



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

(áp dụng cho nhà ở xã hội)

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI TỔNG KHO 3 LẠC VIÊN (SỐ 142 LÊ LAI)
PHƯỜNG MÁY CHAI VÀ PHƯỜNG CÀU TRE, QUẬN NGÔ QUYỀN,
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG (“HARBOR RESIDENCE”)

TOÀ: [...] - TẦNG: [...] - CĂN HỘ SỐ: [...]

Số: [Mã tòa-Mã căn]/HR/HĐMB

Giữa

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN THÁI - HOLDING

Và

BÊN MUA

[...]

....., ngày tháng năm 20.....

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	4
ĐIỀU 2.	ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN	6
2.1.	Đặc điểm của Căn Hộ mua bán.....	6
2.2.	Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư.....	7
2.3.	Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ.....	7
2.4.	Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ.....	7
2.5.	Các văn bản khác.....	7
ĐIỀU 3.	GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	8
3.1.	Giá Bán Căn Hộ.....	8
3.2.	Phương thức thanh toán.....	9
3.3.	Thời hạn thanh toán.....	9
ĐIỀU 4.	CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	11
ĐIỀU 5.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	12
5.1.	Quyền của Bên Bán.....	12
5.2.	Nghĩa vụ của Bên Bán.....	14
ĐIỀU 6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	16
6.1.	Quyền của Bên Mua.....	16
6.2.	Nghĩa vụ của Bên Mua.....	17
ĐIỀU 7.	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN	19
ĐIỀU 8.	GIAO NHẬN VÀ SỬ DỤNG CĂN HỘ	19
ĐIỀU 9.	BẢO HÀNH CĂN HỘ	23
ĐIỀU 10.	CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	24
ĐIỀU 11.	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ	25
11.1.	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.....	25
11.2.	Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.....	26
11.3.	Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.....	26
11.4.	Phí Quản Lý Vận Hành.....	26
ĐIỀU 12.	TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	26
12.1.	Xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán.....	26
12.2.	Xử lý vi phạm nghĩa vụ giao nhận Căn Hộ.....	28
12.3.	Xử lý vi phạm nghĩa vụ cung cấp hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội.....	29
12.4.	Xử lý vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy Chứng Nhận.....	29
12.5.	Xử lý vi phạm quy định cải tạo, sửa chữa Căn Hộ.....	30
ĐIỀU 13.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	30
13.1.	Cam kết của Bên Bán.....	30
13.2.	Cam kết của Bên Mua.....	30
13.3.	Cam kết của Hai Bên.....	31
ĐIỀU 14.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	31
ĐIỀU 15.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	31
ĐIỀU 16.	THÔNG BÁO	33
ĐIỀU 17.	CÁC THỎA THUẬN KHÁC	34
ĐIỀU 18.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	34
ĐIỀU 19.	HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	35
PHỤ LỤC 01 - DANH SÁCH THÀNH VIÊN CỦA HỘ GIA ĐÌNH MUA CĂN HỘ		1
PHỤ LỤC 02 - BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG		1
PHỤ LỤC 03 - DANH MỤC VẬT LIỆU, THIẾT BỊ CĂN HỘ		1
PHỤ LỤC 04 - MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ		1
PHỤ LỤC 05 - PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN		1
PHỤ LỤC 06 - NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ		6
PHỤ ĐÍNH A - PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH		1

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

Hải Phòng, ngày tháng năm 20.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
(áp dụng đối với căn hộ chung cư nhà ở xã hội)
Số: [Mã tòa-Mã căn]/HR/HĐMB

CĂN CỨ:

- (1) Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- (2) Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- (3) Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- (4) Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/06/2023 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- (5) Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- (6) Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ;
- (7) Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-BXD ngày 24/06/2021 của Bộ Xây dựng hợp nhất Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- (8) Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- (9) Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- (10) Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- (11) Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và được sửa đổi, bổ sung một số quy định theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư số 10/2018/TT-BXD ngày 26/12/2018 và Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng;
- (12) Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

- (13) Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;
- (14) Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- (15) Các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự án, căn hộ chung cư:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202141500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 22/12/2021, đăng ký thay đổi lần thứ [...] ngày [...];
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0301331888 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng chứng nhận lần đầu ngày 03/01/2023;
 - Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2212/QĐ-UBND ngày 08/07/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;
 - Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 3365/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND thành phố Hải Phòng;
 - Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 26/08/2022 của UBND quận Ngô Quyền v/v phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các Thông báo số 838/TB-UBND ngày 03/10/2022, Thông báo số 972/TB-UBND ngày 21/11/2022 của UBND quận Ngô Quyền v/v đính chính nội dung đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 26/08/2022;
 - Quyết định số 645a/QĐ-UBND ngày 24/04/2023 của UBND quận Ngô Quyền v/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Thông báo số 1309/TB-UBND ngày 11/10/2023 của UBND quận Ngô Quyền v/v đính chính, bổ sung nội dung đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 645a/QĐ-UBND ngày 24/04/2023;
 - Quyết định giao đất (đợt 1) số 488/QĐ-UBND ngày 21/02/2023, Quyết định giao đất (đợt 2) số 3699/QĐ-UBND ngày 08/11/2023, Quyết định giao đất (đợt 3) số 319/QĐ-UBND ngày 31/01/2024, Quyết định giao đất (đợt 4) số 1513/QĐ-UBND ngày 13/05/2024 của UBND thành phố Hải Phòng;
 - Giấy phép xây dựng số 05/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp ngày 28/02/2023 (giai đoạn 01), Giấy phép xây dựng số 61/GPXD ngày 13/11/2023 (giai đoạn 02), Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 31/01/2024 (giai đoạn 03), Giấy phép xây dựng số 32/GPXD ngày 21/05/2024 (giai đoạn 04);
 - Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công kết cấu phần móng khối cao tầng tòa [...] số [...] ngày [...] giữa Công ty cổ phần Thái - Holding và Công ty [...]
 - Công văn số [...] ngày [...] của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng v/v thông báo căn hộ chung cư (nhà ở xã hội) hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc tòa [...] tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng Kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền do Công ty cổ phần Thái-Holding làm Chủ đầu tư.
- ...
- (16) Hồ sơ đăng ký mua căn hộ chung cư của Ông/Bà [...] và kết quả xét duyệt hồ sơ khách hàng đủ điều kiện mua căn hộ chung cư tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng Kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng đã được Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng chấp thuận;
- (17) Nhu cầu và khả năng của Hai Bên;

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

CÔNG TY CỔ PHẦN THÁI - HOLDING

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202141500 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 22/12/2021, đăng ký thay đổi lần thứ [...] ngày [...]

Địa chỉ : Lô B5 (MG02-15), số 1 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Điện thoại liên hệ : Fax:

Số tài khoản : Tại :

Mã số thuế :

Người đại diện theo : Chức vụ:

pháp luật

CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp: .../.../..... Nơi cấp:

Giấy ủy quyền số : [...] ngày [...] của [...]

VÀ

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

Ông/Bà :

CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp: .../.../..... Nơi cấp:

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại liên hệ : Email:

Số tài khoản : Tại:

Mã số thuế (nếu có) :

Và Đồng sở hữu là (nếu có):

Ông/Bà :

CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp: .../.../..... Nơi cấp:

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại liên hệ : Email:

Số tài khoản : Tại:

Mã số thuế (nếu có) :

Người được ủy quyền (nếu có):

Ông/Bà :

CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp: .../.../..... Nơi cấp:

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại liên hệ : Email:

Giấy ủy quyền :

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

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp Đồng (bao gồm tất cả các văn bản, tài liệu, phụ lục liên quan), 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, được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty cổ phần Thái - Holding đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng;
- 1.2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty cổ phần Thái - Holding làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng Kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (“**Harbor Residence**”);
- 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 do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;
- 1.4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- 1.5. “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc Bên Bán Căn Hộ thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng 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;
- 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 (nếu có), 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 và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ; khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/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;
- 1.8. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là các phần bên trong Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở;
- 1.9. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở;

- 1.10. “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Khoản 2, Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng;
- 1.11. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” hay “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% (*hai phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ; khoản tiền này được tính vào Giá Bán Căn Hộ 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**” 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 Chung Cư 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**” hay “**Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.15. “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.17. “**Dự Án**” là Dự án Khu nhà ở xã hội tại Tổng Kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (“**Harbor Residence**”) do Công ty cổ phần Thái - Holding làm Chủ Đầu Tư;
- 1.18. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty cổ phần Thái - Holding;
- 1.19. “**Bên**” là cách gọi riêng Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh;
- 1.20. “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” là cách gọi chung bao gồm cả Bên Bán và Bên Mua;
- 1.21. “**Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án**” là các phần diện tích trong Dự Án và các công trình, hạng mục, trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích này thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung của Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm, được quy định chi tiết tại PHỤ LỤC 05 của Hợp Đồng;
- 1.22. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của đại diện các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư không tham dự, do Chủ Đầu Tư chủ trì triệu tập, tổ chức lần đầu và Ban Quản Trị triệu tập, tổ chức các lần tiếp theo;
- 1.23. “**Ban Quản Trị**” là Ban quản trị Nhà Chung Cư được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt Cư Dân giám sát các hoạt động quản lý vận hành, sử dụng Nhà Chung Cư, đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Cư Dân trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;

- 1.24. “**Quy Chế Nhà Chung Cư**” là bản Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- 1.25. “**Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là hợp đồng cung cấp và sử dụng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành được ký kết giữa (i) Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trước khi Ban Quản Trị được thành lập; hoặc (ii) Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
- 1.26. “**Phí Quản Lý Vận Hành**” là các khoản phí mà Bên Mua phải chi trả cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- 1.27. “**Sự Kiện Bất Khả Khắcáng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, được quy định chi tiết tại Điều 14 của Hợp Đồng;
- 1.28. “**Ngày**” là ngày dương lịch bao gồm cả Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật;
- 1.29. “**Ngày làm việc**” là ngày dương lịch từ Thứ Hai đến hết Thứ Sáu, không tính Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật;

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

- a) Căn Hộ số: [...] tại Tầng: [...], thuộc Nhà Chung Cư [...], số 142 Lê Lai, phường Máy Chai và phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [...] m² (**Bảng chữ: [...] mét vuông**). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại Khoản 1.7, Điều 1 của Hợp Đồng và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.
Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điểm này (“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng”) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ (“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế”).
- i) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế cao hơn hoặc thấp hơn không vượt quá $\pm 2\%$ (*cộng/trừ hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ;
- ii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá $\pm 2\%$ (*cộng/trừ hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (“Giá Bán Căn Hộ Điều Chỉnh”).

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng (“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Chênh Lệch”) (nếu có), Giá Bán Căn Hộ Điều Chỉnh, Giá Bán Căn Hộ chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng và Giá Bán Căn Hộ Điều Chỉnh (“Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch”). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ Lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. 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.

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [...] m² (**Bằng chữ: [...] mét vuông**). Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 1.6, Điều 1 của Hợp Đồng.

Hai Bên nhất trí rằng, sự chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nêu tại Điểm c Khoản này (nếu có) không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của mỗi Bên theo Hợp Đồng, cũng không phải là cơ sở hay lý do để Bên Mua trì hoãn, từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và/hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và không ảnh hưởng đến Giá Bán Căn Hộ.

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

e) Năm hoàn thành xây dựng: [...]

f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thượng mại, dịch vụ...): Không.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 2.1 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

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:

a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Các Quyết định giao đất của UBND thành phố Hải Phòng:

- Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 21/02/2023 v/v giao đất (đợt 1);
- Quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 v/v giao đất (đợt 2);
- Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 v/v giao đất (đợt 3);
- Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 13/05/2024 v/v giao đất (đợt 4).

...

b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp:

- Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 28/02/2023 (giai đoạn 01);
- Giấy phép xây dựng số 61/GPXD ngày 13/11/2023 (giai đoạn 02);
- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 31/01/2024 (giai đoạn 03);
- Giấy phép xây dựng số 32/GPXD ngày 21/05/2024 (giai đoạn 04).

...

c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0301331888 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng chứng nhận lần đầu ngày 03/01/2023;
- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2212/QĐ-UBND ngày 08/07/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 3365/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND thành phố Hải Phòng.

...

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ Dự án đã được phê duyệt.

2.5. Các văn bản khác (nếu có): [...]

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 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: [...] m² sử dụng (x) [...] đồng/1m² sử dụng = [...] đồng (**Bảng chữ: [...]**);
Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (“Thuế GTGT”) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, trong đó:
- i) Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: [...] đồng (**Bảng chữ: [...]**);
 - ii) Thuế GTGT là: [...] đồng (**Bảng chữ: [...]**); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật và có thể thay đổi theo quy định hiện hành của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm;
 - iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: [...] đồng (**Bảng chữ: [...]**).
- b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
- i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp điện, nước, gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình... và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Căn Hộ. Các chi phí này do Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - iii) Phí Quản Lý Vận Hành định kỳ. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế theo thỏa thuận tại Khoản 8.2, Điều 8 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận tại Khoản 11.4, Điều 11 và Phụ Đính A đính kèm PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng;
- c) Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành định kỳ và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- d) Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch (nếu có)
- i) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế cao hơn vượt quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch trong vòng tối đa 10 (*mười*) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
 - ii) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế thấp hơn vượt quá 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng: Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể và theo quyết định của mình, được quyền lựa chọn thực hiện một trong hai phương án sau đây:
 - Hoàn trả Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch cho Bên Mua trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ; hoặc

- Khấu trừ Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch vào đợt thanh toán cuối cùng theo tiến độ quy định tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng. Nếu quá thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mà Bên Mua không nhận được Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch thì Bên Mua mặc nhiên hiểu rằng Bên Bán sẽ tự động khấu trừ Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch vào đợt thanh toán cuối cùng theo tiến độ quy định tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua đồng ý và cam kết sẽ không yêu cầu Bên Bán phải gửi văn bản thông báo về phương án thanh toán Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch cho Bên Mua và/hoặc không yêu cầu Bên Bán phải hoàn trả Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch cho Bên Mua vào bất cứ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp gì đối với Bên Bán về việc tự động khấu trừ này.

