



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

....., ngày....tháng....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

(Hình thành trong tương lai)

Số/...../HDMBCH

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ luật dân sự**”);

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Nhà ở**”);

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023 (“**Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 29/06/2024 (“**Luật KD BĐS**”);

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (“**Nghị định số 100**”);

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (“**Nghị định số 95**”);

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-Cp ngày 16/05/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Quyết định 07/2024/QĐ-TTg ngày 20 tháng 06 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;

Căn cứ Quyết định số 3503/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 Về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Phát triển Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại khu vực phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hoá;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8738422640, chứng nhận lần đầu ngày 12/05/2016; chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai ngày 25/11/2025 do Sở kế hoạch và đầu tư - Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá cấp;

Căn cứ Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 27/7/2025 của Ủy ban nhân dân phường Quảng Phú về việc giao đất cho Công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam để thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại phía đông Khu công

ng nghiệp Lễ Môn, phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hoá (Trước đây là phường Quảng Phú, Thành Phố Thanh Hoá);

Căn cứ Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 27/07/2025 của UBND phường Quảng Phú về việc điều chỉnh Quyết định giao đất và cho Công ty TNHH giấy Sun Jade Việt Nam thuê đất để thực hiện dự án Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại phía đông khu công nghiệp Lễ Môn, phường Quảng Phú, Tỉnh Thanh Hoá (trước đây là phường Quảng Phú, Thành Phố Thanh Hoá);

Căn cứ Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố số..... ngày..... về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;¹

Căn cứ Đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Bên Mua ngày..... tháng.....năm.....

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

- CÔNG TY TNHH GIẤY SUN JADE VIỆT NAM

- Mã số doanh nghiệp 2801149968 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 04 năm 2008; do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thanh hoá cấp.

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B, Khu công nghiệp Lễ Môn, phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam.

- Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo: Lô B, Khu công nghiệp Lễ Môn, phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hoá, Việt Nam.

- Điện thoại: 0911390896 Fax.....

- Email:.....

- Thông tin tài khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ²:

- Thông tin tài khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì³:

- Mã Swift Code:.....

- Đại diện theo pháp luật uỷ quyền:

- Chức vụ:

(Theo Giấy uỷ quyền (văn bản uỷ quyền) số.....ngày.....)

II. BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):

- Ông (Bà):

- Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../..... tại.....

.....

- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:

.....

¹ Điền khi ký kết Hợp Đồng

² Ghi rõ số tài khoản thanh toán Giá Bán Căn Hộ

³ Ghi rõ số tài khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì

SỐ T
CỘ T
IẤY VI
K&P

- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: số ZALO:.....Email:
- Số tài khoản:..... tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế:.....

(*Bên Bán và Bên Mua gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Các Bên”*)

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội này (“**Hợp Đồng**”) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1.1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.

1.2. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ chung cư số: (“**Căn Hộ**”) tại tầng (tầng có Căn Hộ):thuộc Nhà Chung Cư tòa..... tại Dự Án. Để làm rõ:

(i) Nhà Chung Cư là toàn bộ nhà chung cư (số ⁴.....) có Căn Hộ, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch/ô đất số.....,đường/phố..... (nếu có), phường/xã....., tỉnh/thành phố

(ii) Dự Án có nghĩa là Dự án.....(hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại số ⁵.....đường/phố.....(nếu có), phường/xã....., tỉnh/thành phố..... do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư.

1.3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**”):.....m². Diện tích này 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 (nếu có) và không tính tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt*

⁴ Điền tên pháp lý và tên thương mại của Nhà Chung Cư.

⁵ Điền địa chỉ của Dự Án.

sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gò/phào.....); Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (“Giấy Chứng Nhận”) cấp cho Bên Mua.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp đồng này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế sẽ được làm căn cứ tính, điều chỉnh giá trị hợp đồng và các loại chi phí khác có liên quan (ví dụ: phí quản lý, phí bảo trì, thuế, lệ phí...) 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 khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán hoặc cần trừ giá trị phần diện tích chênh lệch ngay tại thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 3.3 Điều 3 của Phụ lục 04 đính kèm Hợp Đồng. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ và theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vào thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận.

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

(i) Phần diện tích từ tầng..... đến tầng.....⁶của Nhà Chung Cư; (ii) các diện tích khác thuộc Dự Án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm: các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.

Thời hạn sử dụng Nhà Chung Cư theo hồ sơ thiết kế:⁷

Diện tích sàn Căn Hộ (“**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**”):.....m². Diện tích này 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 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.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu: quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

1.5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn Hộ: quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.

⁶ Điền theo thiết kế được phê duyệt

⁷ Điền khi ký Hợp Đồng

TY
JAC
M
THAN

1.6. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư:

- a) Thửa đất/Lô/Ô số:.....;
- b) Tờ bản đồ số:.....Do
cơ quan.....lập;
- c) Diện tích đất sử dụng chung:.....m².

