tại Điều 12.2(b) này, Bên Bán sẽ gửi một đề xuất cho Bên Mua về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới.

Nếu Bên Mua gửi văn bản đồng ý với đề xuất của Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất của Bên Bán về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới thì Các Bên sẽ thực hiện theo thỏa thuận mới này.

Nếu Bên Mua không gửi văn bản phản hồi về đề xuất nêu trên của Bên Bán thì Các Bên thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Điều 15.2(c) sẽ được áp dụng.

Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ nhưng Bên Mua và Bên Bán có thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thì Các Bên thực hiện bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận gia hạn này.

- (c) Trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8.1(c) Hợp Đồng, thời gian khắc phục các khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng theo thỏa thuận của Các Bên (tối đa 30 (ba mươi) ngày kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ) không được tính vào thời gian Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ và không bị tính lãi phạt chậm bàn giao.

12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp

Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 15.4(a) của Hợp Đồng này.

Điều 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1 Bên Bán cam kết:

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

13.2 Bên Mua cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ, Dự Án/Nhà Chung Cư;
- (b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục, phụ đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (e) Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn Hộ theo pháp luật của Việt Nam.

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

13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị Các Cơ Quan Nhà nước Hữu Quan tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

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

Điều 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- (b) Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan

hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không xuất phát từ lỗi của Các Bên;

- (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế và có giấy xác nhận của cơ sở y tế;
- (d) Các sự kiện khác bao gồm: do cháy nổ, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công mà không xuất phát từ lỗi của Các Bên, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch, không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan ban hành mà không do lỗi của Bên Bán, do tình trạng khẩn cấp quốc gia - với điều kiện các sự kiện vừa được liệt kê phải 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.
- (e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.4 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 Điều 15.1(d) của Hợp Đồng này.
- 14.5 Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này, thời gian thực hiện các nghĩa vụ bị tạm ngưng sẽ được gia hạn thêm bằng khoảng thời gian bị tạm ngưng do Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- (b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;
- (c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này;
- (d) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2 Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng:

- (a) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1(a) ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.



- (b) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1(b) ở trên:
- (i) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày; và
 - (ii) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ tiền lãi do chậm thanh toán trên tổng số tiền Bên Mua chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, cùng với một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần.
- (c) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1(c) ở trên, trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng:
- (i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền lãi do chậm bàn giao với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, cùng với một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần; và
 - (ii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
- (d) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1(d) ở trên:
- (i) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày; và
 - (ii) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Các Bên chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) hoặc phương thức khác do Các Bên thỏa thuận.

15.3 Ngoại trừ các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng như được quy định tại Điều 15.1 nêu trên, Hợp Đồng này còn được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- (a) Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- (b) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

15.4 Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng đối với các trường hợp được quy định tại Điều 15.3 nêu trên như sau:

- (a) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.3(a) ở trên:
 - (i) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày; và
 - (ii) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng,

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi khấu trừ một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần.

(b) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.3(b) ở trên:

Các Bên sẽ thỏa thuận bằng Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này về hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp nêu trên theo từng tình huống cụ thể đảm bảo không được trái luật và không trái đạo đức xã hội.

15.5. Nhằm làm rõ hơn, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền theo thỏa thuận tại Điều 15.2 và 15.4 ở trên cộng với các khoản tiền lãi chậm bàn giao, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Điều 15.2(c) (i) (nếu có) sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại, hoặc các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này. Nếu tổng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán không đủ để khấu trừ các nghĩa vụ tài chính này, thì Bên Mua phải thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Bên Bán trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo có nội dung phù hợp với Hợp Đồng này của Bên Bán. Sau khi hoàn trả các khoản tiền này, Bên Bán sẽ không còn bất kỳ nghĩa vụ nào với Bên Mua.