3.2. Phương thức thanh toán

- Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức nộp tiền mặt trực tiếp tại Ngân hàng và/hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản sau đây hoặc tài khoản khác theo văn bản thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm:
 - Tên tài khoản :
 - Số tài khoản : Tại Ngân hàng:
 - Nội dung thanh toán:
- Phí nộp tiền mặt, phí chuyển khoản và các chi phí khác phát sinh liên quan đến giao dịch thanh toán do Bên Mua tự chịu. Trong mọi trường hợp, Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ số tiền của từng đợt thanh toán hay tổng số tiền của tất cả các đợt thanh toán theo quy định tại Khoản 3.3 Điều này mà không khấu trừ bất kỳ chi phí gì vào số tiền thanh toán cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua sơ suất chưa thanh toán phí và Ngân hàng thực hiện khấu trừ phí vào số tiền thanh toán cho Bên Bán mà Bên Mua không kịp thời thanh toán bổ sung đúng hạn, số tiền thanh toán thiếu sẽ bị tính là chậm thanh toán.
- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền thanh toán đã được ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3. Thời hạn thanh toán

- Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)

TIẾN ĐỘ	THỜI HẠN THANH TOÁN	TỶ LỆ THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN (VNĐ)	NGÀY ĐẾN HẠN THANH TOÁN
Đợt 1		...	...	...
Đợt ...		...	...	...
Đợt ...	Khi Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo của Bên Bán, dự kiến [...]	...	...	...
Đợt ...	Khi Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận, dự kiến [...]	...	...	...
	TỔNG CỘNG	100%	...	...

Ghi chú: Nội dung thanh toán cụ thể sẽ được điền hoặc điều chỉnh tiến độ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn (nếu có): lần đầu không quá 30% giá trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp Đồng khi chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và không quá 95% giá trị Hợp Đồng khi Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận, giá trị còn lại của Hợp Đồng sẽ được Bên Mua thanh toán nốt cho Bên Bán khi Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì

i) Trừ trường hợp nêu tại Tiết (ii) Điểm này hoặc Hai Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán vào Đợt [...] theo tiến độ thanh toán quy định tại Điểm a Khoản này thông qua hình thức nộp tiền mặt trực tiếp tại Ngân hàng và/hoặc chuyển khoản vào tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì theo thông tin tài khoản sau đây hoặc tài khoản khác theo văn bản thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm (“Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì”):

- Tên tài khoản :
- Số tài khoản : Tại Ngân hàng:
- Nội dung thanh toán:

ii) Trường hợp Bên Bán đã đóng Kinh Phí Bảo Trì đối với Căn Hộ vào Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì trước khi Hai Bên ký kết Hợp Đồng, Bên Mua không phải thanh toán Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì nêu tại Tiết (i) Khoản này mà sẽ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán thông qua hình thức nộp tiền mặt trực tiếp tại Ngân hàng và/hoặc chuyển khoản vào tài khoản nêu tại Điểm a Khoản này hoặc tài khoản khác theo văn bản thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.

iii) Quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì

- Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Bên Bán thu Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết.
- Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi tiền gửi cho Ban Quản Trị tiếp nhận để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.
- Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì được Các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Khoản 6, Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ.

c) Các nội dung thỏa thuận khác

i) Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán theo quy định tại Điểm a, b Khoản này, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo đến hạn và đề nghị thanh toán (“Thông Báo Thanh Toán”) cho Bên Mua theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng. Tuy nhiên, Các Bên thừa nhận rằng, trong trường hợp Bên Bán chậm gửi Thông Báo Thanh Toán hoặc kể cả trong trường hợp Bên Bán không gửi Thông Báo Thanh Toán, Bên Mua cũng không được quyền dựa vào lý do đó để trì hoãn hoặc không thực hiện thanh toán cho Bên Bán. Bên Mua có trách nhiệm thu xếp tài chính và chủ động thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo số tiền, tiến độ quy định tại Điểm a, b Khoản này mà không phụ thuộc vào việc có nhận được Thông Báo Thanh Toán từ Bên Bán hay không.

ii) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, trường hợp Bên Mua phát hiện Bên Bán có sai sót trong việc tính toán số tiền Bên Mua phải thanh toán cho mỗi đợt thanh toán theo tiến độ quy định tại Điểm a, b Khoản này hoặc Thông Báo Thanh Toán của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Bên Bán được biết.

- Trường hợp số tiền Bên Mua phải thanh toán theo tiến độ quy định tại Điểm a, b Khoản này hoặc Thông Báo Thanh Toán thấp hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trên thực tế và Bên Mua đã thanh toán số tiền theo tiến độ quy định tại Điểm a, b Khoản này hoặc Thông Báo Thanh Toán cho Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán bổ sung số tiền thiếu cho Bên Bán trong vòng tối đa 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán đề nghị Bên Mua thanh toán bổ sung. Nếu quá thời hạn 10 (mười) ngày mà Bên Mua chưa thanh toán hoặc từ chối thanh toán thì số tiền thiếu sẽ bị tính là chậm thanh toán theo quy định tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp Đồng.
- Trường hợp số tiền Bên Mua phải thanh toán theo tiến độ quy định tại Điểm a, b Khoản này hoặc Thông Báo Thanh Toán cao hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trên thực tế và Bên Mua đã thanh toán số tiền theo tiến độ quy định tại Điểm a, b Khoản này hoặc Thông Báo Thanh Toán cho Bên Bán, Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, theo quyết định của mình, được quyền lựa chọn thực hiện theo một trong hai phương án: (i) ghi nhận số tiền thừa để khấu trừ vào số tiền Bên Mua phải thanh toán cho đợt thanh toán kế tiếp theo tiến độ quy định tại Điểm a, b Khoản này (nếu có); hoặc (ii) hoàn trả số tiền thừa cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát hiện ra sai sót hoặc ngày nhận được văn bản thông báo của Bên Mua, tùy điều kiện nào đến sau.
- iii) Đối với mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ cấp Hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo số tiền đã nhận được.
- iv) Sau khi Căn Hộ và Nhà Chung Cư đã có Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng (“Biên Bản Nghiệm Thu”) thì Căn Hộ được coi là nhà ở có sẵn. Trong trường hợp này, việc thanh toán tiền mua Căn Hộ sẽ không thuộc trường hợp huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai, Bên Bán có quyền yêu cầu và Bên Mua cam kết đặt cọc số tiền tương ứng với số tiền phải thanh toán đợt cuối theo tiến độ quy định tại Điểm a Khoản này trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán đợt cuối của Bên Mua. Khoản tiền đặt cọc này sẽ được tự động chuyển thành tiền thanh toán đợt cuối của Bên Mua vào ngày đến hạn thanh toán đợt cuối theo tiến độ quy định tại Điểm a Khoản này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1. Bên Bán cam kết đảm bảo chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng, thiết bị mà Hai Bên đã cam kết tại PHỤ LỤC 03 của Hợp Đồng.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a. Giai đoạn 1:
 - b. Giai đoạn 2:
 - c. Giai đoạn 3:
 - ...
- 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 Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và đảm bảo chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc và các hệ thống công trình hạ tầng xã hội khác.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp Đồng;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Khoản 8.2, Điều 8 của Hợp Đồng hoặc Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán;
- 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 hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng;
- 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 từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư tại PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng;
- 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 trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt, bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Yêu cầu Bên Mua cung cấp cho Bên Bán đầy đủ thông tin, giấy tờ cần thiết và tự chịu mọi trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp, hợp lệ của hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội trong suốt quá trình xét duyệt hồ sơ và ký kết Hợp Đồng;
- j) Yêu cầu Bên Mua nộp đúng, đủ các giấy tờ cần thiết, các khoản lệ phí trước bạ, thuế, phí, lệ phí, các chi phí khác liên quan và thực hiện đúng, đủ thủ tục theo hướng dẫn của Bên Bán và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Điểm a và b, Khoản 7.4, Điều 7 của Hợp Đồng và pháp luật; yêu cầu Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận trong trường hợp Bên Mua không hợp tác, không hoàn tất các nghĩa vụ theo quy định tại Điểm c, Khoản 7.4, Điều 7 của Hợp Đồng;

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Cấp Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua không có lý do chính đáng mà (i) không cung cấp đúng, đủ các giấy tờ cần thiết, hoặc (ii) không thanh toán đúng, đủ các khoản lệ phí trước bạ, thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác liên quan, hoặc (iii) chậm trễ hoặc không có mặt tại địa điểm, theo thời gian Bên Bán yêu cầu, không thực hiện đúng, đủ thủ tục theo hướng dẫn của Bên Bán và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên Bán được quyền lựa chọn thực hiện theo một trong các phương án sau:

- Yêu cầu Bên Mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, đồng thời:
 - + Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi phạt chậm thanh toán theo quy định tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp Đồng trong trường hợp Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng; và
 - + Hoàn trả cho Bên Mua các giấy tờ cần thiết để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán (nếu có) và cung cấp cho Bên Mua hồ sơ pháp lý của Căn Hộ cùng các tài liệu khác thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng và yêu cầu Bên Bán cung cấp hồ sơ pháp lý của Căn Hộ cho Bên Mua; hoặc
 - Tiếp tục hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận với điều kiện (i) Bên Mua phải hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng, và (ii) Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm về việc cấp Giấy Chứng Nhận bị kéo dài hoặc từ chối và phát sinh thêm bất kỳ chi phí gì, và (iii) Bên Mua phải thanh toán mọi chi phí, phí tổn, bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán; hoặc
 - Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và xử lý theo quy định tại Khoản 12.3, Điều 12 của Hợp Đồng.
- k) Được bảo lưu quyền sở hữu và các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc nhận bàn giao Căn Hộ;
- l) Tổ chức hoặc chỉ định Bên thứ ba thực hiện bảo trì Căn Hộ để đảm bảo chất lượng Căn Hộ không bị xuống cấp, hư hỏng trong trường hợp Bên Mua chậm trễ nhận bàn giao, quản lý Căn Hộ và yêu cầu Bên Mua thanh toán mọi chi phí thực tế phát sinh theo quy định tại Điểm c, Khoản 8.4, Điều 8 của Hợp Đồng;
- m) Yêu cầu Bên Mua sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật; không tự ý cải tạo, sửa chữa Căn Hộ dưới bất cứ hình thức nào nếu không được Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành chấp thuận bằng văn bản; chấp hành các quy định về cải tạo, sửa chữa Căn Hộ trong quá trình sử dụng Căn Hộ theo Khoản 8.4, Điều 8 của Hợp Đồng, tuân thủ Quy Chế Nhà Chung Cư, Nội Quy Nhà Chung Cư tại PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng, các quy định khác về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm; thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành định kỳ và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn Hộ cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành theo đúng quy định tại Khoản 11.4, Điều 11 và Phụ Đính A đính kèm PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ;

- n) Từ chối Bảo Hành Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua không tạo điều kiện cho Bên Bán thực hiện nghĩa vụ Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Khoản 9.4, Điều 9 của Hợp Đồng hoặc các trường hợp nêu tại Khoản 9.6, Điều 9 của Hợp Đồng;
- o) Từ chối hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 10.1, Điều 10 của Hợp Đồng hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực, thiệt hại tới quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán;
- p) Chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng cho bất cứ Bên thứ ba nào và thông báo cho Bên Mua theo quy định tại Khoản 10.6, Điều 10 của Hợp Đồng;
- q) Toàn quyền sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác, kinh doanh và các quyền hợp pháp khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định tại Khoản 11.2, Điều 11 và PHỤ LỤC 05 của Hợp Đồng; lắp đặt biển quảng cáo mang thương hiệu của Bên Bán và tên Dự Án tại bất kỳ vị trí nào thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà Bên Bán thấy phù hợp mà không phải xin ý kiến của Cư Dân hay Ban Quản Trị, đồng thời không phải trả phí cho bất kỳ đơn vị nào;
- r) Lùi Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán của Bên Mua theo quy định tại Điểm b, Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng;
- s) Yêu cầu Bên Mua, Người Sử Dụng và/hoặc Người Liên Quan Của Bên Mua phải di chuyển ra khỏi Căn Hộ cùng các thiết bị và tài sản của mình để bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng dẫn đến việc Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng;
- t) Được miễn trừ trách nhiệm đối với mọi khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp của bất cứ Bên thứ ba nào đối với hành vi của Bên Mua liên quan đến việc ký kết, thực hiện Hợp Đồng cũng như quá trình Bên Mua sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ và yêu cầu Bên Mua cùng Bên thứ ba có trách nhiệm liên đới bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán trong trường hợp các khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp đó gây ảnh hưởng tiêu cực, thiệt hại tới các quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng và/hoặc gây ảnh hưởng tới tiến độ thi công xây dựng Nhà Chung Cư nói riêng và Dự Án nói chung;
- u) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và 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 của Dự Án, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt; cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng Nhà Chung Cư có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến việc mua bán Căn Hộ (nếu có);
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ, 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 bàn 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;
- 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 tại Hợp Đồng;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, bưu chính, viễn thông, truyền hình...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất (nếu có) và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện thực hiện 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.