1.7. Năm hoàn thành việc xây dựng⁸:
(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp Đồng này)

1.8. Giấy tờ pháp lý

Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình nhà chung cư, hạ tầng kỹ thuật Dự án
Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của Dự án
Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu Dự án
Bản vẽ mặt bằng để xe

Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

2.1. Giá Bán Căn Hộ:

Giá bán Căn Hộ và tiến độ thanh toán, phương thức thanh toán được quy định chi tiết theo Phụ lục 04 đính kèm của Hợp Đồng này.

Để làm rõ, Giá Bán Căn Hộ quy định tại Hợp đồng này không bao gồm các khoản sau:

- 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;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

- Kinh Phí Bảo Trì như quy định tại Điều 1.1 Phụ lục 4 đính kèm của Hợp Đồng này

- Phí giữ xe và/hoặc tiền thuê chỗ đậu xe theo quy định

- Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản tiền thanh toán tổng Giá trị Căn Hộ theo quy định của

⁸ Điền khi ký Hợp Đồng

Hợp Đồng này;

- Chi phí mở bảo lãnh thanh toán (nếu có);

- Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng, cho, thừa kế Căn Hộ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí Hợp đồng bảo hiểm rủi ro tài sản bao gồm cháy nổ bắt buộc, chi phí bảo hiểm khác theo quy định của Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật (nếu có);

- Chi phí cải tạo, thay thế vật liệu xây dựng, trang thiết bị kỹ thuật, sửa chữa thiết kế Căn Hộ theo đề nghị hoặc yêu cầu của Bên Mua trong quá trình thi công công trình (nếu có);

- Các loại thuế, phí và lệ phí khác mà Bên B có nghĩa vụ phải trả theo pháp luật Việt Nam bao gồm cả những khoản thuế liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ sau ngày ký Hợp Đồng, những khoản thuế, phí và khoản thu tương tự liên quan đến Căn hộ do thay đổi pháp luật, chính sách của Nhà nước phát sinh sau ngày ký Hợp Đồng;

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

2.2 Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: ⁹..... (“**Phí Quản Lý**”). Mức Phí Quản Lý 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 Phí Quản Lý này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào thời điểm do Các Bên thỏa thuận hoặc do đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo.

b) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 3. Thời hạn giao nhận Căn Hộ

3.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ kèm theo các trang thiết bị gắn với Căn Hộ và giấy tờ pháp lý về Căn Hộ nêu tại Điều 1 của

⁹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên

2007
CC
SIAY
VI
TNGP

Hợp Đồng này cho Bên Mua trong thời hạn [15] ngày, kể từ ngày đạt đủ các điều kiện sau:

- Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ tiến độ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán đến hạn và nghĩa vụ thanh toán quá hạn, lãi phát sinh, tiền phạt....nếu có) và Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật.

- Bên Bán đáp ứng các điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật và hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại danh mục vật liệu, thiết bị kèm theo Hợp Đồng này (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1 (g) của Hợp Đồng); Căn Hộ được bàn giao không vượt quá giới hạn chênh lệch diện tích quy định tại Điều 6.1 (d) của Hợp Đồng.

- Việc bàn giao Căn Hộ phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Hai Bên ("**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**").

3.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày dự kiến là ngày.....¹⁰ ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại khoản này, nhưng không được chậm hơn quá.....¹¹ ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và trường hợp không thể bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thì Các Bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời gian bàn giao.

Ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Bàn Giao thực tế, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Mua không thể đến nhận bàn giao thì phải gửi văn bản thông báo cho Bên Bán trước ít nhất 03 (ba) ngày trước Ngày Bàn Giao thực tế.

3.3. Vào Ngày Bàn Giao thực tế Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, 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, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (lý do chính đáng là các trường hợp bất khả kháng theo quy định của Bộ luật dân sự hoặc do lỗi của bên bán) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua

¹⁰ Điền theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp với quy định của pháp luật

¹¹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp với quy định của pháp luật

không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này Bên Mua vẫn phải chịu chi phí quản lý vận hành Căn Hộ trong suốt thời gian chưa nhận bàn giao Căn Hộ.

3.4. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

3.5. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu trang thiết bị như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 01 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa, cửa sổ; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này.

Sau khi Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

3.6. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng với tỷ lệ vượt quá như quy định tại Điều 6.1 (d) thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng này.

Để làm rõ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, trường hợp Bên Bán gửi thông tin tới Bên Mua để Bên Mua lựa chọn một trong các phương án như quy định tại Điều 3.6 này, nếu Bên Mua không phản hồi lại cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông tin cho Bên Mua về việc chênh lệch diện tích và các quyền lựa chọn như trên, thì được hiểu là Bên Mua lựa chọn xử lý vi phạm về diện tích Căn Hộ bàn giao như trường hợp vi phạm về chậm bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều

7.2 (a), (b) Hợp Đồng.

3.7. Quyền sở hữu Căn Hộ sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích liên quan đến Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn Hộ, trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ và xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua cho bên thứ ba khi Bên Mua có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng quy định trong Hợp Đồng, đồng thời làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận khi hồ sơ chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền; trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ hoặc trách nhiệm cung cấp hồ sơ liên quan đến Dự Án khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Trị Hợp Đồng và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại Điều 7.1(b) của Hợp Đồng.

