

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bình Định, ngày tháng năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ XÃ HỘI

Số:/...../ HDMBCH

Căn cứ:

- Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất Động sản;
- Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn;
- Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định sốvề việc giao đất;
- Giấy phép xây dựng số
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty, mã số doanh nghiệp:.....do Sở Kế hoạch Đầu tư cấp lần đầu ngày
- Nhu cầu và thống nhất của Các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY TNHH ECOHOME NHƠN BÌNH

Mã số Doanh nghiệp : 4101547244 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 29/07/2019

Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 1, Tòa CT2 Ecolife Riverside, Đường Điện Biên Phủ, Phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Địa chỉ liên hệ : Tòa CT2, Tòa Nhà Ecolife Riverside, Đường Điện Biên Phủ, Phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Mã số thuế : 4101547244

Tài khoản ngân hàng :

Điện thoại : 084.941.5588

Đại diện Ông : **HÀ TẮT THẮNG**

Chức vụ : Giám đốc

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là 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):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. **“Căn hộ”** là Căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty TNHH Ecohome Nhơn Bình làm Chủ đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp đồng này;
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán do Công ty TNHH Ecohome Nhơn Bình làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, thuộc Dự án Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình;

3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của Người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
6. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt đính kèm Hợp đồng này. *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn, không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...);* diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua;
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở;
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở;
10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị, sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ

thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này;

11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá bán căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
13. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phân xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư;
14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật về đất đai;

Các từ ngữ khác do các Bên thỏa thuận:

17. **“Hội nghị nhà chung cư”** là hội nghị có sự tham gia của Chủ sở hữu và Người sử dụng các căn hộ trong khu chung cư do Bên Bán chủ trì triệu tập lần đầu và Ban Quản trị chủ trì triệu tập các lần tiếp theo, được quy định cụ thể tại Bản nội quy Nhà chung cư;
18. **“Phí quản lý hàng tháng”** là các khoản phí và chi phí hàng tháng mà các Chủ sở hữu phải thanh toán cho các dịch vụ quản lý như được quy định trong Hợp đồng này và Bản nội quy nhà chung cư;
19. **“Dự án”** là Dự án Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình được xây dựng tại thửa đất số, tờ bản đồ, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định do Công Ty TNHH Ecohome Nhơn Bình làm Chủ đầu tư;
20. **“Chủ đầu tư”** là Công Ty TNHH Ecohome Nhơn Bình ;
21. **“Bên”** hoặc **“Các Bên”** là Bên Bán hoặc Bên Mua hoặc cả Bên Bán và Bên Mua tùy từng ngữ cảnh với các thông tin được nêu tại Hợp đồng này;

22. “**Biên bản bàn giao căn hộ**” là văn bản ghi nhận việc giao nhận căn hộ giữa Bên Bán và Bên Mua, được lập và ký kết hoặc được coi là đã ký kết giữa các Bên;
23. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có căn hộ): tòa nhà:....., thuộc Dự án Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình, địa chỉ: phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- b) Diện tích sử dụng căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính Giá bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn $\pm 01\%$ (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 01\%$ (một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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 chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ thực tế khi bàn giao căn hộ.

- c) Diện tích sàn xây dựng là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này.
- d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở
- đ) Năm hoàn thành xây dựng: **Dự kiến hoàn thành vào tháng 04/2022**

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:

- a) Thửa đất:; phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

- b) Tờ bản đồ số: 64, 65;
- c) Diện tích đất sử dụng chung: m² (bằng chữ:).
3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản,
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
 - Các thông tin, giấy tờ khác:
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:
5. Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở và Văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh:
- Hợp đồng bảo lãnh số ngày
 - Văn bản số 1877/SXD-QLN&PTĐT ngày 13/08/2020 về việc có ý kiến về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Block NOXH01 và NOXH05 tại Dự án Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): không.
7. Các thông tin khác (nếu có): không.

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, 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; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1m² 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 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).
 - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng.
(Bằng chữ).
- b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a, khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, các khoản 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 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- d) Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): không.