Các Bên đồng ý và công nhận rằng mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng thời gian cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Bán đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ sẽ phụ thuộc vào các quy định hiện hành của pháp luật tại thời điểm thực hiện thủ tục, thời gian làm việc, giải quyết thủ tục của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sự hợp tác cần thiết của Bên Mua. Bên Bán sẽ nỗ lực thực hiện nghĩa vụ đến khi Bên Mua nhận được Giấy Chứng Nhận nhưng không chịu trách nhiệm về bất cứ sự chậm trễ nào trong việc cấp Giấy Chứng Nhận vì các lý do khách quan ngoài khả năng kiểm soát của Bên Bán. Sau khi Bên Bán nhận được bản chính Giấy Chứng Nhận mang tên Bên Mua từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận (“Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận”) cho Bên Mua. Sau khi Bên Mua hoàn tất mọi nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua (“Người Được Ủy Quyền”) (xuất trình và nộp cho Bên Bán 01 (một) bản gốc văn bản ủy quyền hợp pháp, trong đó có nội dung nêu rõ Người Được Ủy Quyền có quyền thay mặt Bên Mua nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán và Bên Mua cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Bên Bán liên quan đến việc bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Người Được Ủy Quyền) và Các Bên sẽ ký Biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận (“Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận”). Kể từ ngày Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận, Bên Bán được coi là đã hoàn thành mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng và sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào liên quan đến Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận, trừ nghĩa vụ Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng.

- i) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị (nếu có) khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

- j) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Căn Hộ để vay vốn mua Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi Bên Mua đề nghị trên cơ sở đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Khoản 10.1, Điều 10 của Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điểm b, Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng và quy định của pháp luật;
- m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và 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 có chất lượng với các vật liệu, thiết bị nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận tại PHỤ LỤC 03 của Hợp Đồng;
- b) Được sử dụng [...] chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí [...]
- c) Yêu cầu Bên Bán thực hiện 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 theo thỏa thuận tại Điểm h, Khoản 5.2, Điều 5 của Hợp Đồng);
- d) Toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng 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 trong trường hợp Bên Bán không hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4.4, Điều 4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá $\pm 5\%$ (*cộng/trừ năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng. 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 khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị 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 theo đúng thỏa thuận tại Điểm b, Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng;
- k) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng không phụ thuộc vào việc có hay không có Thông Báo Thanh Toán của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ 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 theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng;
- 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 Phí Quản Lý Vận Hành và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Khoản 11.4, Điều 11 và Phụ Đính A đính kèm PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- h) Chấp hành các quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Nội Quy Nhà Chung Cư tại PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị 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 theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- m) Cung cấp cho Bên Bán đầy đủ thông tin, giấy tờ cần thiết và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp, hợp lệ của hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội trong suốt quá trình xét duyệt hồ sơ và ký kết Hợp Đồng;
- n) Không tự ý cư trú, sử dụng Căn Hộ trước khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nếu không được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản;
- o) Nộp đúng, đủ các giấy tờ cần thiết, các khoản lệ phí trước bạ, thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác liên quan và thực hiện theo đúng hướng dẫn của Bên Bán theo Thông Báo Cấp Giấy Chứng Nhận của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điểm a và b, Khoản 7.4, Điều 7 của Hợp Đồng hoặc tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điểm c, Khoản 7.4, Điều 7 của Hợp Đồng;

Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán bao gồm cả việc đích thân hoặc cử Người Được Ủy Quyền có mặt tại địa điểm, theo thời gian Bên Bán yêu cầu, xuất trình bản gốc các giấy tờ cần thiết để đối chiếu, ký xác nhận và hoàn tất mọi công việc theo Thông Báo Cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên Bán có thể thay mặt Bên Mua, Bên Mua đồng ý và cam kết ủy quyền không hủy ngang cho Bên Bán kê khai mọi thông tin, cung cấp mọi giấy tờ cần thiết và ký xác nhận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ, ngày Bên Mua giao cho Bên Bán hồ sơ hoàn thiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được tính là ngày bắt đầu thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

Sau khi Bên Bán nhận được bản chính Giấy Chứng Nhận mang tên Bên Mua từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng, nếu quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua không đến nhận hoặc từ chối nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận và cũng không hoàn tất mọi nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng thì ngoài khoản tiền lãi phạt chậm thanh toán theo quy định tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp Đồng hoặc theo Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận, Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán khoản phí lưu trữ và bảo quản Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điểm b, Khoản 12.4, Điều 12 của Hợp Đồng.

- p) Có ý thức tự giác bảo quản, giữ gìn Căn Hộ và Nhà Chung Cư; không tự ý cải tạo, sửa chữa Căn Hộ dưới bất cứ hình thức nào nếu không được Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành chấp thuận bằng văn bản; nghiêm túc chấp hành các quy định về cải tạo, sửa chữa Căn Hộ trong quá trình sử dụng Căn Hộ theo đúng quy định tại Khoản 8.4, Điều 8 của Hợp Đồng, tuân thủ Quy Chế Nhà Chung Cư, Nội Quy Nhà Chung Cư tại PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng, các quy định khác về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm;
- q) Thanh toán mọi chi phí thực tế phát sinh liên quan đến việc Bên Bán thực hiện bảo trì Căn Hộ để đảm bảo chất lượng Căn Hộ không bị xuống cấp, hư hỏng trong trường hợp Bên Mua chậm trễ nhận bàn giao và quản lý Căn Hộ theo quy định tại Điểm c, Khoản 8.4, Điều 8 của Hợp Đồng (nếu có);
- r) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong việc thực hiện Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Khoản 9.5, Điều 9 của Hợp Đồng, Bảo Trì Nhà Chung Cư, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành, cho Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra khi có các hư hỏng bên trong Căn Hộ, hư hỏng của các Căn Hộ liền kề (trên, dưới, bên cạnh), hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thiết bị chung đi âm trong phạm vi Căn Hộ hoặc các sự cố nguy hiểm đe dọa sức khỏe, tính mạng con người và tài sản, các tình huống khẩn cấp khác như cứu hỏa, cứu hộ cứu nạn... Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ thông báo cho Bên Mua tối thiểu 03 (ba) ngày trước khi tiến hành kiểm tra, trừ trường hợp khẩn cấp cần đảm bảo an toàn cho Cư Dân, Nhà Chung Cư, Căn Hộ và Căn Hộ liền kề. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm về mọi thiệt hại phát sinh khi không hỗ trợ, hợp tác để Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm của mình;
- s) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng bất lợi, tiêu cực đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định tại Khoản 11.2, Điều 11 và PHỤ LỤC 05 của Hợp Đồng; không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán, Bên thứ ba bất kỳ và chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh trong trường hợp gây ra hư hỏng, thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án;

- t) Thông báo và đề nghị Bên Bán hỗ trợ thực hiện thủ tục thế chấp Căn Hộ để vay vốn mua Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi Bên Mua có nhu cầu trên cơ sở đảm bảo điều kiện theo quy định tại Khoản 10.1, Điều 10 của Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật;
- u) Tự chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng/Căn Hộ cho Bên thứ ba theo quy định tại Khoản 10.3, Điều 10 của Hợp Đồng;
- v) Di chuyển ra khỏi Căn Hộ cùng các thiết bị và tài sản của mình để bàn giao lại Căn Hộ nguyên trạng cho Bên Bán trong các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 15.3, Điều 15 của Hợp Đồng;
- w) Tự chịu trách nhiệm đối với các khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp của bất cứ Bên thứ ba nào đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết, thực hiện Hợp Đồng cũng như quá trình Bên Mua sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán và bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán trong trường hợp các khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp đó gây ảnh hưởng tiêu cực, thiệt hại tới các quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng và/hoặc gây ảnh hưởng tới tiến độ thi công xây dựng Nhà Chung Cư nói riêng và Dự Án nói chung;
- x) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng và pháp luật.

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

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

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN VÀ SỬ DỤNG CĂN HỘ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ

a) Điều kiện giao nhận Căn Hộ đối với Bên Bán

- i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ có chất lượng đúng cam kết tại Khoản 4.1, Điều 4 của Hợp Đồng.
- ii) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng theo đúng tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo đúng cam kết tại Khoản 4.4, Điều 4 của Hợp Đồng.
- iii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch không vượt quá $\pm 5\%$ (*cộng/trừ năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng; hoặc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá $\pm 5\%$ (*cộng/trừ năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng nhưng Hai Bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác về sự chênh lệch diện tích.

b) Điều kiện giao nhận Căn Hộ đối với Bên Mua

Bên Mua đã hoàn thành đúng, đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng, các khoản tiền lãi phạt, tiền bồi thường thiệt hại, các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng (nếu có) và đã khắc phục toàn bộ các vi phạm theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật (nếu có).

8.2. Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến

Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày [...] (“Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến”).

- a) Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến nhưng không quá 180 (*một trăm tám mươi*) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến (“Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ”). Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng vì bất kỳ lý do gì thì Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến sẽ được tự động kéo dài một khoảng thời gian tương ứng với thời gian chậm thanh toán của Bên Mua. Việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

Trường hợp có bất kỳ sai sót nào trong việc tính toán số tiền phải thanh toán của Bên Mua, Bên phát hiện ra sai sót phải kịp thời gửi văn bản thông báo cho Bên còn lại. Các Bên nhất trí rằng các sai sót phát sinh cũng như quá trình điều chỉnh thông tin, số liệu không ảnh hưởng đến nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Mua.

- b) Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ 30 (*ba mươi*) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ (“Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”). Nếu Bên Bán đã gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng thì Bên Mua không được quyền dựa vào lý do chưa nhận được Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán để trì hoãn hoặc từ chối thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận 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 vật liệu, thiết bị nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận tại PHỤ LỤC 03 của Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e, Khoản 5.1, Điều 5 của Hợp Đồng.

8.4. Giao nhận Căn Hộ

Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ (“Ngày Bàn Giao Căn Hộ Theo Thông Báo”), Bên Mua hoặc Người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng (xuất trình văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định của pháp luật), cùng đại diện của Bên Bán đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Khi đó, Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế là ngày Các Bên xác lập và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc Người được ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ 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 Điểm f, Khoản 6.1, Điều 6 của Hợp Đồng) thì kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ 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 và sẽ bị xử lý theo quy định tại Khoản 12.2, Điều 12 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên nhất trí rằng:

- a) Bên Mua công nhận rằng Căn Hộ đã đáp ứng đúng, đủ các đặc điểm theo mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua chấp nhận mọi chi tiết của Căn Hộ, đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo tình trạng thực tế mà không yêu cầu Bên Bán sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ, trừ trường hợp Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng; và
 - b) Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật và có trách nhiệm lập Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, nêu rõ việc Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ đúng hạn hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng và Căn Hộ được tự động bàn giao, Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ chỉ có chữ ký của đại diện Bên Bán mà không có chữ ký của Bên Mua hoặc Người Được Ủy Quyền vẫn được coi là hợp lệ; và
 - c) Bên Mua đồng ý và cam kết tự chịu trách nhiệm về sự xuống cấp, hư hỏng của Căn Hộ và các thiết bị gắn liền với Căn Hộ (nếu có) do chậm trễ nhận bàn giao và quản lý Căn Hộ, trừ các hư hỏng thuộc diện được bảo hành theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng. Trong thời gian Bên Mua chưa quản lý Căn Hộ, để đảm bảo chất lượng Căn Hộ, Bên Bán có thể xem xét tổ chức hoặc chỉ định Bên thứ ba thực hiện bảo trì Căn Hộ và Bên Mua có trách nhiệm chi trả mọi chi phí bảo trì Căn Hộ thực tế phát sinh trong thời hạn tối đa 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được Thông Báo Thanh Toán của Bên Bán.
- 8.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.
- 8.6. Các Bên nhất trí rằng:
- a) Nhằm đảm bảo tính đồng bộ trong quy hoạch chung của Dự Án, Bên Bán có thể điều chỉnh, thay đổi nhỏ về thiết kế và/hoặc vật liệu, thiết bị của Căn Hộ, Nhà Chung Cư so với thỏa thuận ban đầu tại Hợp Đồng cũng như so với mọi nội dung được đăng tải trên website do Bên Bán duy trì, thông tin trong các tài liệu, chương trình quảng cáo, tiếp thị, bán hàng hay sản phẩm trưng bày mẫu theo thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua, với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không ảnh hưởng đến kết cấu chính, công năng sử dụng của Căn Hộ và nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Bên Mua đồng ý rằng các điều chỉnh, thay đổi đó không phải là cơ sở hay lý do để Bên Mua trì hoãn, từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, yêu cầu Bên Bán khôi phục thiết kế, vật liệu, thiết bị ban đầu hoặc thay thế vật liệu, thiết bị mới, bồi thường cho Bên Mua và/hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
 - b) Vào thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có quyền chỉ ra tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ so với mô tả tại Hợp Đồng (nếu có) và được quyền lựa chọn thực hiện theo một trong hai phương án sau đây:
 - i) Tạm thời chưa nhận bàn giao Căn Hộ, ghi nhận tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ vào Biên bản kiến nghị và yêu cầu Bên Bán khắc phục, Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót theo yêu cầu hợp lý của Bên Mua trong thời hạn thỏa thuận tại Biên bản kiến nghị và việc bàn giao Căn Hộ sẽ được tiến hành sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục; hoặc
 - ii) Nhận bàn giao Căn Hộ, ghi nhận tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và yêu cầu Bên Bán khắc phục, Bên Bán có trách nhiệm khắc phục theo yêu cầu hợp lý của Bên Mua trong thời hạn thỏa thuận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Để tránh hiểu lầm, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót cần khắc phục của Căn Hộ được nêu tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (nếu có) sẽ được áp dụng theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng về Bảo Hành Căn Hộ;

