

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số/2023/HĐMBCH

Hải Phòng, ngày tháng năm

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Căn cứ Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 31 tháng 03 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân;

Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 776/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 1132/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang v/v thu hồi đất, giao đất cho Liên danh Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng và Công ty CP đầu tư phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 2972/GPXD ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Văn bản số 694/SXD-QLN ngày 28 tháng 03 năm 2022 của Sở Xây dựng v/v xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán đối với nhà chung cư CT1.1 và CT1.2 thuộc Dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Văn bản ủy quyền số 02/2021/UQ-NOXH ngày 10 tháng 08 năm 2021 giữa Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng và Công ty CP đầu tư phát triển bền vững Evergreen Bắc Giang;

Căn cứ Văn bản ủy quyền số 2308/2021/SHP-UQ ngày 23 tháng 08 năm 2021 giữa Ông Đặng Thành Tâm và Ông Phạm Văn Lực;

Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (bà)ngày tháng năm.....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên đơn vị: **LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN – HẢI PHÒNG VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG EVERGREEN BẮC GIANG**

Đại diện theo ủy quyền: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN – HẢI PHÒNG

- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Thành Tâm**, Chức vụ: Tổng Giám đốc

- CCCD số 031064005582 cấp ngày 01/10/2018 tại Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG

- Địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng, Việt Nam

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn Lực** – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

- CCCD số: 001085006171 cấp ngày 04/05/2015 tại Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG

(Căn cứ Văn bản ủy quyền số 2308/2021/SHP-UQ ngày 23 tháng 08 năm 2021.)

- Tên tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN HẢI PHÒNG.**

- Số tài khoản: **1000007061113593 (VNĐ)** tại Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện Việt Yên.

- Mã số thuế: 0200681370

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (Bà) :

- CMND/CCCD số :

- HKTT :

- Địa chỉ liên hệ :

- Điện thoại :

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư

2. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số tại tầng (tầng có căn hộ):, thuộc nhà chung cư **CT1-1** thuộc Lô **CT1** tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

3. Diện tích sử dụngm² (đối với căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy)

Hai bên nhất trí rằng, diện tích ghi tại Khoản 3 Điều này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao nhà ở (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua nhà ở cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở; trong trường hợp diện tích thực tế chênh lệch không quá hoặc thấp hơn 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán nhà ở. Nếu diện tích thực tế chênh lệch vượt quá 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao nhà ở.

Trong biên bản bàn giao nhà ở hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở, diện tích chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao nhà ở và phụ lục của hợp đồng mua bán nhà ở là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích sàn xây dựng nhà ở, diện tích sử dụng nhà ở được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà ở.

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

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: được quy định tại Phụ lục số 03 của Hợp đồng này.

6. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 2 Điều này:

a) Thửa đất số: 817, lô số: CT1.

b) Tờ bản đồ số: 14 do cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang.

c) Diện tích đất sử dụng chung: 17.350 m² (diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó).

7. Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến Quý IV năm 2023

(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này)

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

1. Giá bán

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán/thuê mua;

Cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = **đồng (Bằng chữ:).**

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ:).

- Thuế giá trị gia tăng: đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ:).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán căn hộ là: đồng. (Bằng chữ:).

3. Tổng giá trị hợp đồng: đồng (Bằng chữ:)

4. Phương thức thanh toán:

Các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua hình thức chuyển khoản qua, vào tài khoản như sau:

Thông tin tài khoản nộp tiền mua căn hộ:

- **Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN HẢI PHÒNG.**

- **Số tài khoản: 1000007061113593 (VNĐ)** tại Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện Việt Yên.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm tài khoản của Bên Bán tại Ngân hàng đã ghi có số tiền do Bên Mua chi trả.

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thanh toán một lần vào ngày..... tháng..... năm..... (hoặc trong thời hạn..... ngày, kể từ sau ngày ký kết hợp đồng này).

Trường hợp mua nhà ở theo phương thức trả chậm, trả dần thì thực hiện thanh toán vào các đợt như sau:

Đợt	Số tiền	Thời điểm thanh toán
1	30%	Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán “HĐMB”
2	40%	Sau khi cất nóc tòa nhà và có thông báo đóng tiền từ Chủ đầu tư
3	25%	Khi có thông báo nhận bàn giao căn hộ
4	5%	Trước khi nhận Giấy chứng nhận QSDĐ

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Ngay sau khi việc xây dựng được hoàn thành theo quy định của pháp luật và được Bên A thông báo bằng văn bản cho Bên B.