Điều 4. Bảo hành Căn Hộ

4.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định của Luật Nhà ở và quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

4.2 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 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

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

- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao tự nhiên thông thường;
- b. Trường hợp Căn Hộ bị hư hỏng do thiên tai, dịch họa, các trường hợp bất khả kháng hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.
- c. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 4.5.(b) của Hợp Đồng;
- d. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 4.5.(a) của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- e. Trong trường hợp Bên Mua không thông báo kịp thời những hư hỏng thuộc diện được bảo hành dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Bán có quyền từ

chối việc bảo hành, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng này. Việc xác định trường hợp “Không kịp thời” này tùy thuộc tính chất, loại thiết bị/công trình bị hư hỏng và thời gian thông báo hoặc không thông báo của Bên Mua trên thực tế và sẽ được đánh giá một cách khách quan và khoa học dựa trên tài liệu kỹ thuật của thiết bị/công trình bởi nhân sự phụ trách kỹ thuật của ban quản lý toà. Trong trường hợp Bên Mua không đồng ý với đánh giá này, Bên Mua có thể, bằng chi phí của Bên Mua thuê bên thứ ba có đủ chức năng để đánh giá lại. Nếu hai bên không thống nhất được kết quả đánh giá sự việc thì mỗi bên đều có quyền đưa vấn đề ra cơ quan tài phán có thẩm quyền để giải quyết

4.4 Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4.5 Các thỏa thuận khác:

a) Nội dung bảo hành Căn Hộ (kể cả Căn Hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

b) Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành Căn Hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Căn Hộ vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 tháng đối với Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.

Đối với các hạng mục gồm thiết bị, vật liệu hoàn thiện bề mặt gắn liền trong căn hộ theo phụ lục 01 của Hợp Đồng, thời hạn bảo hành phụ thuộc vào thời hạn bảo hành của các nhà thầu liên quan, và được xác định theo Biên bản nghiệm thu/văn bản cam kết bảo hành hoặc văn bản khác có nội dung tương tự giữa Chủ Đầu tư và nhà thầu.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1 Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- d) Được quyền tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này.
- e) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- g) 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;
- h) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- j) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Bàn giao Căn Hộ kèm theo hồ sơ pháp lý cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Bên Bán có trách nhiệm xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế và theo Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 01; thông báo cho Bên Mua biết tiến độ xây dựng Căn Hộ và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng Căn Hộ nếu có yêu cầu.

b) Thực hiện bảo hành Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

c) Bảo quản Căn Hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;

d) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

e) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật có liên quan, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

Trong thời hạn ¹².....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận tại Điều 5.2 (e) của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

Sau khi Bên Bán nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hợp lệ, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan. Sau¹³.....ngày kể từ ngày có thông báo của cơ Nhà nước có thẩm quyền liên quan hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo mà Bên Mua chưa nộp lại cho Bên Bán chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ nêu trên thì coi như Bên Mua tự nguyện đi thực hiện nốt các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận tại Điều 5.2 (e) của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

Trong trường hợp quy định của pháp luật có thay đổi dẫn đến hình thức nộp thuế phí, lệ phí thay đổi thì Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định tùy từng thời điểm nhưng vẫn phải đảm bảo hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong thời hạn cần thiết theo luật định nói chung và theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nói riêng để được cấp Giấy Chứng Nhận.

f) Bồi thường thiệt hại cho Bên Mua do lỗi của Bên Bán gây ra theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp Đồng này;

g) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà

¹² Điền theo thỏa thuận của Các Bên, tối thiểu 07 ngày và tối đa 10 ngày.

¹³ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, tối thiểu 30 ngày và tối đa 35 ngày.

Chung Cư chưa thành lập được Ban quản trị;

h) Bên Bán có trách nhiệm bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện Hợp Đồng của Các Bên, trừ các trường hợp theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc để thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Việc thu thập, lưu trữ, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và theo thỏa thuận của Các Bên;

i) Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định;

j) Việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu Nhà Chung Cư có Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực Nhà Chung Cư có Căn Hộ theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó. Khi bàn giao nhà chung cư, Chủ Đầu Tư phải có đủ hồ sơ bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật;

k) Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ kèm theo giấy tờ về Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về Căn Hộ mà Hai Bên đã thỏa thuận.

b) Yêu cầu Bên Bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận (nếu Bên Mua đi làm thủ tục này);

c) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao Căn Hộ không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong Hợp Đồng theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp Đồng này.

d) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 5.2 (j) của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ¹⁴ 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong 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;

e) Được sử dụng bãi đỗ xe của nhà chung cư/Dự Án tại khu vực bố trí chỗ đỗ xe dành cho chủ sở hữu Nhà Chung Cư;

f) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

g) Được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm các hạng mục như quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 1.4 của Hợp Đồng này;

h) Được 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;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng; cụ thể: Bên Bán hỗ trợ xác nhận những nội dung liên quan đến Hợp Đồng mua bán Căn Hộ này, tiến độ xây dựng...trong quá trình Căn Hộ chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.

j) Có quyền khiếu nại tố cáo, khởi kiện hoặc đề nghị tổ chức xã hội khởi kiện để bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và theo quy định khác của pháp luật có liên quan.