Nếu Hợp Đồng chấm dứt và (i) Bên Mua đang sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ đúng nguyên trạng trừ khấu hao, hao mòn tự nhiên cho Bên Bán trong thời hạn tối đa 5 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo, hoặc (ii) nếu Bên Mua đang thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, hoặc đang thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào với Căn Hộ, Bên Mua phải thực hiện các biện pháp cần thiết để giải chấp Căn Hộ hoặc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm với Căn Hộ trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này hoặc một khoảng thời gian hợp lý khác phù hợp với quy định hoặc thực tiễn hoạt động của các tổ chức tín dụng, Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan và bàn giao Căn Hộ đúng nguyên trạng trừ khấu hao, hao mòn tự nhiên cho Bên Bán trong thời hạn tối đa 5 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo. Nếu Bên Mua tiếp tục chiếm giữ Căn Hộ hoặc không bàn giao Căn Hộ cho Bên Bán, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để lấy lại Căn Hộ và toàn bộ các chi phí thực tế phát sinh (nếu có) liên quan đến việc này Bên Mua phải chịu trách nhiệm chi trả.

15.6. Bên Bán thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua tiền thuế GTGT theo quy định tại Điều 15 này bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật với điều kiện Bên Mua đã ký và cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu, biên bản cần thiết (nếu có) theo quy định của pháp luật nhằm xử lý hợp pháp các hóa đơn Thuế GTGT mà Bên Bán đã xuất theo Hợp Đồng này (trừ các khoản tiền phải hoàn trả của Bên Bán cho Bên Mua mà không làm phát sinh Thuế GTGT). Việc hoàn trả Thuế GTGT cho Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về Thuế GTGT tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

Điều 16. THÔNG BÁO

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

(a) **Bên Bán:**

Địa chỉ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào] Fax : [điền vào] Email : [điền vào]

(b) **Bên Mua:**

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại : [điền vào] Fax : [điền vào] Email (trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp) : [điền vào]

Hoặc chọn

[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]

Địa chỉ liên hệ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào] Fax : [điền vào] Email (trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp): [điền vào]

16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), hoặc gửi bằng fax, bằng email (trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp).

16.3 Bên nhận thông báo:

(a) **Bên Bán:**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL

Người nhận : Bộ phận Chăm sóc Khách hàng

(b) **Bên Mua** (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo):

Ông/Bà [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]

Hoặc chọn

[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]

Người nhận: [điền vào]

16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các 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 Điều 16.1, 16.2 và 16.3 và trong thời gian như sau:

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

(b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

(c) Vào ngày thứ 3, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

(d) Vào ngày gửi nếu bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thư bằng email (trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp email);

(e) Vào ngày nhận thư theo chữ ký nhận của người được thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm.

16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trước ít nhất 7 (bảy) ngày làm việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 16.1, 16.2 và 16.3 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1 Tài liệu đính kèm sau đây

- Phụ Lục 1 - Phần Mô Tả Căn Hộ
- ✓ Phụ Đính 1: Các Đặc Điểm Của Căn Hộ
- ✓ Phụ Đính 2: Các Bản Vẽ

- ✓ Phụ Đính 3: Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Cơ Bản Bên Trong Căn Hộ
- ✓ Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến
- ✓ Phụ Đính 5: Danh Mục Các Hoạt Động Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư
- Phụ Lục 2 - Lịch Thanh Toán Giá Bán Căn Hộ
- Phụ Lục 3 - Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư
- Phụ Lục 4 - Mẫu Đề Nghị Thanh Toán
- Phụ Lục 5 - Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 6 - Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 7 - Mẫu Thông Báo Tiến Độ Thi Công Xây Dựng
- Phụ Lục 8 - Diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư
- Phụ Lục 9 - Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe

là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục, Phụ Đính và Hợp Đồng này.

17.2 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1. Hợp Đồng này, và bất kỳ các tranh chấp, khiếu nại nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được áp dụng, điều chỉnh và diễn giải theo pháp luật Việt Nam.
- 18.2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, và chấm dứt theo Điều 15 của Hợp Đồng.
- 19.2 Hợp Đồng này có 19 Điều, với [điền vào] trang, được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3 Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 (một) bản Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Cơ Bản Bên Trong Căn Hộ và các giấy tờ khác được quy định tại Điều 2.3 và Điều 2.5 của Hợp Đồng này.
Các Phụ lục, Phụ đính kèm kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 19.4 Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên.

Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng.