Tài khoản nhận kinh phí bảo trì:

Số tài khoản: **111002917322** – Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank)

Tên tài khoản: CONG TY CP KCN SAI GON – HAI PHONG

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (*thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện, email,....*) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Trong mọi trường hợp khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là 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.

6. 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

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

a) Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ như quy định chi tiết tại Hợp đồng này và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng chung của khu vực; Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này; Và

b) Bên mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán và hoàn thành việc nộp kinh phí bảo trì được quy định theo Hợp đồng này và/hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) và các điều kiện để bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này đã được đáp ứng, Bên bán sẽ bàn giao căn hộ cho Bên mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên mua phù hợp với thỏa thuận của các Bên trong Hợp đồng

c) Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng thì Bên mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao căn hộ hoặc Bảng đề nghị sửa chữa. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như các Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc Bảng đề nghị sửa chữa.

Đối với trường hợp Bên mua ký vào Bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao căn hộ, sau khi Bên bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của căn hộ so với Hợp đồng như đã được liệt kê trong Bảng đề nghị sửa chữa, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến nhận bàn giao căn hộ và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ.

Đối với trường hợp Bên mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với căn hộ được ghi trong Biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với căn hộ.

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

2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào 31/12/2023

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ (*Trường hợp không thể bàn giao căn hộ không đúng thời hạn thì các bên sẽ thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao*).

Trước ngày bàn giao căn hộ là 10 (mười) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

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 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 7 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 4. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 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.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

5. Các thỏa thuận khác.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

- a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở 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 nhà ở theo quy định của, pháp luật;
- d) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- đ) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 11 của hợp đồng này;
- i) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán theo đúng thiết kế phê duyệt; được quyền sử dụng, sở hữu chung đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
- l) Được toàn quyền sở hữu đối với căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao căn hộ cho Bên mua;

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

(Đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì thỏa thuận theo nội dung: Bên bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh Mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các bên đã thỏa thuận: thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng

nhà ở 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 nhà ở nếu có yêu cầu).

- b) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên mua;
- d) Nộp tiền sử dụng đất và các Khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- đ) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận Bên mua đi làm thủ tục);
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- h) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- i) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 5 Điều 2 của hợp đồng này và quy định pháp luật;

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

- a) Yêu cầu Bên bán bàn giao nhà kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

(Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận);

- b) Được sử dụng.....chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư (nếu có) phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng
- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua/bên thuê mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận;

- d) Yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng;
- đ) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;
- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 5 Điều 2 của hợp đồng này;

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

- a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;
- c) Nộp đầy đủ các Khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở 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;
- đ) 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 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;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc,... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;

- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 9 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy 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;
- k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) 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;
- n) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo.

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:

- Nếu quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 2 của hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,02%/ngày (không phải không hai phần trăm một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 2 của hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh (khoản tiền này không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

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:

- Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh

toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,02%/ngày (không phải không hai phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên mua.

- Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 11 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản tiền này không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày Bàn giao dự kiến được Chủ đầu tư thông báo thì: Bên mua được xem là vi phạm hợp đồng và Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các quy định tại khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này.

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ đó.

2. Trong trường hợp chưa đủ 05 năm, kể từ ngày bên mua thanh toán hết tiền nếu có nhu cầu bán lại nhà ở nhưng không bán cho chủ đầu tư mà bán trực tiếp cho đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật nhà ở thì phải được Sở Xây dựng địa phương xác nhận bằng văn bản về việc đúng đối tượng và để chủ đầu tư ký lại hợp đồng cho người được mua lại nhà ở đó.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này.

Điều 9. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này theo Phụ lục số 03, có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán: Các căn hộ chưa bán.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư theo Phụ lục số 01 của Hợp đồng này.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 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 nhà chung cư là: đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán vào thời điểm hàng tháng.

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo Phụ lục số 02 của Hợp đồng này.