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 theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

b) Nhận bàn giao Căn Hộ kèm theo giấy tờ về Căn Hộ theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng này;

¹⁴ Điều theo thỏa thuận của Các Bên (Số công thương tỉnh Thanh Hóa khuyến cáo không quá 5%).

RY/AD
M
NH

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán Căn Hộ cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

e) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;

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 và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng 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) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 5.2 (e) của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 7.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

n) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì để hạn chế trường hợp Bên Mua sử dụng bản Hợp Đồng hết hiệu lực để giao dịch với các tổ chức, cá nhân khác. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp

Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

o) Chỉ được thực hiện các giao dịch về Căn Hộ theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm.

p) Bên Mua chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của hồ sơ, tài liệu và thông tin đã cung cấp cho bên Bán.

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp Đồng

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

a) Nếu quá¹⁵ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là ¹⁶ tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;

b) Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá ¹⁷ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng theo Thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Bán được quyền bán, ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng ¹⁸ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng ¹⁹ngày kể từ ngày Các Bên ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ khoản tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là ²⁰ Giá Bán Căn Hộ và tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 7.1.(a) của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán;

c) Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán (“Thời Gian

¹⁵ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Sở công thương tỉnh Thanh Hóa khuyến cáo là 10 ngày)

¹⁶ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 7.2. a (mức phạt cho Các Bên là như nhau)

¹⁷ Tối thiểu là 90 ngày

¹⁸ Tối đa là 15 ngày

¹⁹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên

²⁰ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 7.2. b (mức phạt cho Các Bên là như nhau)

Gia Hạn Bàn Giao”) nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Theo đó, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi tương ứng với Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này		

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

a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã hoàn thành việc thanh toán các khoản quá hạn (nếu có) nhưng đến hết ²¹ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là ²² trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ ²³ kể Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày bàn giao thực tế;

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá ²⁴ ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Điều 7.2 (a) nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền bồi thường về việc Bên Bán vi phạm Hợp Đồng tương đương với ²⁵Giá Bán Căn Hộ. Ngoài các khoản tiền trên Bên Bán

²¹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên

²² Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 7.1. a (mức phạt cho Các Bên là như nhau)

²³ Điền số ngày theo Footnote đầu tiên Điều 7.2.a + 1 ngày

²⁴ Điền theo thỏa thuận của Các Bên

²⁵ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % tại Điều 7.1. b (mức phạt cho Các Bên là như nhau)

còn phải trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điều 7.2.(a) của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên Bán nhận được Thông báo chấm dứt của Bên Mua;

Trong vòng ²⁶ngày kể từ ngày Các Bên ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả các khoản tiền như quy định tại Điều 7.2.(b) này cho Bên Mua.

c) Trong vòng..... ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 7.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua như nêu tại Điều 7.2 (c) này sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ ²⁷.....kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua.

d) Trường hợp Bên Mua không gửi ý kiến đồng ý bằng văn bản trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua như nêu tại Điều 7.2 (c) này, Các Bên sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 7.2. (b) của Hợp Đồng này.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

8.1 Bên Mua Căn Hộ không được bán lại Căn Hộ trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ, trừ trường hợp quy định tại Điều 8.2 này.

8.2 Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua Căn Hộ đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ mà có nhu cầu bán Căn Hộ này thì chỉ được bán lại cho Chủ Đầu Tư hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp Đồng. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

8.3 Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua Căn Hộ đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ, Bên Mua được bán lại Căn Hộ này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy Chứng Nhận; Bên Mua không phải nộp tiền sử dụng đất nhưng phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

8.4 Trong các trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều 8 này, người mua

²⁶ Điền theo thỏa thuận của Các Bên

²⁷ Điền số ngày theo Footnote đầu tiên Điều 7.2.a + 1 ngày

93
HH
INJ
NA
T. 12

lại Căn Hộ từ Bên Mua sẽ được hưởng quyền lợi và phải kế thừa các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

8.5 Trong trường hợp nêu tại Điều 8.2, Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ theo Hợp Đồng này.

Điều 9. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

9.1 Trường hợp hai bên có tranh chấp về nội dung Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

9.2 Bên Bán cam kết:

a) Căn Hộ nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn Hộ nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

9.3 Bên Mua cam kết:

a) Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở và thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

b) Đã cung cấp và kê khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã ghi trong Hợp Đồng này và các tài liệu liên quan khác.

c) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;

d) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

e) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

f) Nộp đầy đủ phí, lệ phí và cung cấp bằng chứng thể hiện việc đã nộp đầy đủ phí, lệ phí khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

9.4 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối và trong trạng thái hoàn toàn tinh táo.

Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

9.5. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp Đồng này. Trong trường hợp cơ quan nhà nước ban hành những quy định, quyết định mới có liên quan đến Căn Hộ và Nhà Chung Cư thì hai Bên thực hiện theo những quy định, quyết định mới đó và ký Phụ Lục sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này (nếu cần thiết).