ĐỀ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này được đại diện của Các Bên đã ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [mã căn/HĐMB -])

PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ

Các phụ đính của Phụ Lục 1 này bao gồm:

1. Phụ Đính 1: Chi Tiết Căn Hộ
2. Phụ Đính 2: Các Bản Vẽ
 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ
 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ
 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Nhà Chung Cư
3. Phụ Đính 3: Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Cơ Bản Bên Trong Căn Hộ
4. Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến
5. Phụ Đính 5: Danh Mục Các Hoạt Động Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

Phụ Đính 1
Các Đặc Điểm Của Căn Hộ

Các đặc điểm của Căn Hộ như sau:¹²

Loại Căn Hộ	Căn hộ chung cư
Năm xây dựng	[điền vào]
Dự kiến hoàn thành	[điền vào]
Căn Hộ số:	[điền vào]
Tầng (tầng có Căn Hộ):	[điền vào]
Tên Dự Án	[điền vào]
Toà Nhà Chung Cư	
Khối tháp	[điền vào]
Địa chỉ	[điền vào]
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ:	[điền vào]m ² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được nêu cụ thể trong bản vẽ liên quan trong Phụ Đính 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
Diện tích sàn Căn Hộ	[điền vào]m ²
Vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ:	Căn Hộ được xây dựng hoàn tất ở dạng hoàn thiện cơ bản được nêu tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng
Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ:	[Tháng ... năm ...]

¹² Các thông tin để trống điền cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo hồ sơ, thiết kế của Dự Án được phê duyệt

Phụ Đính 2
Các Bản Vẽ



Phụ Đính 3
Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Cơ Bản Bên Trong Căn Hộ¹³

Căn Hộ được xây dựng hoàn tất ở dạng hoàn thiện cơ bản được mô tả cụ thể như sau:

<u>STT</u>	<u>Vi trí</u>	<u>Mô tả công việc</u>	<u>Mô tả vật liệu hoàn thiện</u>
1	<u>LỐI VÀO</u>		
2	<u>PHÒNG KHÁCH</u>		
3	<u>NHÀ BẾP</u>		
4	<u>LOGIA, PHÒNG GIẶT PHOI</u>		
5	<u>PHÒNG NGỦ</u>		
6	<u>PHÒNG TẮM</u>		

¹³ Điền khi ký kết Hợp Đồng theo thỏa thuận Các Bên, trong trường hợp có sự thay đổi cần thỏa thuận với Bên Mua bằng văn bản

Phụ Đính 4

Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến¹⁴

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến sàn tầng của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến sàn tầng của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến sàn tầng của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến sàn tầng của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến sàn tầng của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến sàn tầng của Nhà Chung Cư.

¹⁴ Các Bên sẽ điền thông tin tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, đảm bảo tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng

Phụ Đính 5

Danh Mục Các Hoạt Động Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

Danh mục các hoạt động quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư bao gồm:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để bảo đảm các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
2. 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; và
3. Các công việc khác có liên quan do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [mã căn]/HĐMB -)

LỊCH THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ

Thời hạn thanh toán cụ thể như sau:

- (a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ¹⁵ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):
- Đợt 1: [điền vào];
 - Đợt [điền vào]: [điền vào];
 - Đợt [điền vào]: [điền vào];
 - Đợt [điền vào]: [điền vào];
 - Đợt [điền vào]: [điền vào];
 - Đợt bàn giao: [điền vào];
 - Đợt cuối: [điền vào] trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua để nhận Giấy Chứng Nhận hoặc trong vòng ... ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán sau khi Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng, tùy theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng này, tất cả các khoản tiền thanh toán trước bao gồm cả tiền đặt cọc sẽ được kết chuyển thành tiền thanh toán Đợt 1 (nếu có). Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với Đợt 1 thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán theo thời hạn thanh toán Đợt 1 tại Phụ lục này.

- (b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- (c) Số tiền chênh lệch của Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến theo quy định tại Điều 2.1(b) sẽ được Các Bên ghi nhận vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% (chín mươi lăm phần trăm) giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và 5% (năm phần trăm) giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào đợt thanh toán cuối cùng.

¹⁵ Bên Bán sẽ điền thông tin khi các Bên ký kết Hợp Đồng, phù hợp với quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể thu: lần đầu không quá 30% giá trị Hợp Đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp Đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho Bên Mua; trường hợp Bên Bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị Hợp Đồng; giá trị còn lại của Hợp Đồng được thanh toán khi Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan đã cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên Mua.