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 10. Cam kết của các Bên và giải quyết tranh chấp

1. 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 cấm bán 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 đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

2. Bên mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;

b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

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

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành

đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, hai Bên cam kết: Không được phép sao chép, cung cấp một phần hay toàn bộ thông tin liên quan đến Hợp đồng cho bất kỳ bên thứ ba nào biết khi chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của bên có quyền sở hữu đối với thông tin đó, trừ các trường hợp thông tin này đã được bên có quyền sở hữu công bố công khai.

6. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai Bên ưu tiên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 11. Chấm dứt hợp đồng

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

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
- b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 7 của hợp đồng này;
- c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 7 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 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như:

- a) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên;
- b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 7 của Hợp đồng này.
- c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện như sau: Các Bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Điều 12. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

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

b) Do phải thực hiện 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;

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này.

Điều 13. Thông báo

1. Hình thức thông báo giữa các bên là bằng văn bản được gửi trực tiếp hoặc thông qua thư điện tử, điện tín.

2. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên bán: Shophouse số 09, Dự án Tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô TM7 theo quy hoạch đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên mua:

3. Bên nhận thông báo đối với Bên mua (trong trường hợp nhiều người mua) là:

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

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

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

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

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; trong trường hợp có sự thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo 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 14. Hiệu lực của hợp đồng

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

2. Hợp đồng này gồm 14 điều, được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 bản, Bên bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán/thuê đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ.

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

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 BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 01

PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA KHÁCH HÀNG

I. Phần diện tích thuộc sở hữu chung của khách hàng:

STT	Phần sở hữu chung	Diện tích
1	Hầm để xe	
2	Phòng sinh hoạt cộng đồng	
3	Trạm biến áp	
4	Trạm bơm	
5	Sân đường	
6	Khu thể thao	
7	Cây xanh	
8	Hạ tầng kỹ thuật khác có trong phạm vi diện tích của Lô đất	

II. Thiết bị thuộc sở hữu chung của Khách hàng

STT	Thiết bị sở hữu chung	Diện tích
1	Hệ thống chiếu sáng công cộng (Hành lang cầu thang tầng hầm)	
2	Hệ thống PCCC	
3	Trạm biến áp	
4	Trạm bơm	
5	Thang máy	
6	Hệ thống trực chính cấp điện, cấp thoát nước, thông gió	
7	Hệ thống chống sét	

PHỤ LỤC SỐ 02
BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN
HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

STT	Công việc, Dịch vụ	Ghi chú
1	Dịch vụ bảo vệ	
2	Vệ sinh môi trường	
3	Quản lý vận hành	
4	Thể thao	
5	Chăm sóc sức khỏe	

(Chỉ áp dụng trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư)

PHỤ LỤC SỐ 03
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	NHÀ CUNG CẤP
1	PHÒNG KHÁCH, PHÒNG ĂN		
	Cửa chính	Cửa đi căn hộ ABS chống cháy	Cửa HDF Masonite, ABS Asian, Galaxy
	Tường	Trát, bả, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu	Vivida, Takira, Spost, Jotun
	Sàn	Gạch Ceramic 600*600mm	Á Mỹ, Mikado, Prime, Viglacera
	Trần phòng khách và phòng ăn	Trát, bả, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu hoặc trần thả	Vivida, Takira, Spost, Jotun
	Điều hòa	Đặt chờ dây nguồn điện	Cadisun, Cadivi
	Cửa ra ban công	Cửa nhôm kính, hệ nhôm Việt Pháp	Việt Pháp, Đô Thành, Đông Anh, phụ kiện đồng bộ
2	BAN CÔNG, LÔGIA		
	Tường	Trát, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu	Vivida, Takira, Jotun
	Sàn ban công	Gạch lát nền chống trơn khu 300x300	Á Mỹ, Mikado, Prime, Viglacera
	Trần ban công	Trát, bả, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu	Vivida, Takira, Spost, Jotun
3	PHÒNG NGỦ		
	Cửa phòng	Cửa phòng ABS	HDF Masonite, ABS Asian, Galaxy, Hisung
	Tường	Trát, bả sơn 1 lớp lót và 2 lớp màu	Vivida, Takira, Spost, Jotun
	Sàn	Gạch Ceramic 600*600mm	Á Mỹ, Mikado, Prime, Viglacera
	Trần	Trát, bả, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu hoặc trần thả	Vivida, Takira, Spost, Jotun
	Điều hòa	Đặt chờ dây nguồn điện	Cadisun, Cadivi
4	PHÒNG BẾP		
	Phản bếp	Đầu chờ điện, nước theo thiết kế	
	Tường	Trát, bả sơn 1 lớp lót và 2 lớp màu	Vivida, Takira, Spost, Jotun
	Sàn	Gạch Ceramic 600*600mm	Á Mỹ, Mikado, Prime, Viglacera
	Trần	Trát, bả, sơn nước 1 lớp lót 2 lớp màu hoặc trần thả	Vivida, Takira, Spost, Jotun
	Cửa sổ, Phụ kiện	Cửa nhôm kính, hệ nhôm Việt Pháp	Việt Pháp, Đô Thành, Đông Anh, phụ kiện đồng bộ
5	PHÒNG TẮM VÀ NHÀ VỆ SINH		
	Cửa Phòng	Cửa ABS, cửa nhựa giả gỗ	Cửa HDF Masonite, ABS Asian, Galaxy, Hisung
	Sàn	Gạch Ceramic chống trơn 300*300	Á Mỹ, Mikado, Prime, Viglacera hoặc tương đương