Điều 10. Chấm dứt hợp đồng

10.1 Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ lập văn bản cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.

b) Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này hoặc Bên Bán phát hiện Bên Mua có hành vi gian lận trong việc chuẩn bị hồ sơ đăng ký mua Căn Hộ đã nộp cho Bên Bán hoặc Bên Bán phát hiện Bên Mua không thuộc đối tượng được hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật;

c) Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 7.2 của Hợp Đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám 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 được coi là vi phạm Hợp Đồng;

10.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.1 được thực hiện như sau:

a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 10.1.(a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 10.1.(b) và (c) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 7 của Hợp Đồng;

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 10.1.(d) thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Trị Hợp Đồng đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi;

Khi chấm dứt theo Điều 10.1 (d), một Bên phải gửi văn bản thông báo về ý định muốn chấm dứt Hợp Đồng cho Bên còn lại trước ngày chấm dứt 30 (ba mươi) ngày. Khi đó Hai Bên sẽ thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng, trong đó quy định cụ thể về các điều kiện, trình tự thủ tục và thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, trong đó quy định cụ thể về các điều kiện, trình tự thủ tục và thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán chỉ hoàn trả các khoản thanh toán đã nhận của Bên Mua (không tính lãi) sau khi Các Bên đạt được sự thống nhất về việc chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán đã khấu trừ toàn bộ các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp đồng này tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

10.3 Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp thỏa thuận của Hợp Đồng này) thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

Điều 11. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

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

11.2 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 hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng cho người khác.

11.3 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 12. Thông báo

12.1. Địa chỉ để một bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

2007
CỔ
T
NẤY
VIỆ
NG PH

12.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua thư điện tử (email), thư bưu điện/ chuyển phát nhanh, điện tín, giao trực tiếp): gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

12.3. Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Mua: Theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Mua tại phần đầu của Hợp đồng. Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo là:..... với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.

- Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.

12.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 12.1, Điều 12.2 và Điều 12.3 và trong thời gian như sau:

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

b) Vào ngày bên gửi nhận được thư tự động trả lời xác nhận thư điện tử (email) đã được gửi thành công tới địa chỉ email của người nhận.

c) 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 tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

d) Vào ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.

12.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận.....) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

13.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được xem là sự kiện bất khả kháng (“Sự Kiện Bất Khả Kháng”):

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Các thỏa thuận khác: bệnh dịch, thiên tai được hiểu bao gồm cả hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác hoặc các trường hợp khác theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm;

13.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

13.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều thi bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn ²⁸.....ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

13.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 10.1 (d) của Hợp Đồng.

Điều 14. Các thỏa thuận khác

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

14.2 Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

14.3 Các Bên thống nhất rằng mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ.

14.4 Thông tin về hình thức sở hữu tài sản (Căn Hộ) thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua: thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ

²⁸ Điền theo thỏa thuận của các bên.

BT
H
IJA
AM
TH

quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, theo Khoản 3 Điều 10 Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thông tin về hình thức sở hữu tài sản thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua như sau: “Thể hiện hình thức “Sở hữu riêng” đối với trường hợp tài sản của một chủ sở hữu; thể hiện hình thức “Sở hữu chung” đối với trường hợp tài sản của từ hai (02) chủ sở hữu trở lên; trường hợp tài sản có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích tương ứng với từng hình thức sở hữu đó”.

Điều 15. Hiệu lực của Hợp Đồng

15.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

15.2 Hợp Đồng có.....Điều, với.....trang, được lập thành bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ bản, Bên Bán giữ bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

15.3 Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên tại từng thời điểm là nội dung không tách rời Hợp đồng và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên.

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

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
(Ký tên, đóng dấu)

PHỤ LỤC 01
VỊ TRÍ CĂN HỘ VÀ
DANH MỤC VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ
(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số/...../HDMBCH)

1. Sơ đồ vị trí Căn Hộ: theo bản vẽ đính kèm Hợp Đồng.
2. Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:

Khoản mục	Nội dung ²⁹
Sàn Bao gồm: phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, phòng tắm, lô gia	
Tường Bao gồm: phòng ngủ, phòng tắm, phòng khách	
Cửa đi và cửa sổ Bao gồm: Cửa sổ, cửa đi chính, cửa ngăn phòng, cửa phòng vệ sinh	
Thiết bị vệ sinh Bao gồm: chậu rửa, vòi chậu rửa, vòi hoa sen, gương soi, quạt hút âm trần, bồn cầu	
Hệ thống nước	
Thiết bị điện Bao gồm: ổ cắm điện, dây điện...	
Thiết bị khác theo thỏa thuận	
Khoản mục khác (theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng, nếu có)	

²⁹ Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp Đồng.

PHỤ LỤC 02

³⁰DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN.....

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:...../...../HDMBCH)

Danh mục phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung được xác định trên cơ sở quy định tại Khoản 2, Điều 142 của Luật Nhà ở 2023 và Khoản 1, 2 Điều 144 của Luật Nhà ở 2023, cụ thể:

1. Khoản 2, Điều 142 của Luật Nhà ở 2023

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

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

2. Khoản 1, 2 Điều 144 của Luật Nhà ở 2023

Điều 144. Chỗ để xe của nhà chung cư

1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch hoặc thiết kế được phê duyệt; trong thiết kế được phê duyệt phải xác định rõ khu

³⁰ Các hạng mục chi tiết sẽ được liệt kê tại thời điểm ký Hợp Đồng phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt.

vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật.