Phu Luc 3

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư tọa lạc tại địa chỉ cho tất cả chủ đầu tư, các cư dân, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Ban quản lý/đơn vị quản lý vận hành và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.

Điều 1. Quy định đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. 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.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư, Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 và pháp luật có liên quan, bao gồm:
 - a) Không đóng kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư; quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
 - b) Có ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Nhà Chung Cư;
 - c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
 - d) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
 - đ) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Nhà Chung Cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
 - e) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà Chung Cư do

Hội nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

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

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

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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 Của Nhà Chung Cư, 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 Nhà Chung Cư khác. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành 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 Sở Hữu 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 trị, đơn vị quản lý vận hành 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. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư.

Điều 5. 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 Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) hiện hành, các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC tỉnh Bình Dương ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, 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 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 và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
 - (d) Không sử dụng lửa trần.
 - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - (f) 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.
 - (g) 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.
 - (h) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. 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, cá nhân; ảnh hưởng xấu đến môi trường, an ninh và trật tự an toàn xã hội.
 - (b) Cản trở các hoạt động phòng cháy và chữa cháy; chống người thi hành nhiệm vụ phòng cháy và chữa cháy.
 - (c) Lợi dụng phòng cháy và chữa cháy để xâm hại tính mạng, sức khỏe con người; xâm phạm tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức và cá nhân.
 - (d) Báo cháy giả.
 - (e) Không báo cháy khi có điều kiện báo cháy; trì hoãn việc báo cháy.
 - (f) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ.
 - (g) Thi công công trình có nguy hiểm về cháy, nổ, nhà cao tầng, trung tâm thương mại mà chưa có thiết kế được duyệt về phòng cháy và chữa cháy; nghiệm thu và đưa vào sử dụng công trình có nguy hiểm về cháy, nổ, nhà cao tầng, trung tâm thương mại khi chưa đủ điều kiện bảo đảm an toàn về phòng cháy và chữa cháy.
 - (h) Chiếm đoạt, hủy hoại, làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển, che khuất phương tiện, thiết bị phòng cháy và chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn; cản trở lối thoát nạn.



(i) Hành vi khác vi phạm quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy.

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư

1. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

a) 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ Sở Hữu khác;

b) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự Hội nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;

c) Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

d) 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; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) 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 giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua;

e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các Chủ Sở Hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;

h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây 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 kinh doanh dịch vụ;

i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;

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

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng Nhà Chung Cư

- a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là Chủ Sở Hữu.
- c) Thay mặt Chủ Sở Hữu tham dự Hội nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị Nhà Chung Cư.
- d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư 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.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Phụ Lục 4

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Nhà Ở số/ HĐMB-)

MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

Kính gửi:

Quý Công Ty/Ông/Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ:

Căn cứ vào Hợp đồng Mua Bán Nhà Ở số [.....] được ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày [...] tháng [...] năm [...] (“**Hợp Đồng**”), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty/ Ông/ Bà thanh toán số tiền đợt [.....] theo quy định tại Hợp đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán

- Số tiền là: VND (bằng chữ:)

- Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [.....]

Trường hợp Quý Công Ty/Ông/Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

2. Hình thức thanh toán:

Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng có thông tin sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [.....]

- Chủ tài khoản: [.....]

- Tại: [.....]

- Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [...], theo hợp đồng số [...], ký ngày [.....]

Lưu ý quan trọng

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng và Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng đã ký và thông báo này chỉ có giá trị nhắc nhở Quý Công ty/Ông/Bà về thời hạn thanh toán đã thoả thuận tại Hợp Đồng. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

Tỉnh Bình Dương, ngày ... tháng ... năm ...
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL

Phụ Lục 5

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Nhà Ở số/ HĐMB-)

MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

Kính gửi:

Quý Công Ty/Ông/Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Căn cứ vào:

- Hợp đồng Mua Bán Nhà Ở số được ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày tháng ... năm (“**Hợp Đồng**”);
- Thông báo của Nhà thầu thi công và đơn vị Tư Vấn Giám Sát về việc hoàn thành Căn Hộ đưa vào sử dụng;
- Biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng số ... ngày ... của ...

Chúng tôi xin thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp đồng đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/Ông/Bà có mặt trong khoảng thời gian từ đến ngày tại địa điểm số để làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ.