2. Phương thức thanh toán tiền mua:

- Bên Mua thanh toán bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định và thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm:

Tên chủ tài khoản : **Công ty TNHH Ecohome Nhơn Bình**

Số tài khoản :

Ngân hàng :

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

3. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung 2%): Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán cụ thể quy định tại phụ lục 02 của Hợp đồng.
- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp đồng này.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sử hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

c) Điều chỉnh giá bán căn hộ:

Trường hợp có sự chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ thực tế và diện tích sử dụng căn hộ như quy định tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng này thì giá bán căn hộ được điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

(i) Nếu sự chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn $\pm 01\%$ (một phần trăm) thì các Bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ;

(ii) Nếu sự chênh lệch vượt quá $\pm 01\%$ (một phần trăm) thì các Bên điều chỉnh giá bán căn hộ theo theo tỉ lệ chênh lệch thực tế này, cụ thể như sau:

- Nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế lớn hơn diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng, Bên Mua thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh diện tích và giá bán căn hộ.*
- Nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng, Bên Bán hoàn trả giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh diện tích và giá bán căn hộ .*

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư trong đó có căn hộ tại Điều 2 của Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: **Dự kiến hoàn thành vào tháng 04/2022.**
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại nhà chung cư của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như...

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận quy định tại Hợp đồng;
- c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng Mua Bán từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:
 - *Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu, văn bản, các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận theo quy định hiện hành của pháp luật. Bên Bán không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc xin cấp*

Giấy chứng nhận đối với căn hộ cho Bên Mua bị chậm trễ mà không do lỗi của Bên Bán;

- *Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt, quản lý, kinh doanh, khai thác và các quyền khác phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật liên quan đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán;*
- *Được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho Chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh (nếu có nhu cầu) nhưng phải đảm bảo quyền lợi của Bên Mua. Việc chuyển nhượng phải được Bên Mua và cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản;*
- *Khi thấy cần thiết, trên cơ sở thỏa thuận và được sự đồng ý của Bên Mua, có quyền điều chỉnh, phân chia lại cấu trúc nội thất căn hộ trong quá trình thi công xây dựng và trước khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua cho phù hợp với thực tế sử dụng;*
- *Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.*

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà chung cư có căn hộ bán được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng;
- e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về

việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí 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. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho Bên Mua;

- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản 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 đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
- m) *Các nghĩa vụ do các bên thoả thuận :*

- *Bên Bán có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;*
- *Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;*
- *Ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố để Ngân hàng thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với các khách hàng mua căn hộ tại dự án khi Bên Bán không bàn giao căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ;*
- *Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng và các phụ lục kèm theo.*

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này, có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng 02 chỗ để xe mô tô/xe máy và 01 xe đạp trong bãi đỗ xe của nhà chung cư; được Bên Bán ưu tiên bố trí chỗ để ô tô căn cứ theo thực tế vận hành của bãi đỗ xe ô tô theo 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 tự nguyện thực hiện thủ tục theo thỏa thuận tại Điểm h) Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- 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;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế vượt quá $\pm 05\%$ (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 bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- k) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp đồng và các phụ lục kèm theo Hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phân sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo 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 này;
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng, 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 Luật 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) *Các nghĩa vụ theo thỏa thuận của các bên:*
 - *Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;*

- Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán;
- Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung;
- Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng, các phụ lục kèm theo.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, 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.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ cụ thể như sau: Sau khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng và Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực được quy định tại Hợp đồng; trường hợp bàn giao căn hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch không vượt quá $\pm 05\%$ (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này, các Bên sẽ tiến hành thủ tục bàn giao căn hộ. 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. Tuy nhiên, các Bên thống nhất rằng:
 - a) 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 Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng và Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này.
 - b) Đối với trường hợp Bên Mua ký Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng và chưa ký nhận Biên bản bàn giao căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm đã được liệt kê trong Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng, 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 khoản 4 Điều này.
 - c) Đối với trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao và ký Biên bản bàn giao căn hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với căn hộ được ghi trong Biên

bản bàn giao căn hộ 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 Điều 2 của Hợp đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng. Trong trường hợp quá thời hạn nêu trên mà Bên Bán chưa nhận được thông báo khiếu nại từ Bên Mua thì Bên Bán được quyền hiểu là Bên Mua đã đồng ý với ý kiến của Bên Bán và có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều này.*

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua: thời điểm bàn giao căn hộ thuộc Toà NOXH1 và NOXH5 dự kiến: Tháng 04/2022.

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 (chín mươi) 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.