- c) Trường hợp yêu cầu của Bên Mua nêu tại Biên bản kiến nghị, Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ không phù hợp với quy định của Hợp Đồng và/hoặc các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật và/hoặc thông số kỹ thuật của Căn Hộ, Bên Bán có quyền từ chối khắc phục và nêu rõ lý do bằng văn bản. Các Bên sẽ cùng xem xét, thương lượng giải quyết vấn đề. Mọi tranh chấp phát sinh được xử lý theo quy định tại Điều 18 của Hợp Đồng.
- d) Mọi yêu cầu khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ của Bên Mua phải được đưa ra một lần trong vòng tối đa 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua đến thực hiện thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ nhưng tạm thời chưa nhận bàn giao Căn Hộ, ghi nhận tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ vào Biên bản kiến nghị và yêu cầu Bên Bán khắc phục hoặc kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế theo thỏa thuận tại Tiết (ii), Điểm b Khoản này.
- e) Trường hợp Bên Mua không đồng ý với Diện Tích Căn Hộ Thực Tế đo đạc cùng đại diện của Bên Bán theo quy định tại Khoản 8.4 Điều này, Bên Mua có quyền tự thuê 01 (một) đơn vị đo đạc khác (“Đơn Vị Đo Đạc Độc Lập”) có đầy đủ chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật bằng chi phí của mình để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong vòng tối đa 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ.
 - i) Nếu hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên mà Bên Bán không nhận được văn bản thông báo kết quả đo đạc của Đơn Vị Đo Đạc Độc Lập thì việc bàn giao Căn Hộ được coi là đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ và Bên Mua đồng ý với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế đo đạc cùng đại diện của Bên Bán hoặc theo thông báo của Bên Bán.
 - ii) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo kết quả đo đạc của Đơn Vị Đo Đạc Độc Lập chênh lệch không vượt quá $\pm 2\%$ (cộng trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo kết quả đo đạc của Bên Mua cùng đại diện của Bên Bán theo quy định tại Khoản 8.4 Điều này, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Khi đó, Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế là ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, hoặc ngày Bên Bán nhận được kết quả đo đạc của Đơn Vị Đo Đạc Độc Lập, hoặc ngày cuối cùng của thời hạn để Bên Mua đo đạc lại theo quy định tại Khoản này, tùy thời điểm nào đến trước. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Giá Bán Căn Hộ sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 18 của Hợp Đồng.

8.7. Sử dụng Căn Hộ

- a) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, trường hợp Bên Mua có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ, Bên Mua phải liên hệ với Chủ Đầu Tư hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành để thực hiện thủ tục xin phép tối thiểu 05 (năm) ngày trước ngày dự kiến bắt đầu cải tạo, sửa chữa và phải được Chủ Đầu Tư/Đơn vị Quản Lý Vận Hành chấp thuận bằng văn bản.
- b) Các hạng mục cải tạo, sửa chữa phải đảm bảo các điều kiện sau:
 - i) Quy hoạch chung, thiết kế kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư, Dự Án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
 - ii) Kết cấu, mặt bằng, diện tích, kích thước, màu sắc và kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ, Nhà Chung Cư theo hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công của Căn Hộ, Nhà Chung Cư;
 - iii) Tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật và hướng dẫn thi công cải tạo, sửa chữa Căn Hộ của Chủ Đầu Tư (nếu có);
 - iv) Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định khác về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm;
 - v) Đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, không gây ảnh hưởng đến các Căn Hộ liền kề và lân cận.

- c) Chủ Đầu Tư được miễn trừ trách nhiệm đối với mọi khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp phát sinh giữa Bên Mua với các nhà cung cấp, nhà thầu của Bên Mua và mọi chi phí, phí tổn, thiệt hại mà Bên Mua phải chịu liên quan đến việc cải tạo, sửa chữa Căn Hộ.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm;
- 9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao Biên Bản Nghiệm Thu 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 về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn liền với Căn Hộ, Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện tùy theo quyết định của Bên Bán. Bên Bán không chịu trách nhiệm thanh toán chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ/thuê Bên thứ ba thực hiện dưới mọi hình thức.
- 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 30 (ba mươi) 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.
- Nếu quá 03 (ba) ngày kể từ thời điểm xảy ra sự cố hoặc Bên Mua phát hiện ra nguy cơ xảy ra sự cố gây ra các hư hỏng thuộc diện được bảo hành cho Căn Hộ mà Bên Mua không thông báo cho Bên Bán thì coi như Bên Mua từ bỏ quyền lợi Bảo Hành Căn Hộ. Nếu Bên Mua không tuân thủ điều kiện bảo hành hoặc không nỗ lực áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, hạn chế tối đa thiệt hại phát sinh thì việc Bảo Hành Căn Hộ sẽ bị mất hiệu lực từng phần hoặc toàn phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua.
- Bên Mua phải tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba do Bên Bán chỉ định được ra vào Căn Hộ, đưa máy móc, thiết bị cần thiết vào Căn Hộ để thực hiện Bảo Hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện Bảo Hành Căn Hộ do Bên Mua không tạo điều kiện thì không bị coi là vi phạm nghĩa vụ Bảo Hành Căn Hộ.
- 9.5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau: Thời hạn Bảo Hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán ký Biên Bản Nghiệm Thu; đối với các thiết bị gắn liền với Căn Hộ, Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- 9.6. Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ Người Sử Dụng hoặc của Bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết Thời Hạn Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Khoản 9.5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị do Bên Mua tự lắp đặt thêm hoặc tự sửa chữa, thay thế mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - f) Trường hợp Bên Mua tự ý thay đổi kết cấu, mặt bằng, diện tích, kích thước, màu sắc và kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ, vị trí lắp đặt các thiết bị gắn liền với Căn Hộ so với hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công của Căn Hộ vào hoặc sau thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ;
- 9.7. Sau Thời Hạn Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua, việc Bảo Trì Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận để vay vốn mua Căn Hộ, Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Bên Bán hỗ trợ Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, với các điều kiện sau:

- a) Bên Mua thực hiện đúng, đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng; và
 - b) Tổ chức tín dụng sẽ giải ngân vốn vay trực tiếp cho Bên Bán nhằm đảm bảo Bên Mua sử dụng vốn vay đúng mục đích để mua Căn Hộ mà không sử dụng một phần hoặc toàn bộ vốn vay vào bất cứ mục đích nào khác; và
 - c) Các văn bản ký giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng được áp dụng theo mẫu của Bên Bán hoặc theo mẫu của tổ chức tín dụng đã được Bên Bán chấp thuận.
- 10.2. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

a) Trong thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày Bên Mua hoàn tất mọi nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng, Bên Mua chỉ được bán lại Căn Hộ cho Bên Bán hoặc đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội theo quy định hiện hành của pháp luật và theo xác nhận bằng văn bản của Sở Xây dựng địa phương hoặc cơ quan nhà nước khác có thẩm quyền tại thời điểm bán lại trong trường hợp Bên Bán không mua, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán lại và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân, trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm bán lại có quy định khác. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu bán lại Căn Hộ cho Bên thứ ba (“Bên Nhận Chuyển Nhượng”), Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán để Bên Bán xem xét và ký kết lại Hợp Đồng với Bên Nhận Chuyển Nhượng. Trường hợp Bên Mua tự thực hiện giao dịch chuyển nhượng Căn Hộ không đúng quy định hiện hành của pháp luật, giao dịch mua bán/chuyển nhượng giữa Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng có thể không có giá trị pháp lý, Căn Hộ có thể bị bàn giao lại cho Bên Bán hoặc cưỡng chế thu hồi theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước khác có thẩm quyền tại thời điểm giao dịch. Trong trường hợp này, Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh cho các Bên liên quan.

- b) Hết thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày Bên Mua hoàn tất mọi nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng và đã được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua được quyền chuyển nhượng Căn Hộ cho các đối tượng có nhu cầu theo cơ chế thị trường và thực hiện thủ tục chuyển nhượng Căn Hộ theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng. Bên Mua tự chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- c) Trong mọi trường hợp, Bên Bán hoàn toàn không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng Căn Hộ giữa Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng; đồng thời, Bên Bán cũng được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với mọi khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp phát sinh giữa Bên Mua và bất cứ Bên thứ ba nào liên quan đến giao dịch chuyển nhượng cũng như việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Nhận Chuyển Nhượng vì hồ sơ chuyển nhượng không đầy đủ, hợp lệ hay bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- 10.3. Trường hợp Hợp Đồng/Căn Hộ trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản thừa kế của Bên Mua (“Người Thừa Kế”) phải xuất trình cho Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương, trong đó nêu rõ Hợp Đồng/Căn Hộ là di sản đã được kê khai, phân chia hợp pháp. Các văn bản, tài liệu này phải được công chứng, chứng thực hoặc được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc quyết định công nhận và thực hiện thủ tục chuyển giao Hợp Đồng/Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng và pháp luật. Đồng thời, người được hưởng di sản thừa kế của Bên Mua phải cam kết kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng cũng như tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định khác về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm.
- 10.4. Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc Người Thừa Kế của Bên Mua sẽ được thừa hưởng mọi quyền và có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng và pháp luật.
- 10.5. Vào bất kỳ thời điểm nào trước khi tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán có thể sử dụng bất cứ quyền nào của mình theo Hợp Đồng như một biện pháp bảo đảm cho Bên thứ ba mà không cần phải thông báo và/hoặc được sự đồng ý trước của Bên Mua, với điều kiện là biện pháp bảo đảm đó không gây ảnh hưởng tiêu cực, thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng.
- 10.6. Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng thông qua việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án hoặc trên cơ sở cơ cấu tổ chức lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập...) hoặc hình thức hợp pháp khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng. Việc chuyển giao/chuyển nhượng không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc chuyển giao/chuyển nhượng chậm nhất 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hoàn thành giao dịch.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

11.1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua

Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản 11.3 Điều này và PHỤ LỤC 05 của Hợp Đồng.

Tuy nhiên, để đảm bảo an ninh trật tự, an toàn cho con người, tài sản và hoạt động bình thường của Nhà Chung Cư, Bên Mua đồng ý và cam kết sẽ không tự ý tiếp cận, xâm nhập, sử dụng hay xâm phạm bất kỳ phần diện tích nào thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư đã được Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành quy định và/hoặc thông báo bằng các hình thức bao gồm nhưng không giới hạn bởi biển cảnh báo không nhiệm vụ miễn vào, biển chỉ dẫn hoặc bất kỳ hình thức thông báo công khai nào khác về việc hạn chế tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm hoặc việc sử dụng phải theo hướng dẫn, bao gồm: trạm biến áp, tủ điện, cầu thang thoát hiểm, khu vực kỹ thuật trên mái, khu vực bao chứa thiết bị kỹ thuật và/hoặc công cụ dụng cụ khác phục vụ vận hành Nhà Chung Cư, các khu vực được khoanh định để cải tạo, sửa chữa... (“Khu Vực Hạn Chế”). Nếu Bên Mua, Người Sử Dụng Căn Hộ và/hoặc bất kỳ Người Liên Quan Của Bên Mua nào tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm Khu Vực Hạn Chế thì Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được quyền yêu cầu và/hoặc cưỡng chế người đó ra khỏi Khu Vực Hạn Chế. Nếu việc cố ý tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm Khu Vực Hạn Chế gây thiệt hại cho sức khỏe, tính mạng, tài sản của chính người đó hoặc của bất cứ Bên thứ ba nào thì Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm giải quyết và bồi thường mọi thiệt hại phát sinh.

11.2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán: được quy định chi tiết tại PHỤ LỤC 05 của Hợp Đồng.