1. Số tiền thanh toán

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, Công ty/Ông/Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là: VNĐ (bằng chữ:.....). Trong đó:

- a. [.....] đồng: là khoản tiền phải trả của tổng Giá Bán Căn Hộ tại Đợt
- b. [.....] đồng: là Kinh Phí Bảo Trì Phân Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- c. [.....] đồng: là Thuế GTGT.
- d. [.....] đồng: là khoản tiền khác (nếu có theo quy định tại Hợp Đồng).
- e. [.....] đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ (nếu có).

2. Thời hạn thanh toán:

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [.....]

Trường hợp Quý Công Ty/Ông/Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của Chúng tôi, tùy thuộc thời điểm nào đến sau, Quý Công Ty/Ông/Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

3. Hình thức thanh toán:

Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng có thông tin sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [.....]
- Chủ tài khoản: [.....]
- Tại: [.....]
- Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [...], theo hợp đồng số [...], ký ngày [.....]

Lưu ý quan trọng

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này.

Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà không thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

Tỉnh Bình Dương, ngày ... tháng... năm ...
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL

Phu Lục 6

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Nhà Ở số/ HĐMB-)

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm, Chúng tôi gồm Các Bên dưới đây:

BÊN GIAO:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN -KL

Mã số DN/Giấy chứng nhận ĐKKD : 3700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/04/2008

Trụ sở chính : Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc : Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Điện thoại : [điền vào]

Đại diện bởi Ông (Bà) : [điền vào]

Chức vụ : [điền vào]

Theo văn bản ủy quyền số [*] ngày [*] của [*] Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL

(Là Bên Bán trong Hợp Đồng).

BÊN NHẬN:

Ông (Bà) : [điền vào]

Đại diện cho (nếu Bên Mua là tổ chức) : [điền vào]

Mã số DN/ Giấy chứng nhận ĐKKD : [điền vào]

Theo giấy ủy quyền/văn bản ủy quyền số (nếu có) : [điền vào]

CMND (hộ chiếu) số: [điền vào] cấp ngày [điền vào], tại [điền vào]

Hộ khẩu thường trú : [điền vào]

Địa chỉ liên hệ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào]

Fax (nếu có) : [điền vào]

Số tài khoản : [điền vào]

Ngân hàng : [điền vào]

Mã số thuế (nếu có) : [điền vào]

(Là Bên Mua trong Hợp Đồng).

Sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: được ký ngày ("Hợp Đồng"), Bên Bán theo đây bàn giao cho Bên Mua Căn Hộ số: ở dạng đã hoàn tất hoàn thiện cơ bản Căn Hộ số thuộc Khối tháp, Tầng tại Dự Án ("Căn Hộ"), Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ.

2. Sau khi Các Bên cùng kiểm tra, Các Bên xác nhận các chi tiết về Căn Hộ như sau:

- Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tìm tường) trong Hợp Đồng là:m²

- Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tìm tường) thực tế là: m²

- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng và Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thực tế (nếu có) là:m²

- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) trong Hợp Đồng là: m²

- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) thực tế là: m²

- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế (nếu có):m²

- Số tiền chênh lệch Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Dự Kiến là: đồng.

3. Các đặc điểm Căn Hộ (Bên Mua đánh dấu vào ô để xác nhận ý kiến):

a) Căn Hộ đã được xây dựng ở dạng hoàn tất hoàn thiện cơ bản đúng như quy định tại Hợp Đồng.

b) Căn Hộ đã được xây dựng ở dạng hoàn tất hoàn thiện cơ bản nhưng cần sửa chữa để theo thiết kế và quy định tại Hợp Đồng, đạt đúng tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (Danh Mục Lỗi Sửa Chữa đính kèm).

c) Ý kiến khác của Bên Mua (nếu có):

4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên bán chỉ định Kinh phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Kinh phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày ký Biên bản này.

6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

7. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, 01 (một) bản giao cho Bên Mua, 03 (ba) bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

DANH MỤC LỖI SỬA CHỮA

Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ sốTuy nhiên, Căn Hộ còn một số khiếm khuyết ("**Danh Mục Lỗi Sửa Chữa**") mà Bên Mua sẽ liệt kê dưới đây. Những hạng mục trong Danh Mục Lỗi Sửa Chữa sẽ được sửa chữa. Vì vậy, bằng văn bản này Bên Mua xác định đầy đủ Danh Mục Lỗi Sửa Chữa. Cụ thể như sau:

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

(Tổng cộng:.....lỗi cần chỉnh sửa hoàn thiện).