Trước ngày bàn giao căn hộ 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, 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 f) 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 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại 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 12 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 9. Bảo hành căn hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị 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.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, thời gian cụ thể: 60 tháng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ Người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua (với mục đích vay vốn thanh toán mua căn hộ này) cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. *Các thỏa thuận khác:*
 - a) *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 theo quy định của Pháp luật về Nhà ở xã hội.*
 - b) *Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của mỗi bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp đồng và có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp đồng này.*

Điều 11. 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 được quy định cụ thể 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 khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) các căn hộ mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích quy định tại điểm b) khoản 3 dưới đây, nếu có); (iii) tầng trệt, tầng lửng (nếu có) và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ (bao gồm: bể bơi, thư viện,...), văn phòng, trung tâm thương mại, phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại khoản 3 Điều này và hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán trong phần diện tích này.

Để tránh nhầm lẫn, phần sở hữu riêng của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán.

Bên Mua và các Chủ sở hữu/Người sử dụng căn hộ trong khu nhà chung cư được phép sử dụng một số tiện ích trong phần sở hữu riêng của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích

này do Bên Bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ sở hữu trong nhà chung cư được quy định chi tiết tại phụ lục 03 của Hợp đồng.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác): không
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
 - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của 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 doanh nghiệp quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: 4.400 đồng/m²/tháng (đã bao gồm VAT). 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 theo thông báo cụ thể của Bên Bán.

(Các bên thỏa thuận đính kèm theo Hợp đồng này 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, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, thể thao, chăm sóc sức khỏe).

- 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 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý 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 số:, tại tầng:, tòa nhà:.... thuộc Dự án Nhà ở xã hội Ecohome Nhon Bình, địa chỉ: phường Nhon Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
 - a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 20%/năm (hai mươi phần trăm trên năm) được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 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;
- c) Không kể đến các quy định nêu tại điểm a) và b) khoản này, trong trường hợp này Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Hợp đồng này, các Bên thống nhất rằng, nếu Bên Mua đồng ý tại từng thời điểm cụ thể, Bên Bán có thể áp dụng quy định tại điểm a) và b) khoản này, để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ thêm một khoảng thời gian nhất định nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng. 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 tiền 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		

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 thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 20%/năm (hai mươi phần trăm trên năm) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) sau ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua;
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 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 15 của Hợp đồng này.
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 thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 15 của Hợp đồng.

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
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 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 thỏa thuận trong Hợp đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ thì Hợp đồng vẫn có hiệu lực đối với các Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
 - e) *Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận:*
 - *Có quyền hợp pháp để mua căn hộ và đứng tên sở hữu căn hộ. Việc Bên Bán ký kết và thực hiện các giao dịch quy định trong Hợp đồng này sẽ không dẫn đến việc vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua đã biết hoặc phải biết khi ký kết Hợp đồng này; hoặc yêu cầu Bên Mua phải có được bất kỳ phê chuẩn hay chấp thuận nào hoặc gửi bất kỳ thông báo nào hay đăng ký với bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào khác.*
 - *Đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý với các quy định hợp pháp trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm của Hợp đồng cũng như đồng ý ký các cam kết, xác nhận đối với Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư. Bên Mua cam kết tuân thủ và thông báo để Người sử dụng căn hộ tuân thủ nghiêm túc các quy định tại Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.*
3. Việc ký kết Hợp đồng 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 bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, Điểm khác của Hợp đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thoả thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
6. Các Bên xác nhận: (i) Đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện ghi trong Hợp đồng này; (ii) Công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên; (iii) Cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp đồng.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận rằng một trong các trường hợp sau sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng bao gồm các sự kiện như:
 - 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 trường hợp khác do pháp luật quy định;
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 10 (mười) 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 15 của Hợp đồng.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

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 thoả 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 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 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 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 sau:
- a) *Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng theo các nội dung sau:*
 - (i) *Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng phù hợp với điểm b) khoản 1 tại Điều 12 của Hợp đồng này và/hoặc nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 3 tại Điều 12 của Hợp đồng này mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;*
 - (ii) *Trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định nêu trên, 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 toán sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 12 của Hợp đồng, các chi phí, phí tổn, thiệt hại thực tế mà Bên Bán phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp đồng và khoản tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 08% (tám phần trăm) tính trên tổng giá trị hợp đồng. Việc thanh toán này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền mua căn hộ mà Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này. Ngoài trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại, Bên Bán không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua, Bên Mua phải thực hiện mọi thủ tục hay ký kết các giấy tờ cần thiết để Bên Bán thực hiện quyền bán căn hộ cho Bên thứ ba theo quy định tại Điều này.*
 - b) *Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo các nội dung như sau:*