11.3. Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư: được xác định phù hợp với quy định của pháp luật và được quy định chi tiết tại PHỤ LỤC 05 của Hợp Đồng.

11.4. Phí Quản Lý Vận Hành

- a) Tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế theo quy định tại Khoản 8.2, Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký kết Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, mức Phí Quản Lý Vận Hành (chưa bao gồm Thuế GTGT) là [... đồng/m²/tháng (... đồng một mét vuông Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ một tháng)]. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định khác về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm.
- b) Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành như phạm vi công việc, dịch vụ, mức phí, phương thức, thời hạn thanh toán phí... được quy định tại Phụ Đính A đính kèm PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng.
- c) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành hoặc kế thừa các nội dung thỏa thuận đã ký kết trước đó.
- d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về Phí Quản Lý Vận Hành, Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được thanh toán theo quy định đó, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

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

12.1. Xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đúng, đủ thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi phạt chậm thanh toán với mức lãi suất 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm phần trăm một ngày), tính trên số tiền chậm thanh toán và số ngày chậm thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán, cụ thể như sau:

$$\text{Số tiền lãi phạt chậm thanh toán} = \text{Số tiền chậm thanh toán} \times \text{Lãi suất phạt chậm thanh toán} \times \text{Số ngày chậm thanh toán}$$

$$\text{Số ngày chậm thanh toán} = \text{Ngày thực tế thanh toán} - \text{Ngày đến hạn thanh toán}$$

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên Mua chậm thanh toán mỗi đợt thanh toán quá 30 (*ba mươi*) ngày hoặc chậm thanh toán tổng thời gian cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán và/hoặc khoản tiền lãi phạt chậm thanh toán phát sinh (nếu có) quá 90 (*chín mươi*) ngày theo thỏa thuận tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng thì Bên Bán được quyền, vào bất kỳ thời điểm nào theo quyết định của mình, áp dụng riêng rẽ hoặc đồng thời các biện pháp sau:
- i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 15.2, Điều 15 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua (“Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng”) tối thiểu 30 (*ba mươi*) ngày trước thời điểm muốn chấm dứt Hợp Đồng và Hợp Đồng chính thức chấm dứt kể từ thời điểm nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng. Nếu Bên Bán đã gửi Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng thì Bên Mua không được quyền dựa vào lý do không nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng của Bên Bán để trì hoãn hoặc từ chối việc thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Đồng thời, Bên Bán có toàn quyền bán/chuyển nhượng/cho thuê Căn Hộ cho Bên thứ ba đủ điều kiện mua/nhận chuyển nhượng và sở hữu/thuê nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật mà không cần được sự đồng ý của Bên Mua và không phải thanh toán cho Bên Mua bất kỳ khoản bồi thường thiệt hại nào sau khi Hợp Đồng được chấm dứt.
 - ii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi phạt chậm thanh toán theo quy định tại Điểm a Khoản này;
 - iii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương ứng với 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ;
 - iv) Yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán do vi phạm Hợp Đồng (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật;
 - v) Có quyền lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Khoản 8.2, Điều 8 của Hợp Đồng tương ứng với số ngày chậm thanh toán;
- c) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền thừa mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (*không tính lãi*) (nếu có) sau khi (i) đã khấu trừ toàn bộ tiền lãi phạt chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tiền bồi thường thiệt hại và các khoản phải thanh toán khác của Bên Mua theo Hợp Đồng, và (ii) Bên Mua đã hoàn trả Bên Bán toàn bộ các giấy tờ, văn bản, tài liệu liên quan đến việc mua bán Căn Hộ như bản gốc Hợp Đồng, Phụ Lục... cùng các văn bản, tài liệu đính kèm khác (nếu có), trong vòng 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.
- Riêng đối với khoản Thuế GTGT tính trên phần Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn thuế hoặc khấu trừ khoản thuế này.
- Trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ để khấu trừ, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Thanh Toán cho Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán bổ sung số tiền thiếu cho Bên Bán trong thời hạn 10 (*mười*) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Thanh Toán của Bên Bán.

- d) Trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng, Các Bên nhất trí rằng khi Bên Bán nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ Bên Mua, Bên Bán sẽ khấu trừ toàn bộ số tiền đó vào các nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng của Bên Mua theo Hợp Đồng theo thứ tự ưu tiên như sau:
- i) Thứ nhất: thanh toán các khoản tiền lãi phạt chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm Hợp Đồng phát sinh của các đợt thanh toán trước chưa được Bên Mua thanh toán;
 - ii) Thứ hai: thanh toán bất cứ khoản tiền gốc nào đến hạn thanh toán chưa được Bên Mua thanh toán;
 - iii) Thứ ba: thanh toán các khoản phải thanh toán khác của Bên Mua theo Hợp Đồng.

12.2. Xử lý vi phạm nghĩa vụ giao nhận Căn Hộ

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng nhưng quá Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm a, Khoản 8.2, Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi phạt chậm bàn giao với mức lãi suất 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*), tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và số ngày chậm bàn giao, tính từ Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (*một trăm tám mươi*) ngày kể từ Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm a, Khoản 8.2, Điều 8 của Hợp Đồng thì Bên Mua được quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thỏa thuận bổ sung về thời hạn bàn giao Căn Hộ mới hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 15.2, Điều 15 của Hợp Đồng. Theo đó, ngày thứ 181 (*một trăm tám mươi mốt*) kể từ Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ là Ngày Phát Sinh Quyền Đơn Phương Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua phải gửi Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong vòng tối đa 30 (*ba mươi*) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Đơn Phương Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua ("Thời Hạn Bên Mua Có Quyền Đơn Phương Chấm Dứt Hợp Đồng"). Hợp Đồng chính thức chấm dứt kể từ ngày Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng của Bên Mua hoặc kể từ thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng mà Hai Bên không thống nhất được phương án tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến sau. Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (*không tính lãi*) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương ứng với 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ trong vòng 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng của Bên Mua.
Các Bên nhất trí rằng trước Ngày Phát Sinh Quyền Đơn Phương Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua nêu trên, Bên Bán được quyền gửi văn bản thông báo lý do chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất thời hạn bàn giao mới cho Bên Mua. Nếu Bên Mua không gửi Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong Thời Hạn Bên Mua Có Quyền Đơn Phương Chấm Dứt Hợp Đồng thì coi như Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thời hạn bàn giao Căn Hộ mới theo đề xuất của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi phạt chậm bàn giao với mức lãi suất 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*), tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và số ngày chậm bàn giao, tính từ Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

- c) Trường hợp Bên Mua không đến hoặc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán mà không có lý do chính đáng theo quy định tại Khoản 8.4, Điều 8 của Hợp Đồng và không hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng quy định tại Điểm a Khoản này để xử lý.

12.3. Xử lý vi phạm nghĩa vụ cung cấp hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội

Trường hợp Bên Mua vi phạm Điểm m, Khoản 6.2, Điều 6 của Hợp Đồng dẫn đến Hợp Đồng không có giá trị pháp lý theo quy định tại Khoản 6, Điều 62 Luật Nhà ở và theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Hợp Đồng mặc nhiên bị chấm dứt. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền, vào bất kỳ thời điểm nào theo quyết định của mình, áp dụng riêng rẽ hoặc đồng thời các biện pháp sau:

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng với số tiền tương ứng với 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ;
- b) Yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán do vi phạm Hợp Đồng (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật;
- c) Toàn quyền bán/chuyển nhượng Căn Hộ cho Bên thứ ba đủ điều kiện mua/nhận chuyển nhượng và sở hữu nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật mà không cần phải thông báo và/hoặc được sự đồng ý trước của Bên Mua, không phải thanh toán cho Bên Mua bất kỳ khoản bồi thường thiệt hại nào sau khi Hợp Đồng được chấm dứt theo quyết định của Bên Bán và áp dụng quy định tại Điểm c, Khoản 12.1 Điều này để xử lý.

12.4. Xử lý vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy Chứng Nhận

- a) Nếu quá 10 (*mười*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt cuối theo tiến độ quy định tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng hoặc theo Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán mà Bên Mua chưa thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đúng, đủ thì Bên Bán áp dụng quy định tại Khoản 12.1 Điều này để xử lý.
- b) Nếu quá 10 (*mười*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt cuối và nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận theo tiến độ quy định tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng hoặc theo Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán mà Bên Mua hoàn tất mọi nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng nhưng không đến nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận mà không có lý do chính đáng thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản phí lưu trữ và bảo quản Giấy Chứng Nhận với mức phí tùy theo quyết định của Bên Bán tại thời điểm bàn giao Giấy Chứng Nhận nhưng không thấp hơn 200.000 VNĐ/ngày (*Bảng chữ: Hai trăm nghìn đồng một ngày*)], tính trên số ngày chậm nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận, tính từ ngày đến hạn nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận theo tiến độ quy định tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng hoặc Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận.
- c) Nếu quá 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đợt cuối và nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận theo tiến độ quy định tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp Đồng hoặc theo Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán mà Bên Mua hoàn tất mọi nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng nhưng không đến nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận mà không có lý do chính đáng thì Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm về việc Giấy Chứng Nhận bị hư hỏng, mất mát, thất lạc trong quá trình lưu trữ, Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm bằng chi phí của mình về việc thực hiện thủ tục báo mất và xin cấp lại Giấy Chứng Nhận (nếu có).

12.5. Xử lý vi phạm quy định cải tạo, sửa chữa Căn Hộ

Trong quá trình cải tạo, sửa chữa Căn Hộ, nếu Bên Mua có bất kỳ hành vi vi phạm nào thì Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ gửi văn bản thông báo yêu cầu Bên Mua phải khôi phục Căn Hộ nguyên trạng như trước khi cải tạo, sửa chữa. Nếu quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành mà Bên Mua chưa tiến hành khắc phục và hoàn thành việc khắc phục trong một khoảng thời gian hợp lý theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, hoặc theo đề nghị của Bên Mua được Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành chấp thuận bằng văn bản thì Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành được quyền áp dụng riêng rẽ hoặc đồng thời các biện pháp sau:

- a) Tự thực hiện hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác, hạn chế ra vào Căn Hộ, Nhà Chung Cư, thu hồi, không kích hoạt hoặc vô hiệu hóa các thiết bị điện tử thuộc hệ thống quản lý Căn Hộ, Nhà Chung Cư, lưu kho tài sản... cho đến khi Bên Thuê khắc phục được toàn bộ vi phạm và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định khác về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm;
- b) Mời các cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;
- c) Trường hợp Bên Mua không tiến hành khắc phục mà không có lý do chính đáng, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp tương tự Điểm a, b, c, Khoản 12.3 Điều này để xử lý.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Cam kết của Bên Bán

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

13.2. Cam kết của Bên Mua

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- e) Là đối tượng thuộc diện được mua và sở hữu nhà ở xã hội theo quy định hiện hành của pháp luật, tuyệt đối trung thực trong việc lập hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, mọi thông tin, giấy tờ, hồ sơ mà Bên Mua cung cấp cho Bên Bán là chính xác, không giả mạo và Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có bất kỳ khai báo gian dối nào dẫn đến Hợp Đồng không có giá trị pháp lý;

13.3. Cam kết của Hai Bên

- a) Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b) Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp Đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, Điểm khác của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên thống nhất sẽ (i) sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên; và/hoặc (ii) ký kết bất kỳ phụ lục, văn bản thỏa thuận nào phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật và ý chí của Hai Bên để luôn đảm bảo Hợp Đồng không bị hủy ngang, không ảnh hưởng tiêu cực đến quyền và lợi ích hợp pháp của Hai Bên và không Bên nào phải bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại.
- c) Thực hiện đúng, đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng.
- d) Cùng hỗ trợ và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu cần sửa đổi, bổ sung nội dung của Hợp Đồng thì Hai Bên thỏa thuận lập và ký kết thêm Phụ Lục Hợp Đồng có giá trị pháp lý như Hợp Đồng.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1. Các Bên thống nhất một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - a) Chiến tranh hoặc thiên tai hoặc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không phải xuất phát từ lỗi của mỗi Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Các sự kiện xã hội khác như: bạo loạn, đảo chính, đình công, bao vây, phong tỏa, cấm vận..., dịch bệnh, tình trạng khẩn cấp quốc gia.
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn tài chính đơn thuần không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng chậm thực hiện hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở hay lý do để Bên còn lại được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điểm f, Khoản 15.2, Điều 15 của Hợp Đồng. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không bị phạt và không phải bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại.
- 14.4. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Khoản 14.1 Điều này, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo trực tiếp hoặc gửi văn bản thông báo kèm theo các giấy tờ, tài liệu chứng minh (nếu có) cho Bên còn lại trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.5. Các Bên được tạm dừng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d, Khoản 15.1, Điều 15 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1. Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp Đồng;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 12.2, Điều 12 của Hợp Đồng;

- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không bị coi là vi phạm Hợp Đồng;
- e) Bên Mua không đến hoặc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán mà không có lý do chính đáng và không hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán còn tồn đọng theo Hợp Đồng theo quy định tại Điểm c, Khoản 12.2, Điều 12 của Hợp Đồng;
- f) Hợp Đồng không có giá trị pháp lý theo quy định tại Khoản 6, Điều 62 Luật Nhà ở do Bên Mua vi phạm Điểm m, Khoản 6.2, Điều 6 của Hợp Đồng;
- g) Bên Mua vi phạm quy định cải tạo, sửa chữa Căn Hộ mà không thực hiện khắc phục hậu quả theo yêu cầu của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành theo quy định tại Khoản 12.5, Điều 12 của Hợp Đồng.
- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 15.1, Điều này được thực hiện theo quy định tương ứng của Hợp Đồng và pháp luật.
- 15.3. Trong các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu tại Khoản 15.1 Điều này, nếu Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua thì Các Bên thống nhất xử lý như sau:
- a) Bên Mua phải bàn giao lại Căn Hộ nguyên trạng cho Bên Bán cùng toàn bộ khóa, chìa khóa, chốt cửa của Căn Hộ do Bên Bán trang bị sẵn hoặc mở sẵn/bàn giao lại toàn bộ khóa, chìa khóa, chốt cửa của Căn Hộ do Bên Mua tự trang bị và toàn bộ các giấy tờ, văn bản, tài liệu liên quan đến việc mua bán Căn Hộ như bản gốc Hợp Đồng, Phụ Lục... trong thời hạn tối đa 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.
- b) Trường hợp Bên Mua tự lắp đặt thêm bất kỳ thiết bị nào vào Căn Hộ, dù có hay không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, Bên Mua phải di chuyển toàn bộ các thiết bị này trong thời hạn tối đa 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng. Nếu quá thời hạn này mà Bên Mua vẫn chưa thực hiện di chuyển thì Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền (i) giữ lại toàn bộ hoặc bất kỳ thiết bị nào mà không phải bồi hoàn bất kỳ chi phí gì cho Bên Mua; và/hoặc (ii) yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn, bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh từ việc tháo dỡ, di chuyển thiết bị và khôi phục Căn Hộ nguyên trạng. Đồng thời, quá thời hạn này, bất kỳ tài sản nào của Bên Mua còn sót lại trong Căn Hộ sẽ được coi như bị Bên Mua từ bỏ, Bên Bán có thể sở hữu, sử dụng, định đoạt các tài sản này theo cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật và khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ các tài sản đó.
- c) Trường hợp Căn Hộ và các thiết bị gắn liền với Căn Hộ bị hư hỏng do lỗi của Bên Mua, Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán theo giá trị thị trường tại thời điểm Bên Mua bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán.
- d) Trong các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu tại Khoản 15.1 Điều này, ngoài khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương ứng với 20% (*hai mươi phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ, Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền tương ứng với khoảng thời gian đã sử dụng Căn Hộ ("*Tiền Sử Dụng Căn Hộ*") tính trên đơn giá thuê Căn Hộ/ngày theo giá thuê nhà ở xã hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt áp dụng với những Căn Hộ khác tương đương và số ngày Bên Mua sử dụng Căn Hộ, tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ cho đến ngày Bên Mua bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định tại Điểm a Khoản này, cụ thể như sau:

$$\frac{\text{Tiền Sử Dụng Căn Hộ}}{\text{Căn Hộ}} = \text{Đơn giá thuê Căn Hộ/ngày} \times \text{Số ngày sử dụng Căn Hộ}$$

$$\frac{\text{Số ngày sử dụng Căn Hộ}}{\text{Căn Hộ}} = \frac{\text{Ngày Bên Mua bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán}}{\text{Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế}}$$

15.4. Hợp Đồng sẽ được thanh lý sau khi Các Bên đã hoàn tất mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng và nhất trí ký kết Biên bản thanh lý Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Nội Quy Nhà Chung Cư tại PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng sẽ được coi là tài liệu độc lập với Hợp Đồng và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.

15.5. Các Bên nhất trí rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất kỳ lý do gì nếu không được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản, trừ trường hợp quy định tại Điểm b, Khoản 12.2, Điều 12 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

16.1. Thông tin nhận thông báo

a) Thông tin nhận thông báo của Bên Bán

- Công ty :
- Địa chỉ :
- SĐT : Fax: Email:

b) Thông tin nhận thông báo của Bên Mua

- Ông/Bà :
- Địa chỉ :
- SĐT : Zalo: Email:

16.2. Phương thức gửi thông báo: thư giao tận tay, fax, thư điện tử (email), tin nhắn (qua kênh SMS và các ứng dụng nhắn tin miễn phí bằng số điện thoại đã kết nối với Bên Mua), chuyển phát nhanh qua bưu điện hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát.

16.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản ("Thông Báo"). Hai Bên thống nhất rằng, mọi Thông Báo được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận Thông Báo, đúng phương thức Thông Báo theo thỏa thuận tại Khoản 16.1, 16.2 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận Thông Báo;
- b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng fax;
- d) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi Thông Báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận trên giấy báo phát);
- c) Vào ngày gửi email, tin nhắn thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng email, tin nhắn.

16.4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về người nhận, địa chỉ, số điện thoại, email, phương thức gửi Thông Báo. Khi đã có thay đổi về người nhận, địa chỉ, số điện thoại, email, phương thức gửi Thông Báo 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 Thông Báo. Trong trường hợp này, các Thông Báo đã gửi được coi là đã gửi thành công và Bên nhận đã nhận được Thông Báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 17.1. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (*hai*) cá nhân trở lên thì (i) mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng là dẫn chiếu đến từng cá nhân trong số họ, toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới và riêng rẽ của tất cả các cá nhân thuộc Bên Mua và (ii) Bên Bán không có trách nhiệm phải xác định nghĩa vụ, trách nhiệm cũng như tỷ lệ đóng góp của từng cá nhân thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ cá nhân nào thuộc Bên Mua thực hiện mọi nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, các cá nhân thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền ("Người Đại Diện") để tiếp nhận các thông tin, thông báo từ Bên Bán cũng như thực hiện các giao dịch liên quan đến Hợp Đồng với Bên Bán. Mọi hành động của Người Đại Diện sẽ ràng buộc tất cả các cá nhân thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của từng cá nhân. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền nêu trên, mọi văn bản cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được tất cả các cá nhân thuộc Bên Mua ký đầy đủ.
- 17.2. Trường hợp có sai sót trong việc tính toán hoặc nhập thông tin, số liệu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, mà một trong Hai Bên chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng, Phụ Lục và/hoặc các văn bản thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết thì Bên còn lại phải chấp nhận điều chỉnh thông tin, số liệu.
- 17.3. Không Bên nào phải chịu bất cứ trách nhiệm nào đối với việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng, dù các nghĩa vụ theo Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng;
- 17.4. Trường hợp thời điểm đến hạn thực hiện cam kết, nghĩa vụ theo Hợp Đồng rơi vào Thứ Bảy, Chủ Nhật, ngày nghỉ lễ, Tết, ngày thực hiện cam kết, nghĩa vụ sẽ là Ngày Làm Việc kế tiếp theo quy định của pháp luật.
- 17.5. Mỗi Bên có trách nhiệm bảo mật mọi thông tin liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc hoạt động của Bên còn lại, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu khai báo, công bố thông tin, đồng thời sẽ không thực hiện bất kỳ hành vi nào có thể gây ảnh hưởng tiêu cực, tác động bất lợi đến hoạt động hoặc danh tiếng của Bên còn lại.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng, Các Bên sẽ cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải đảm bảo quyền và lợi ích mỗi Bên trên cơ sở quy định hiện hành của pháp luật. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng, Bên Bán chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên Mua mà không làm việc với bất cứ Bên thứ ba nào khác trừ Người Được Ủy Quyền tham gia giải quyết tranh chấp thay cho Bên Mua theo văn bản ủy quyền hợp pháp.
- 18.2. Trường hợp thương lượng, hòa giải không thành, trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày tranh chấp phát sinh, một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng. Bên thua kiện sẽ chịu toàn bộ chi phí pháp lý phát sinh trước, trong và sau tố tụng bao gồm cả chi phí thuê luật sư.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm có hiệu lực kể từ ngày ký và hết hiệu lực khi Các Bên ký kết biên bản thanh lý Hợp Đồng (trừ PHỤ LỤC 06 – Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư) hoặc tự động hết hiệu lực trong các trường hợp một trong Hai Bên vi phạm Hợp Đồng và Bên còn lại lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng cho Bên vi phạm theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng. Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm là cơ sở pháp lý để Các Bên thực hiện và giải quyết tranh chấp phát sinh (nếu có) trong quá trình mua bán, quản lý và sử dụng Căn Hộ.
- 19.2. Hợp Đồng có 19 (*mười chín*) Điều và 06 (*sáu*) Phụ Lục đính kèm, được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản gốc để lưu trữ, thực hiện thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng được liệt kê sau đây:
- a) **Phụ Lục 01: Danh sách thành viên của hộ gia đình mua Căn Hộ**
 - b) **Phụ Lục 02: Bản vẽ thiết kế mặt bằng**
 - c) **Phụ Lục 03: Danh mục vật liệu, thiết bị Căn Hộ**
 - d) **Phụ Lục 04: Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**
 - e) **Phụ Lục 05: Phần Sở Hữu Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**
 - f) **Phụ Lục 06: Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư**
- 19.3. Kèm theo Hợp Đồng 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 Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt tại PHỤ LỤC 02, 01 (*một*) bản Danh mục vật liệu, thiết bị Căn Hộ tại PHỤ LỤC 03, 01 (*một*) bản Nội Quy Nhà Chung Cư tại PHỤ LỤC 06 của Hợp Đồng.
- Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng và các văn bản sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên (nếu có) là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Trường hợp có sự khác biệt, mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ Lục về cùng một vấn đề thì sẽ ưu tiên áp dụng theo quy định của Phụ Lục ký kết sau.
- 19.4. Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung nội dung của Hợp Đồng (trừ PHỤ LỤC 06 - Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư) phải được lập thành văn bản có chữ ký xác nhận của Hai Bên.
- 19.5. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi ghi nhớ, thỏa thuận trước đây dù bằng lời nói hay bằng văn bản liên quan đến nội dung của Hợp Đồng.

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN THÁI - HOLDING
[Chức danh Người đại diện]
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC 01 - DANH SÁCH THÀNH VIÊN CỦA HỘ GIA ĐÌNH MUA CĂN HỘ
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần
Thái - Holding và Ông/Bà [...])

STT	Họ tên thành viên của hộ gia đình mua Căn Hộ	Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký Hợp Đồng	Ghi chú
1	..... CCCD/HC số:	Người đại diện đứng tên ký Hợp Đồng	
2	..... CCCD/HC số:	Vợ/Chồng	
3	..... CCCD/HC số:	Con đẻ	
4	..... CCCD/HC số: .....	...
5	..... CCCD/HC số: .....	...
...	

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN THÁI - HOLDING
[Chức danh Người đại diện]
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



PHỤ LỤC 02 - BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG
PHẦN A - BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ

*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần
Thái - Holding và Ông/Bà [...])*

*Để làm rõ, Các Bên thống nhất, bản vẽ thiết kế mặt bằng đính kèm là mặt bằng dự kiến.
Theo đó, Bên Bán có thể thay đổi, điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thi công và/hoặc theo phê
duyet của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ bàn giao và Bên Mua sẽ nhận bàn giao
Căn Hộ theo thực tế.*

PHỤ LỤC 02 - BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG
PHẦN B - BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ

*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần
Thái - Holding và Ông/Bà [...])*

*Để làm rõ, Các Bên thống nhất, bản vẽ thiết kế mặt bằng đính kèm là mặt bằng dự kiến.
Theo đó, Bên Bán có thể thay đổi, điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thi công và/hoặc theo phê
duyet của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ bàn giao và Bên Mua sẽ nhận bàn giao
Căn Hộ theo thực tế.*



PHỤ LỤC 02 - BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG
PHẦN C - BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ
*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần
Thái - Holding và Ông/Bà [...])*

*Để làm rõ, Các Bên thống nhất, bản vẽ thiết kế mặt bằng đính kèm là mặt bằng dự kiến.
Theo đó, Bên Bán có thể thay đổi, điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thi công và/hoặc theo phê
duyet của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ bàn giao và Bên Mua sẽ nhận bàn giao
Căn Hộ theo thực tế.*

PHỤ LỤC 03 - DANH MỤC VẬT LIỆU, THIẾT BỊ CĂN HỘ

*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần
Thái - Holding và Ông/Bà [...])*



PHỤ LỤC 04 - MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần Thái - Holding và Ông/Bà [...])

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần Thái - Holding và Ông/Bà [...] (“Hợp Đồng”)
- Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ ngày [...] của Công ty cổ phần Thái - Holding;

Biên bản bàn giao Căn Hộ này (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**”) được lập ngày [...], giữa

Các Bên dưới đây:

BÊN BÀN GIAO - BÊN BÁN:

CÔNG TY CỔ PHẦN THÁI - HOLDING

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202141500 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 22/12/2021, đăng ký thay đổi lần thứ [...] ngày [...]