	Trần	Trần thạch cao chống ẩm hoặc trần thả	Trần thạch cao chống ẩm, trần thả
	Xí bột, lavabo, vòi tắm	Đồng bộ thương hiệu	Hảo Cảnh, Viglacera
	Vòi rửa vệ sinh, giá treo khăn, đế giấy, quạt hút mùi vệ sinh	Phụ kiện cơ bản	
6	CÁC THIẾT BỊ KHÁC		
	Khóa cửa và phụ kiện cửa các loại		Huy Hoàng hoặc tương đương
	Hệ thống chuông cửa	Chuông điện, mắt thần bảng tên	Huy Hoàng, MTEX, Vanlock, Mica
	Internet	Đầu chờ internet	Dây tín hiệu Vinacap
	Đèn điện chiếu sáng	Đèn chiếu sách trong căn hộ	Cát Nguyên, DLV, Sino, Vanlock, Vonta
	Điện	Công tắc, ổ cắm, các thiết bị điện khác	Sino, Vanlock, Vonta
	Dây điện	Hệ thống dây điện âm tường	Cadisun, Cadivi

PHỤ LỤC 04
MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

.....,ngày....tháng...năm.....

Kính gửi:.....

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số.../HĐMBCH được ký giữa Công ty ... (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày .../.../. (“Hợp Đồng”), chúng tôi đề nghị quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán số tiền theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải trả:

..... VND (bằng chữ).

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

2. Hình thức thanh toán:

Quý Công ty/Ông/Bà có thể trả bằng [tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây]:

Tên tài khoản :

Số tài khoản :

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP

Nội dung: Trả tiền đợt thanh toán thứ [...], theo Hợp Đồng số [/HĐMBCH], ngày [...].

3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền trên trong vòng 05 ngày kể từ ngày của Đề Nghị Thanh Toán này.

Trân trọng cảm ơn./.

PHỤ LỤC 05
MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

.....ngày...tháng.....năm.....

Kính gửi:.....

Căn cứ: Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [/HĐMBCH] được ký ngày [.../.../...] giữa Công ty và Công Ty/Ông/Bà [*] ("Hợp Đồng");

Chúng tôi vui mừng thông báo với Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay Chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ [ký hiệu [*]] phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký.

Căn cứ vào quy định tại Hợp Đồng, chúng tôi trân trọng đề nghị Quý Công Ty/Ông/Bà thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền là [*] VND (bằng chữ: [*] Đồng Việt Nam), trong đó:

1. [*] VND: là khoản tiền phải trả còn lại tương đương với.....% của Giá Bán Căn Hộ
2. [*] VND: là Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
3. [*] VND: là Thuế GTGT.

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trước khi nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày của Thông Báo này. Trường hợp Quý Công ty/Ông/Bà chậm thanh toán cho chúng tôi theo thời hạn nêu, các chế tài xử lý vi phạm Hợp Đồng tương ứng sẽ được áp dụng. Quý Công ty/Ông/Bà sẽ được nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế trong vòng 03 ngày kể từ ngày Quý Công ty/Ông/Bà đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho chúng tôi.

Trân trọng cảm ơn.