Khu vực sạc điện cho xe động cơ điện được bố trí theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng;

c) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bàn giao cho chủ sở hữu nhà chung cư bản vẽ mặt bằng khu vực để xe trên cơ sở hồ sơ dự án, thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.

1509
ÔNG
TINH
Y SUI
IỆT N
PHI

PHỤ LỤC 03

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:/...../HDMBCH)

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

1.1 Chủ sở hữu Tòa Nhà/Căn Hộ (“**Chủ Sở Hữu**”), người sử dụng Căn Hộ/Tòa Nhà (“**Người Sử Dụng**”) phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội Quy này.

1.2 Khách ra vào Khu Căn Hộ (“**Khu Căn Hộ**”) phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn Hộ. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

1.3 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành và bản Nội Quy này.

1.4 Công ty quản lý/Ban quản trị khi ra vào Căn Hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ và Nhà Chung Cư (“**Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**”) sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn, nhiệm vụ của mình một cách hợp lý và có thông báo trước cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (trừ trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước). Trường hợp gây thiệt hại thì Công ty quản lý và Ban Quản Trị có trách nhiệm bồi thường theo thực tế phát sinh.

Điều 2. Các hành vi 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 quy định tại Điều 3.8 của Luật Nhà ở, cụ thể gồm:

a) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;

3 T
H
1 JA
1 AN
1 TH

c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

d) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

đ) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;

e) Trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư: Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

2.2. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép.

2.3. Các hành vi làm ảnh hưởng đến văn minh, an ninh trật tự, mỹ quan Khu Căn Hộ, Dự Án (tụ tập đông người, biểu tình, treo băng rôn,...vi phạm quy định pháp luật về trật tự công cộng tại Khu Căn Hộ, Dự Án).

2.4. Phơi/treo quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn, chậu cây hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;

2.5. Sử dụng sảnh, hành lang, nhà sinh hoạt cộng đồng và cầu thang của tòa nhà làm sân chơi (như đá bóng, đánh cầu lông, đi xe đạp/xe trượt, trượt patin...);

2.6. Mang các loại xe đạp có kích thước đường kính bánh xe từ 69cm trở lên và các loại xe đạp điện, xe máy vào thang máy;

2.7. Dùng/đỗ xe trước khu vực sảnh, lòng đường, vỉa hè Khu đô thị hoặc các khu vực được Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý quy hoạch cấm đỗ trong Khu đô thị;

2.8. Chọc phá, leo trèo bề cảnh, dẫm đạp lên cây ăn quả, cây bóng mát, cây hoa bụi, thảm cỏ..., tự ý ngắt hoa, hái quả khi chưa có thông báo thu hoạch của Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư;

2.9. Sử dụng, tàng trữ, vận chuyển, sang chiết, kinh doanh gas (trừ các khu vực/điện tích không phải để ở như khu dịch vụ, thương mại... nhưng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng chống cháy nổ theo quy định pháp luật), các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Nhà Chung Cư;

2.10. Nuôi, chăn, thả gia súc gia cầm, vật nuôi trong khu vực Nhà Chung Cư;

2.11. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định

Điều 3. Sử dụng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

3.1. Sử dụng diện tích, thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng, mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng, để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung;

3.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

3.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3.4. Sử dụng các Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung trong Dự Án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Tòa Nhà;

3.5. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Khu Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

Điều 4. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu vực sở hữu riêng, Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung

4.1. Trong trường hợp Khu vực sở hữu riêng có hư hỏng thì:

a) Chủ Sở Hữu Nhà ở và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban quản trị và Công ty quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung.

b) Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý, Ban quản trị (theo thông báo tại Nhà Chung Cư) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn Hộ, sửa chữa các đồ rơi trong Căn Hộ,... thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý 03

ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;

4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư, hoạt động quản lý vận hành của Nhà Chung Cư và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Công ty quản lý, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công.

4.3. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban quản trị, Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Công ty quản lý có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban quản trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Nội Quy.

4.4. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung hoặc Căn Hộ khác mà Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định phải vào Căn Hộ của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định vào Căn Hộ của mình và Công ty quản lý có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).

4.5. Để làm rõ, Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý chỉ phê duyệt phương án thi công của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng nếu phương án thi công đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật, hồ sơ pháp lý Dự Án được phê duyệt và Nội quy thi công của Dự Án. Bản Nội quy thi công của Dự Án phải phù hợp với quy định của pháp luật, được công khai hoặc thông báo rõ ràng để chủ sở hữu, người sử dụng có thể tiếp cận được với quy định này.

Điều 5. Khu vực để xe

5.1 Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội Quy này.

5.2 Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 6. Các khoản phí

6.1 Kinh phí quản lý vận hành

(i) Kinh phí quản lý vận hành áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban quản trị được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định tại Phụ Trương A của Nội Quy này.

(ii) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Công ty quản lý thông báo.