Địa chỉ : Lô B5 (MG02-15), số 1 Lê Thánh Tông, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Số điện thoại : Fax:

Người đại diện : Chức vụ:

CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp: .../.../..... Nơi cấp:

Giấy ủy quyền số : [...] ngày [...] của [...]

VÀ

BÊN NHẬN BÀN GIAO - BÊN MUA:

Ông/Bà :

CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp: .../.../..... Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Số điện thoại : Email:

Và Đồng sở hữu là (nếu có):

Ông/Bà :

CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp: .../.../..... Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Số điện thoại : Email:

Người được ủy quyền (nếu có):

Ông/Bà :

CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp: .../.../..... Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Số điện thoại : Email:

Giấy ủy quyền :

Sau khi kiểm tra hiện trạng và tiến hành đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ [...], Tầng [...], Tòa / Nhà Chung Cư [...] (“Căn Hộ”), Bên Bán và Bên Mua cùng nhất trí ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ với các nội dung sau đây:

1. Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, bộ chìa khóa/thẻ từ cùng các tài liệu liên quan của Căn Hộ (theo danh mục đính kèm).
2. Bên Mua đã kiểm tra và xác nhận:

- a) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế : ... m²
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng : ... m²
- c) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Chênh Lệch : ± ... m²

Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch cao hoặc thấp hơn vượt quá ±2% (cộng trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Theo Hợp Đồng thì Hai Bên nhất trí ký kết Phụ Lục Hợp Đồng điều chỉnh Diện Tích và Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế trong vòng [...] ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

- d) Căn Hộ được xây dựng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, vật liệu xây dựng và các thiết bị gắn liền với Căn Hộ đảm bảo chất lượng đã cam kết tại Hợp Đồng.

3. Bên Mua đồng ý và xác nhận rằng kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm:

- a) Hoàn thiện các hạng mục còn lại của Căn Hộ (nếu có), cải tạo, sửa chữa Căn Hộ theo đúng quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy Nhà Chung Cư và các văn bản khác liên quan do Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với mọi khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp phát sinh giữa Bên Mua với các nhà thầu, nhà cung cấp của Bên Mua và mọi chi phí, phí tổn, thiệt hại mà Bên Mua phải chịu liên quan đến việc hoàn thiện, cải tạo, sửa chữa Căn Hộ;
- b) Tự chịu trách nhiệm về mọi hư hỏng do lỗi chủ quan của Bên Mua gây ra trong quá trình sử dụng Căn Hộ;
- c) Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành định kỳ cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và thanh toán chi phí lắp đặt, kết nối các thiết bị, sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ, bao gồm nhưng không giới hạn: điện, nước, khí đốt, buru chính, viễn thông, truyền hình... trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ theo nhu cầu sử dụng thực tế của Bên Mua và thỏa thuận với các đơn vị cung cấp dịch vụ, ngay cả khi chưa sử dụng Căn Hộ;
- d) Tiếp tục thực hiện và hoàn thành đúng, đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, cam kết tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định khác về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm;

4. Bên Bán đồng ý chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số hạng mục sau đây trong vòng ... ngày (... ngày) kể từ ngày Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ:

-
-
-
-
-

Để tránh hiểu lầm, các công việc nêu trên không ảnh hưởng đến việc Hai Bên hoàn tất bàn giao Căn Hộ theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

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

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 05 - PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN
 (Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần
 Thái - Holding và Ông/Bà [...])

I. PHẦN SỞ HỮU CHUNG

1. Danh mục Phần Sở Hữu Chung

TT	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án
	Hạ tầng và Tiện ích		
1	- Sảnh Nhà Chung Cư - Sảnh thang máy các tầng Nhà Chung Cư - Hành lang, lối đi riêng các tầng Nhà Chung Cư - Không gian các sảnh Căn Hộ - Trục kỹ thuật, hộp kỹ thuật trong Nhà Chung Cư	X	
2	Khu vực cây xanh, cảnh quan ngoài Căn Hộ và 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 phê duyệt	X	
3	Khu vực gom rác tại các tầng, phòng rác Nhà Chung Cư	X	
4	Khu vực hóa vàng phục vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có)	X	
5	Khu thể thao, đi bộ... (nếu có)	X	
6	Khu vui chơi trẻ em (nếu có)	X	
7	Nhà sinh hoạt cộng đồng Nhà Chung Cư	X	
8	Đường nội bộ, lối đi bộ trong phạm vi ô đất xây dựng Nhà Chung Cư và ngoài Nhà Chung Cư, sân chung, công viên, vườn hoa và các công trình khác theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt		X
9	Phòng Bảo vệ, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, trực PCCC		X
	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng		
10	Móng, khung, cột, dầm, tường chịu lực, tường bao, sàn, cầu thang bộ, hành lang, sân thượng, mái, lối thoát hiểm Nhà Chung Cư	X	
11	Khung, cột, tường bao Căn Hộ, tường ngăn, phân chia giữa các Căn Hộ, sàn Nhà Chung Cư	X	
	Nơi để xe		
11	Nơi để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ	X	
	Hệ thống điện		

TT	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án
12	Hệ thống cấp điện chính: trạm biến áp, tủ trung thế Nhà Chung Cư (<i>Điện lực địa phương sẽ tiếp nhận vận hành</i>)	X	
13	Hệ thống phân phối điện hạ thế: tủ hạ thế tổng, thanh dẫn, cáp điện, dây điện, thang cáp, máng cáp Nhà Chung Cư	X	
14	Tủ phân phối điện hạ thế: tủ điện tầng cấp nguồn cho các Căn Hộ	X	
15	Tủ phân phối điện hạ thế: tủ điện cấp nguồn cho các thiết bị trạm bơm; quạt thông gió tầng mái, quạt thông gió tầng hầm; thang máy và các thiết bị khác thuộc Nhà Chung Cư trừ các thiết bị bên trong các Căn Hộ	X	
16	Hệ thống chiếu sáng sảnh, hành lang Nhà Chung Cư	X	
17	Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp, chỉ dẫn thoát hiểm, thoát nạn cho Nhà Chung Cư	X	
	Hệ thống ổ cắm điện công cộng hành lang Nhà Chung Cư	X	
18	Hệ thống ổ cắm điện cấp nguồn cho các phòng kỹ thuật Nhà Chung Cư	X	
19	Hệ thống máy phát điện dự phòng, tủ hòa đồng bộ Nhà Chung Cư	X	
20	Hệ thống chống sét, tiếp địa an toàn Nhà Chung Cư	X	
	Hệ thống điện nhẹ (<i>Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống thuộc sở hữu của các Chủ Sở Hữu Khác</i>)		
21	Hệ thống tín hiệu truyền hình cáp Nhà Chung Cư	X	
22	Hệ thống điện thoại Nhà Chung Cư	X	
23	Hệ thống kích sóng di động Nhà Chung Cư	X	
24	Hệ thống mạng internet Nhà Chung Cư	X	
25	Hệ thống camera giám sát tầng hầm, tầng trệt, sảnh thang máy, trong thang máy, hành lang, bãi đỗ xe v.v...	X	
26	Hệ thống kiểm soát ra vào	X	
27	Hệ thống âm thanh, loa công cộng Nhà Chung Cư	X	
28	Các phòng kỹ thuật chung sử dụng cho hệ thống mạng truyền hình, điện thoại, internet	X	
29	Hệ thống quản lý vận hành Nhà Chung Cư	X	
	Hệ thống cấp thoát nước		
30	Bể nước sinh hoạt tầng hầm, trên mái, hệ thống cấp nước từ điểm đầu nổi của thành phố đến các bể nước chung	X	

TT	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án
31	Hệ thống cấp nước lạnh từ bể nước chung về Căn Hộ	X	
32	Trạm bơm cấp nước sinh hoạt Nhà Chung Cư, hệ thống bơm trung chuyển, bơm tăng áp, các tủ điều khiển bơm, các tuyến ống cấp, các hệ thống lọc, xử lý nước tập trung, các thiết bị đo lường, kiểm soát (nếu có)	X	
33	Hệ thống thoát nước từ Căn Hộ, Nhà Chung Cư ra hệ thống thoát nước chung của thành phố	X	
34	Hệ thống ống thoát nước mưa, nước thải Nhà Chung Cư	X	
35	Hệ thống bơm nước thải tầng hầm Nhà Chung Cư	X	
36	Trạm xử lý nước thải Nhà Chung Cư	X	
37	Bể phốt, tách mỡ, bể nước mưa...	X	
38	Thiết bị đầu cuối (phụ tải) các loại thiết bị vệ sinh công cộng	X	
	Hệ thống điều hòa không khí, thông gió		
39	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ Nhà Chung Cư	X	
40	Hệ thống tăng áp sảnh thang máy Nhà Chung Cư	X	
41	Hệ thống hút khói hành lang Nhà Chung Cư	X	
42	Hệ thống hút khói không gian trong Nhà Chung Cư	X	
43	Hệ thống thông hơi, hút khí thải, hút mùi khu vệ sinh, phòng rác Nhà Chung Cư (bao gồm trực đứng, thiết bị và phụ kiện)	X	
44	Hệ thống điều hòa không khí, thông gió Nhà Chung Cư (khu vực công cộng, lễ tân, các phòng kỹ thuật hoặc chức năng...)	X	
45	Hệ thống thông gió tầng hầm Nhà Chung Cư	X	
	Hệ thống thang máy		
46	Hệ thống thang máy tải khách, tải hàng, cứu nạn và thang máy khác sử dụng chung cho Nhà Chung Cư	X	
47	Hệ thống phòng cháy chữa cháy		
48	Trang thiết bị báo cháy và chữa cháy Nhà Chung Cư	X	
49	Hệ thống thang thoát hiểm Nhà Chung Cư	X	
50	Hệ thống PCCC chung của Dự Án: bể nước, trạm bơm chữa cháy, phòng điều khiển trung tâm, tủ liên lạc nội bộ kết nối với Trung tâm thông tin chỉ huy Cảnh sát PCCC		X

2. Quản lý vận hành và sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

- a) Cư Dân có trách nhiệm chấp hành, tuân thủ các quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư liên quan đến việc quản lý vận hành, sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

- b) Chi phí vận hành, bảo dưỡng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ được trích từ quỹ vận hành do Cư Dân đóng góp theo quy định. Chi phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ được trích từ quỹ bảo trì của Nhà Chung Cư và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp tương ứng với các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của từng Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư tại từng thời điểm.

3. Quản lý vận hành và sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án

- a) Mọi Cư Dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án. Để đảm bảo duy trì chất lượng và sử dụng phù hợp Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án, mọi Cư Dân, trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào, không được phép thực hiện các hành vi sau:
- i) Dừng, đỗ xe tại nơi không được dừng, đỗ xe theo quy định;
 - ii) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án mà có thể cản trở hoặc gây trở ngại việc sử dụng bình thường và hợp pháp của Chủ Đầu Tư và/hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác;
 - iii) Lấn chiếm, chiếm dụng, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án vào các mục đích riêng bất hợp pháp, sai mục đích hoặc tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng so với quyết định chủ trương đầu tư Dự Án và nội dung Dự Án đã được phê duyệt, chứa hay giữ đồ đạc, sản xuất, kinh doanh, thương mại, buôn bán, hội họp, tiêu khiển hay bất kỳ mục đích không được phép nào khác gây tổn hại đến danh tiếng của Dự Án hoặc gây ảnh hưởng bất lợi, tiêu cực, nguy hiểm cho Chủ Đầu Tư và/hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác;
 - e) Tự ý tiếp cận, xâm nhập, sử dụng hay xâm phạm bất kỳ phần diện tích nào thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án đã được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành quy định và/hoặc thông báo bằng các hình thức bao gồm nhưng không giới hạn bởi biển cảnh báo không nhiệm vụ miễn vào, biển chỉ dẫn hoặc bất kỳ hình thức thông báo công khai nào khác về việc hạn chế tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm;
 - vi) Xây dựng công trình, lắp đặt thiết bị dưới bất kỳ hình thức gì, ở trên, ở dưới hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án.
- b) Chi phí vận hành, bảo trì, bảo dưỡng Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án sẽ được trích từ quỹ bảo trì của Nhà Chung Cư và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp tương ứng với tỷ lệ Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Chung Cư trên Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Án.

4. Phân định Phần Sở Hữu Chung

- a) Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục trong Danh mục tại Mục 1, Phần I Phụ Lục này phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý vận hành, sử dụng sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chi phí duy trì, bảo trì, bảo dưỡng Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án sẽ được trích từ quỹ bảo trì của Nhà Chung Cư và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp tương ứng với tỷ lệ Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Chung Cư trên Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Dự Án cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý;

- b) Nếu việc vận hành có sự thay đổi theo tình hình thực tế và/hoặc yêu cầu/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ được điều chỉnh cho phù hợp theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm;
- c) Bên Mua đồng ý rằng (i) Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư cũng như Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án trong Danh mục tại Mục 1, Phần I Phụ Lục này có thể được xác định lại, điều chỉnh, thay thế một phần hoặc toàn bộ cho phù hợp với thực trạng quản lý và nhu cầu vận hành của Nhà Chung Cư và Dự Án theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư; (ii) các phần diện tích và thiết bị khác ngoài Danh mục tại Mục 1, Phần I Phụ Lục này có thể được Chủ Đầu Tư xếp vào Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư cho phù hợp với thực trạng quản lý và nhu cầu vận hành của Nhà Chung Cư và Dự Án theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư, trên cơ sở đảm bảo hoạt động bình thường cho Nhà Chung Cư.