PHỤ LỤC SỐ 06
MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ này (“Biên Bản”) được lập ngày [*] tháng [*] năm [*] giữa các bên sau đây:

Bên Bán:

**ĐẠI DIỆN THEO ỦY QUYỀN: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN
– HẢI PHÒNG**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0200681370
- Người Đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Thành Tâm** – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn Lực** – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Căn cứ Văn bản ủy quyền số 2308/2021/SHP-UQ ngày 23/08/2021. Chứng minh nhân dân số: 001085006171 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 04/05/2015)

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Trảng Duệ, Xã Lê Lợi, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Và

Bên Mua

- Tên tổ chức, cá nhân:
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khoá Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng:
 - Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tìm tường) thực tế là: m²
 - Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tìm tường) trong Hợp Đồng là: m²
 - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) thực tế là: m²
 - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) trong Hợp Đồng là: m²
 - Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng là: +/- /m²

Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch vượt quá 2% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, thì Các Bên có trách nhiệm ký kết Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích và Giá Bán Căn Hộ trong vòng, ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

3. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện nốt một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòngngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

-

-

4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý Hàng Tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc
5. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

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

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

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

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.
3. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
4. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
5. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm

ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định pháp luật.

6. Gây thẩm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc 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.
7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
8. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
9. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
10. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
12. Các quy định khác theo quy định pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.
13. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
14. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
15. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
7. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định phù hợp với từng nhà chung cư và quy định của pháp luật.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

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

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

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật;
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ;
5. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư;
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
3. Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được

duyet. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ đầu tư.

8. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư.
9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.
10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành chung cư

1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;
2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu;
4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định của hội nghị nhà chung cư;
5. Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
6. Phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư;
7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
8. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 11. Ban quản trị nhà chung cư

1. Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp Luật về hợp tác xã. Trường hợp Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban quản trị được thực hiện theo quy định của pháp Luật về doanh nghiệp.

2. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư:

- a. Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ chủ đầu tư cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;
- b. Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và họp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;
- c. Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- d. Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;
- e. Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
- f. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- g. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;
- h. Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
- i. Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- j. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

- k. Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 12. Quy định về phòng cháy chữa cháy (PCCC)

1. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) và các quy định pháp luật liên quan về phòng cháy chữa cháy.
2. Cư Dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
3. Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật Phòng cháy chữa cháy và có các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo tới Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị) và Công Ty Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng.
 - b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ.
 - c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư và Khu Căn Hộ.
 - d. Không sử dụng lửa trần.
 - e. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý để xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - f. Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến Những Người Cư Ngụ Khác trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về phòng cháy, chữa cháy.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
 - a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
 - b. Báo cháy giả.
 - c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.

- d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- e. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- f. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư, phải mang đốt đúng nơi quy định tại Khu Căn Hộ, Nhà Chung Cư.
- g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.
- h. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...
- i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
- j. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

Do cửa thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm tại các tầng của Tòa Nhà trong Khu Căn Hộ phải luôn đóng, Cư Dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

Điều 13. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (Khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.
 - Kinh phí bảo trì quy định tại Hợp đồng này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà chung cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.
 - Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.
 - Việc quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì được quy định như sau:
 - + Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều này.
 - + Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

2. Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư: 6.600 đồng/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Chi phí trông giữ tài sản: theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang tại thời điểm cung cấp dịch vụ.
4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng khác (nếu có) tính theo giá thị trường;

Điều 14. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở hữu chung và sử dụng chung nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này (nếu có); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (Bên Bán giữ lại, không bán hoặc chưa bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ cho Bên mua).
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:
 - a. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; và
 - a. Nơi để xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư; và
 - b. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua hoặc Bên bán hoặc các chủ sở hữu nhà chung cư khác; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư là: phần diện tích mà chủ đầu tư bán cho các chủ sở hữu khác (nếu có).

Các diện tích nêu tại khoản này phải được ghi cụ thể về diện tích, vị trí diện tích mà thành viên Tòa Nhà được quyền sử dụng chung theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15 tháng 02 năm 2016; Thông tư số 06/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 31 tháng 10 năm 2019.

Điều 15. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 16. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác

Bản nội quy Nhà chung cư này có thể được sửa đổi hay bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư cho phù hợp. Không có sự sửa đổi nào đối với Bản nội quy Nhà chung cư này được trái với các yêu cầu của pháp luật Việt Nam.

BÊN BÁN

BÊN MUA