6.2 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Kinh phí quản lý vận hành

Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6.3 Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp, Công ty quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là ³¹..... lãi suất cho vay của Ngân hàng [cùng tên ngân hàng nêu ở phần đầu của HĐ)..... áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội Quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

³¹,%. Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng, tối đa không quá...%

142
DN
TNI
/SU
ETI
PHU

7.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà Chung Cư như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Công ty quản lý để xử lý.

7.2. 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 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, thuận tiện.

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

8.1. Ban quản trị, Công ty quản lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

8.2. 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 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

9.1. Yêu cầu Ban quản trị và Công ty quản lý Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

9.2. Cung cấp một chìa khóa/mã số/thẻ từ dự phòng cho Công ty quản lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt,... có thể gây nguy hại đối với Khu vực sở hữu riêng nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban quản trị/Công ty quản lý. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm đăng ký thông báo thay đổi với Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý để phục vụ công tác quản lý vận hành chung của Nhà Chung Cư. Sau khi đăng ký, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban quản trị/ Công ty quản lý để cập nhật.

9.3. Đăng ký với Ban quản trị/Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban quản trị/Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết.

9.4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác quy định của pháp luật. Công ty quản lý/Chủ Đầu tư có thể ban hành những thông báo nhắc nhở, khuyến cáo Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng về nội dung này.

9.5. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư còn có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 41 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở:

a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Hợp Đồng; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;

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

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

d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

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

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

h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có

hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;

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

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

9.6. Người Sử Dụng Nhà Chung Cư còn có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 42 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở:

a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu.

c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự theo quy định của pháp luật; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư.

d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k Điều 9.5 nêu trên.

9.7. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư để duy trì chất lượng của Nhà Chung Cư và bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.

9.8. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành

10.1. Thành viên Ban quản trị, Công ty quản lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, trong trường hợp pháp luật cho phép và có quy định trong hợp đồng quản lý vận hành hoặc Nội quy do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, Công ty quản lý có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Công ty quản lý ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ 2 nhưng vẫn không khắc phục (Công ty

quản lý/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngừng cung cấp).

10.2. Trong trường hợp pháp luật cho phép và có quy định trong hợp đồng quản lý vận hành hoặc Nội quy do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Kinh phí quản lý vận hành sau khi Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng; thì Chủ Đầu Tư có quyền tự mình hoặc theo đề nghị của Công ty quản lý, tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.

10.3. Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội Quy trên cơ sở thống nhất với Chủ Sở Hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

PHỤ TRƯỞNG A
KINH PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH HÀNG THÁNG³²
(đính kèm Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư)

Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với tiêu chuẩn dịch vụ theo quy định của pháp luật và bao gồm các công việc, dịch vụ cơ bản sau:

a. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;

b. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;

c. Cấp điện, nước cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);

d. Dịch vụ phòng cháy chữa cháy

e. Dịch vụ kiểm toán;

f. Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư/cụm Nhà chung cư (trừ tổ chức Hội nghị Nhà chung cư/cụm Nhà chung cư lần đầu theo quy định của pháp luật);

g. Các công việc vận hành, bảo dưỡng (trừ phần sở hữu riêng, các công việc thuộc phạm vi bảo trì theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận của các bên) cơ sở hạ tầng, hệ thống chung: hệ thống giao thông, hệ thống chiếu sáng đô thị, hệ thống xử lý nước thải, cấp thoát nước (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);

h. Các công việc, dịch vụ khác liên quan đến việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận của Các Bên tùy từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật;

i. Các công việc, dịch vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý và quy định của pháp luật.

³² Các chi phí có thể điều chỉnh theo thỏa thuận giữa Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật

PHỤ LỤC 04

**GIÁ BÁN CĂN HỘ & PHƯƠNG THỨC, THỜI HẠN THANH TOÁN & TIỀN
ĐỘ XÂY DỰNG DỰ KIẾN**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Nhà ở xã hội

Số:/...../HDMBNOXH)

Điều 1. Giá bán Căn hộ:

1.1 Giá bán căn hộ

Giá bán Căn hộ được tính bằng đồng Việt Nam theo công thức: Lấy Đơn giáđồng/01m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với Tổng diện tích sử dụng căn hộ, cụ thể:

- Giá Bán Căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) và chưa bao gồm kinh phí bảo trì (“KPBT”) dựa trên Diện tích sử dụng căn hộ là m² (x) đồng/01m² =đồng.

(Bằng chữ:...../.)

+ Thuế GTGT (không tính trên giá trị quyền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật):đồng

(Bằng chữ:...../.)

- KPBT phân sở hữu chung (Bằng 2% Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT):.....đồng

(Bằng chữ:...../.)