[Handwritten mark]

Phụ Lục 7

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số/HĐMB -)

THÔNG BÁO TIẾN ĐỘ THI CÔNG XÂY DỰNG

Kính gửi:

Quý Công Ty/Ông/ Bà:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại liên hệ:

Căn cứ báo cáo tiến độ thi công của Nhà thầu xây dựng;

Căn cứ báo cáo tình hình giám sát thi công của đơn vị tư vấn giám sát;

Căn cứ các Biên bản nghiệm thu công tác xây dựng bê tông sàn tầng ngày ... tháng năm

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số được ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (“**Bên Bán**”) và (“**Bên Mua**”) vào ngày tháng năm (“**Hợp Đồng**”).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL xin vui mừng thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng sàn tầng của Nhà Chung Cư.

Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực phối hợp với Nhà thầu thi công xây dựng thi công Dự Án đúng tiến độ và bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng cảm ơn.

Tinh Bình Dương , Ngày Tháng năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL

Phụ Lục 8

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số/ HĐMB-)

DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11.1 và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán quy định tại Điều 11.2; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng 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, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác/phòng rác, hộp kỹ thuật, tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
3. 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 hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
4. 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, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án được phê duyệt;
5. Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.

Chi tiết như sau:

(a) Điện và hệ thống chiếu sáng:

1. Máy biến thế;
2. Máy phát điện dự phòng;
3. Tủ điện hạ thế tổng;
4. Các tủ phân phối điện;
5. Hệ thống chiếu sáng công cộng, bao gồm sân vườn thuộc Phần Sở Hữu Chung và đường nội bộ;
6. Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp;
7. Hệ thống chống sét.

(b) Cấp thoát nước

8. Cấp nước cho sinh hoạt, công cộng và chữa cháy;
9. Hệ thống bơm trung chuyển, bơm tăng áp và các tủ điều khiển bơm;
10. Bể chứa nước sinh hoạt, công cộng và chữa cháy;
11. Hệ thống thoát nước mưa;
12. Hệ thống thoát nước thải;
13. Hệ thống xử lý nước thải.

(c) An ninh an toàn:

1. Hệ thống kiểm soát ra vào (không bao gồm hệ thống cho riêng từng Căn Hộ);
2. Camera quan sát.

(d) Thông tin liên lạc:

1. Hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại (đến cửa Căn Hộ);
2. Hệ thống truyền hình cáp (đến cửa Căn Hộ).

(e) Thang máy, thang bộ:

1. Thang máy;
2. Thang bộ.

(f) Phòng cháy chữa cháy:

1. Hệ thống chữa cháy tự động và bằng tay các tầng;
2. Hệ thống bom chữa cháy;
3. Hệ thống báo cháy tự động.

(g) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí:

1. Hệ thống hút khói tăng áp bằng máy tại hành lang các tầng;
2. Hệ thống điều áp cho thang bộ kín;
3. Thông hơi khu vệ sinh chung;
4. Thông gió và hút khói khu vực bãi đậu xe;
5. Thông gió hoặc điều hòa không khí các khu vực công cộng;
6. Thông gió hoặc điều hòa không khí các phòng kỹ thuật hoặc chức năng;
7. Thông gió hoặc điều hòa không khí khu sảnh lễ tân.

(h) Khu vực tiện ích chung:

1. Hồ bơi;
2. Khu cảnh quan;
3. Phòng sinh hoạt cộng đồng;
4. Sảnh lễ tân;

(k) Hệ thống âm thanh công cộng.

(i) Chỗ đỗ xe

Xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật (không bao gồm chỗ để xe ô tô dành cho người khuyết tật), xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư được Chủ Đầu Tư xây dựng hoặc bố trí trong hoặc ngoài Nhà Chung Cư dành cho các Cư dân sử dụng;

PHỤ LỤC 9
BẢN VẼ MẶT BẰNG KHU VỰC ĐỀ XE
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số/ HĐMB-)