5. Nơi để xe và phí gửi xe

- a) Nơi để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho Cư Dân sẽ được Chủ Đầu Tư phân định sau khi Dự Án hoàn thành. Cư Dân, tùy thực trạng nơi để xe tại từng thời điểm, có quyền được để xe (có trả phí) tại nơi để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Dự Án;
- b) Cư Dân sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không được chiếm giữ độc quyền); Cư Dân không được cho mượn hoặc cho thuê lại chỗ để xe và phải chấp hành, tuân thủ các quy định, hướng dẫn của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong quá trình để xe;
- c) Phí gửi xe sẽ do Chủ Đầu Tư quy định và nằm trong khung giá do pháp luật quy định.

II. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán là toàn bộ các phần diện tích trong Dự Án và các công trình, hạng mục, trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích này thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư vào Giá Bán Căn Hộ, bao gồm:

- Diện tích và không gian bãi đỗ xe, gửi xe trên mặt đất trong Dự Án và/hoặc khu vực để xe trong tầng hầm Nhà Chung Cư; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho Cư Dân);
- Diện tích và không gian các sàn trung tâm thương mại, dịch vụ (bao gồm cả diện tích các sảnh, khu vệ sinh, thang máy các tầng của Khu Trung Tâm Thương Mại), nhà trẻ (nếu có);
- Các Căn Hộ mà Bên Bán giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua và các Căn Hộ mà Bên Bán đang cho thuê;
- Các phần diện tích khác còn lại của Nhà Chung Cư và Dự Án không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư./.

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN THÁI - HOLDING
[Chức danh Người đại diện]
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC 06 - NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số [...] ngày [...] ký giữa Công ty cổ phần Thái - Holding và Ông/Bà [...])

Trong Nội Quy Nhà Chung Cư, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có quyền sở hữu hợp pháp đối với Căn Hộ trên cơ sở Hợp Đồng, Giấy Chứng Nhận hoặc văn bản chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật. Trong Hợp Đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ là Bên Mua và người thừa kế hợp pháp của Bên Mua;
2. “**Chủ Sở Hữu Khác**” là chủ sở hữu hợp pháp các phần diện tích khác ngoài Nhà Chung Cư;
3. “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Chủ Sở Hữu Khác;
4. “**Người Sử Dụng Căn Hộ**” là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có quyền sử dụng hợp pháp đối với Căn Hộ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ thông qua các hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất cứ hình thức nào khác phù hợp với quy định của pháp luật;
5. “**Người Sử Dụng Khác**” là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có quyền sử dụng hợp pháp đối với các phần diện tích khác ngoài Nhà Chung Cư thông qua các hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý và sử dụng, sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất cứ hình thức nào khác phù hợp với quy định của pháp luật;
6. “**Người Sử Dụng Nhà Chung Cư**” là Người Sử Dụng Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng Khác;
7. “**Cư Dân**” là Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Chung Cư;
8. “**Người Liên Quan Của Bên Mua**” hay “**Người Liên Quan Của Cư Dân**” là bất cứ người nào khác ngoài Bên Mua/Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư tạm trú, cư ngụ, sử dụng Nhà Chung Cư dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn như: (i) thành viên gia đình và/hoặc người giúp việc (nếu có) của Bên Mua/Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ; (ii) đối tác, khách hàng, nhà thầu, nhà cung cấp hay khách thăm của Bên Mua, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư; (iii) bất cứ người nào khác mà Bên Mua, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư cho phép được ra vào 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

- 1.1 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung (“Quy Chế Nhà Chung Cư”) và bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này (“Nội Quy Nhà Chung Cư”).
- 1.2 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 1.3 Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách 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.

1.4. Người Sử Dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy Nhà Chung Cư.

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

2.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và pháp luật hiện hành có liên quan, cụ thể như sau:

- a) Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
- b) Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;
- c) Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế của Căn Hộ;
- d) Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào mục đích riêng bất hợp pháp, sai mục đích hoặc tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- b) Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán, cho thuê, cho thuê mua, cho tặng, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của pháp luật;
- c) Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đồng ý;
- d) Nói tục, chửi bậy, đánh nhau gây mất an ninh, trật tự, la hét, sử dụng các thiết bị truyền hình, truyền thanh, phát ra âm thanh hoặc khuếch đại âm thanh gây tiếng ồn quá mức, kinh doanh karaoke, nhà hàng, quán bar, vũ trường, sửa chữa xe có động cơ, giết mổ gia súc... và các dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của Cư Dân;
- e) Gây thấm, dột; phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng thời gian và địa điểm quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư; xả rác vô cơ, các đồ vật không phân hủy được xuống cống thoát nước, bồn rửa mặt, bồn cầu... gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước của Căn Hộ và Nhà Chung Cư;
- f) Chấn, thả gia súc, gia cầm trong Căn Hộ và Nhà Chung Cư;
- g) Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
- h) Câu móc điện, nước trái phép, tự ý điều chỉnh đồng hồ điện, nước làm sai lệch mức tiêu thụ; lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí quy định hoặc đã được phê duyệt;
- i) Ném bất kỳ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;
- j) Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ; lắp đặt các biển hiệu, biển quảng cáo ở phía mặt ngoài Căn Hộ hoặc bên trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Căn Hộ/Nhà Chung Cư gây mất thẩm mỹ cho Nhà Chung Cư, trừ khu vực thương mại được đặt biển hiệu, biển quảng cáo theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành

- k) Để bồn, chậu cây, hoa hoặc bất kỳ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh Căn Hộ có khả năng gây ra sự cố, tai nạn; tưới cây, đổ nước hoặc dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài Căn Hộ gây ảnh hưởng đến các Căn Hộ bên dưới hoặc xung quanh;
 - l) Tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm và môi giới mại dâm dưới mọi hình thức tại Căn Hộ và Nhà Chung Cư;
 - m) Mua bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và Nhà Chung Cư;
 - n) Các hành vi vi phạm các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư sau đây:
 - (i) Đun nấu bằng bếp dầu hỏa, than tổ ong, bình gas công nghiệp trong Nhà Chung Cư;
 - (ii) Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ khu vực cho phép đốt vàng mã theo quy định của Nhà Chung Cư;
 - (iii) Tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, thay thế, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy, chữa cháy, loa phát thanh ở Căn Hộ, làm hư hỏng, tự ý di chuyển, thay đổi phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy: đầu báo khói, đầu báo cháy, đầu báo rò rỉ khí gas... và các biển báo, biển chỉ dẫn, thoát hiểm thoát nạn...;
 - (iv) Tự ý để đồ dùng, vật dụng hay chèn vật cản để mở cửa cầu thang thoát hiểm;
 - (v) Mang chất dễ cháy, nổ vào Nhà Chung Cư; để các chất dễ cháy, nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt; hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật liệu gây cháy như bao diêm, bật lửa, cao su, cồn, nến, xốp... vào nơi chứa rác thải, hành lang, thang bộ, thang máy và các khu vực công cộng khác của Nhà Chung Cư;
 - (vi) Báo cháy giả;
 - (vii) Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa có liên quan đến vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - (viii) Để xe cháy xăng dầu, nhiên liệu lỏng ở nơi để xe;
 - (ix) Hút thuốc tại nơi để xe, trong thang máy, hành lang, cầu thang bộ;
- 2.2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Cư Dân do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

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

- 3.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
- 3.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 3.3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay thế hoặc lắp đặt thêm thiết bị trong Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư

- 4.1. Trường hợp Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có hư hỏng thì Cư Dân được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung, Phần Sử Dụng Chung Trong Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Cư Dân khác.
- 4.2. Trường hợp sửa chữa, thay thế hoặc lắp đặt thêm thiết bị thì phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.

- 4.3. Trường hợp các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, Phần Sử Dụng Chung gắn liền với Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu có hư hỏng thì việc sửa chữa, thay thế phải được thực hiện theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư nhưng không được gây 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 và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ngay khi có hư hỏng để kịp thời sửa chữa, thay thế và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công thực hiện sửa chữa, khắc phục các hư hỏng này.
- 4.4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, thương mại, dịch vụ có hư hỏng Phần Sử Dụng Chung Trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu các khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư.
- 4.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng, vật dụng trong Nhà Chung Cư hoặc vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành và chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian theo quy định để tránh gây ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư, cụ thể như sau:
 - Từ Thứ 2 đến Thứ 6 hàng tuần: Sáng: 08h00 – 12h00; Chiều: 14h00 – 18h00;
 - Thứ 7: Sáng: 08h00 – 12h00, Chiều: không thi công; Chủ Nhật: không thi công.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 5.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng, sức khỏe con người và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Cư Dân phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để xử lý kịp thời.
- 5.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Cư Dân

- 7.1. Yêu cầu Ban Quản Trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 7.2. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 7.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư và Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 7.4. Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành và các chi phí khác đầy đủ và đúng hạn theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các đơn vị cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

- 8.1. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Cư Dân, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Quy Chế Nhà Chung Cư và/hoặc Nội Quy Nhà Chung Cư thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

- 8.2. Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Cư Dân, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
- 8.3. Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sau khi yêu cầu Cư Dân và/hoặc Người Liên Quan Của Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền áp dụng đồng thời hoặc riêng rẽ các biện pháp sau đây:
- a) Tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác tạm ngừng cung cấp dịch vụ đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trong các trường hợp sau đây:
 - (i) Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hư hỏng, gây ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đó không sửa chữa, khắc phục các hư hỏng tại Phần Sở Hữu Riêng của mình.
 - (ii) Cư Dân đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định mà vẫn không thực hiện.
 - b) Yêu cầu Cư Dân và Người Liên Quan Của Cư Dân khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên bị thiệt hại. Nếu không, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành sẽ tự khắc phục hậu quả và chi phí do Cư Dân và Người Liên Quan Của Cư Dân vi phạm chịu;
 - c) Phạt vi phạm Cư Dân và Người Liên Quan Của Cư Dân căn cứ theo mức phạt do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định;

Điều 9. Điều khoản thi hành

- 9.1. Cư Dân cam kết chấp hành, tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 9.2. Khi tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì Hội Nghị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Nội Quy Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư lập nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở. Sau khi họp Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, Ban Quản Trị hoặc người đại diện quản lý Nhà Chung Cư đối với trường hợp không phải thành lập Ban Quản Trị có trách nhiệm công khai Nội Quy Nhà Chung Cư tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và quây lễ tân (nếu có) của Nhà Chung Cư.
- 9.3. Cư Dân và Người Liên Quan Của Cư Dân hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 9.4. Nội Quy Nhà Chung Cư có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp quy định pháp luật. Những vấn đề khác về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư chưa được đề cập trong Nội Quy Nhà Chung Cư sẽ thực hiện theo Quy Chế Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN THÁI - HOLDING
[Chức danh Người đại diện]
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Handwritten signature

PHỤ ĐÍNH A - PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH
(Đính kèm Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư)

1. Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành

- a) Dịch vụ quản lý chung cho Nhà Chung Cư và Các Công Trình Tiện Ích Chung;
- b) Dịch vụ vận hành Nhà Chung Cư và các Các Công Trình Tiện Ích Chung, bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nằm trong Căn Hộ (trừ hoạt động Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư);
- c) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- d) Dịch vụ an ninh (24/7) cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- e) Dịch vụ vệ sinh môi trường, thu gom, xử lý rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, đảm bảo cảnh quan của Nhà Chung Cư và Các Công Trình Tiện Ích Chung;
- f) Dịch vụ kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);

2. Phí Quản Lý Vận Hành định kỳ

- a) Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng tạm tính: [...] **đồng/m²/tháng** (chưa bao gồm Thuế GTGT) (Bằng chữ: ... một mét vuông Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ một tháng), được áp dụng từ ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ đến trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập, bao gồm các chi phí sau:
 - Chi phí điện, nước và các dịch vụ khác tại Các Công Trình Tiện Ích Chung;
 - Chi phí lương và phí quản lý hành chính của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
 - Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, dịch vụ phòng cháy chữa cháy;
 - Chi phí kiểm toán;
 - Phí dịch vụ khác nêu tại Mục 1 Phụ Đính này: phí dịch vụ an ninh; phí dịch vụ vệ sinh môi trường, thu gom, xử lý rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, đảm bảo cảnh quan của Nhà Chung Cư và Các Công Trình Tiện Ích Chung; chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...); chi phí bảo dưỡng các hệ thống trang thiết bị kỹ thuật của Nhà Chung Cư.
- b) Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng có thể được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế tại từng thời điểm sau khi được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- c) Trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư chậm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành, Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền áp dụng đồng thời hoặc riêng rẽ các biện pháp sau đây:
 - Thu tiền lãi phạt chậm thanh toán với mức lãi suất 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính trên số tiền chậm thanh toán và số ngày chậm thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán.
 - Tự thực hiện hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác đến khi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán sau khi đã thông báo cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước tối thiểu 02 (hai) ngày làm việc.

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên)