1.2 Điều chỉnh giá bán căn hộ

a. Chênh lệch diện tích sử dụng căn hộ

- Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của căn hộ được bàn giao chênh lệch với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Khoản 1.1 Điều 1 của Phụ lục này cũng như tại Khoản 1.3 Điều 1 của Hợp Đồng, và mức chênh lệch bằng hoặc nhỏ hơn 01% (một phần trăm) thì các Bên không điều chỉnh tổng Giá Bán Căn Hộ;

- Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của Căn Hộ được bàn giao chênh lệch với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Khoản 1.1 Điều 1 của Phụ lục này cũng như tại Khoản 1.3 Điều 1 của Hợp Đồng, và mức chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) thì các Bên điều chỉnh tổng Giá Bán Căn Hộ theo công thức tính: Đơn giá 01m² như nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 của Phụ lục này (x) nhân với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao.

b. **Chênh lệch Giá Bán Căn Hộ**

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, chưa có văn bản ý kiến của Sở Xây dựng và kết quả xác định về giá bán nhà ở xã hội. Do đó, sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện kiểm toán độc lập quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở và gửi hồ sơ lên Sở xây dựng tỉnh Thanh Hóa để kiểm tra giá bán.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bên Bán, sở Xây Dựng tỉnh Thanh Hóa căn cứ hồ sơ kiểm toán, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng để có ý kiến bằng văn bản đối với giá bán. Kết quả xác định về giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư sau khi có ý kiến của Sở Xây dựng phải được công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Trường hợp giá bán theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán theo Hợp đồng thì Bên Bán không được thu thêm phần chênh lệch của Bên Mua; Trường hợp thấp hơn giá bán theo Hợp đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho Bên Mua.

Trường hợp văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá theo quy định tại Điều 2.1 Hợp Đồng này thì Bên Bán không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì Bên Bán phải điều chỉnh bổ sung Phụ lục Hợp Đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua Căn Hộ).

c. Nếu tổng Giá Bán Căn Hộ thực tế được điều chỉnh theo các quy định tại điểm a, b Khoản 1.2 Phụ Lục này thì Kinh Phí Bảo Trì, các loại thuế, phí có liên quan sẽ được tính theo Giá Bán Căn Hộ sau điều chỉnh, theo đó Tổng Giá Trị Hợp Đồng cũng được điều chỉnh tương ứng.

Điều 2. Phương thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản của Bên Bán nêu tại Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán.

Bên Mua phải tự chịu tất cả các khoản phí phải trả cho ngân hàng của Bên Mua, phí chuyển tiền phải trả liên quan đến việc thanh toán đó.

Điều 3. Thời hạn thanh toán:

3.1 Trừ phi Các Bên có phiếu tính giá, thỏa thuận khác, thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp đồng sẽ được thực hiện theo tiến độ như sau:

ST
CTY
H
JAI
AM
THA

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền
Đợt 1	Ký Hợp đồng mua bán% giá trị Hợp đồng + thuế GTGTVND
Đợt 2	Sau khi ký Hợp đồng mua bán ngày% giá trị Hợp đồng + thuế GTGT VND
Đợt 3	Khi Bên Bán bàn giao căn hộ% giá trị Hợp đồng + thuế GTGTVND
Đợt 4	Khi Bên Bán thông báo nhận Giấy chứng nhận% giá trị Hợp đồng + thuế GTGTVND

Bên Mua phải có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ đúng theo lịch trình thanh toán đã thỏa thuận tại Hợp Đồng mà không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi thông báo cho Bên Mua. Các Bên thừa nhận rằng việc Bên Bán gửi thông báo nhắc thanh toán chỉ là việc Bên Bán hỗ trợ, không phải là nghĩa vụ của Bên Bán. Để tránh hiểu lầm, nếu Bên Mua không thanh toán đúng hạn thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán lãi chậm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 7.1 Điều 7 của Hợp Đồng. Tại mỗi đợt thanh toán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và các khoản tiền phạt, tiền lãi do chậm thanh toán, khoản tiền quá hạn chưa thanh toán (nếu có).

3.2 Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì trong thời hạn theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán bằng cách chuyển khoản vào tài khoản Kinh Phí Bảo Trì như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.

Trong thời hạn tối đa là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày có quyết định công nhận Ban Quản Trị Nhà Chung Cư của cơ quan có thẩm quyền để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, Bên Bán sẽ bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh) cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

3.3 Thời hạn thanh toán giá trị chênh lệch

- Trường hợp có chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và/hoặc Giá Bán Căn Hộ thuộc trường hợp Các Bên phải điều chỉnh tổng giá trị hợp đồng như quy định tại điểm a, b Khoản 1.2 Phụ lục này, thì:

- Các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau 95% giá trị của phần chênh lệch trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận Thông Báo của Bên Bán về thời gian, thủ tục, số tiền thanh toán cụ thể và 5% giá trị của phần chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào đợt thanh toán cuối cùng. Thời gian, thủ tục thanh toán, số tiền thanh toán cụ thể của 95% giá trị của phần chênh lệch sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

3.4 Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như thư điện tử, chuyển bưu điện....) cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.

3.5 Trong mọi trường hợp khi Bên mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên mua (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác)

Điều 4. Tiến độ xây dựng:

Bên Bán tiến hành xây dựng Tòa nhà theo tiến độ dự kiến dưới đây:

- a) Giai đoạn 1: Dự kiến lên sàn tầng ...theo thông báo của Chủ đầu tư
- b) Giai đoạn 2: Dự kiến lên sàn tầng ...theo thông báo của Chủ đầu tư
- c) Giai đoạn 3: Dự kiến đưa vào sử dụng vào Quý..../202....