- (i) Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm trong trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao căn hộ theo quy định tại điểm b) khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
- (ii) Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định nêu trên, Bên Mua gửi thông báo cho Bên Bán và Hợp đồng chấm dứt hiệu lực vào ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua. Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng và khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a) khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng và các khoản chi phí, phí tổn thiệt hại thực tế khác mà Bên Mua phải chịu do việc chấm dứt Hợp đồng. Đồng thời Bên Bán phải trả thêm cho Bên Mua một khoản phạt vi phạm Hợp đồng là 08% (tám phần trăm) tính trên tổng giá trị hợp đồng. Việc thanh toán này phải được Bên Bán thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên khoản tiền mua căn hộ mà Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.

3. Các thỏa thuận khác:

- a) Hợp đồng này sẽ thanh lý sau khi các Bên tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận và các Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp đồng, các phụ lục kèm theo và Biên bản thanh lý Hợp đồng. Trong trường hợp này, các Bên thống nhất rằng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp đồng;
- b) Sau khi Hợp đồng chấm dứt, mỗi bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng đối với bên kia theo quy định tại Hợp đồng này và các quy định pháp luật có liên quan. Riêng đối với trường hợp chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn quy định tại điểm d) khoản 1 Điều này, không bên nào bị xem là vi phạm Hợp đồng và các Bên sẽ: (i) không phải đền bù thiệt hại cho nhau; (ii) phải có trách nhiệm tất toán, xác định mức độ hoàn thành của Hợp đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý Hợp đồng này; (iii) Bên Mua sẽ nhận lại khoản tiền tương ứng với khoản tiền mà Công ty bảo hiểm đền bù cho Bên Bán được phân bổ tương ứng với diện tích sử dụng căn hộ hoặc một khoản tiền trả thêm (nếu có) do Bên Bán quyết định tùy vào từng trường hợp. Trong trường hợp pháp luật có quy định khác thì thực hiện theo quy định pháp luật.
- c) Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt mà Bên Mua đã nhận bàn giao căn hộ, ngoài các nghĩa vụ khác được quy định tại khoản 2 Điều này, Bên Mua còn phải thực hiện các nghĩa vụ sau:
 - Bàn giao lại căn hộ cho Bên Bán theo yêu cầu của Bên Bán hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Trả cho Bên Bán một khoản tiền tương ứng với khoảng thời gian đã sử dụng căn hộ với nguyên tắc được tính như sau:

<i>Khoản tiền Bên Mua phải trả cho khoảng thời gian đã sử dụng căn hộ</i>	=	<i>Số ngày (được tính từ ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho đến khi Bên Mua bàn giao lại)</i>	x	<i>Đơn giá thuê một ngày (được tính theo giá thuê nhà ở xã hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt áp dụng với những căn hộ khác tương đương)</i>
---	---	---	---	---

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: *được nêu rõ tại Phần đầu của Hợp đồng này.*
2. Hình thức thông báo giữa các bên: *Trong trường hợp không có thỏa thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua bưu chính hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất cứ lý do gì thì bên thông báo sẽ thông tin cho bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử cho bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong các Bên đồng ý hình thức thông báo cho bên kia bằng điện thoại trực tiếp.*
3. Bên nhận thông báo là: *Các Bên thống nhất rằng, nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người thuộc Bên Mua để làm người đại diện nhận thông báo và chịu trách nhiệm về việc đại diện nhận thông báo đó của Bên Mua.*
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) Sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
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.
6. *Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận:*

- a) *Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ được nêu tại của Hợp đồng này hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của các Bên;*
- b) *Để tránh hiểu nhầm, mỗi bên cam kết địa chỉ của mỗi bên được nêu tại Hợp đồng này và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi bên sau ngày ký kết Hợp đồng này (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này nhưng Bên kia không nhận được, vì bất cứ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.*

Điều 17. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ Hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại Hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

1. *Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.*
2. *Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật Việt Nam hiện hành.*
3. *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 giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.*

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày được đại diện có thẩm quyền của hai bên ký kết và chỉ chấm dứt hiệu lực khi cả hai Bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mỗi bên quy định tại Hợp đồng này, phụ lục kèm theo và các văn bản thỏa thuận khác.
2. Hợp đồng này có 19 (mười chín) điều, với (...) trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) 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 nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn hộ, Phụ lục 01: Mặt bằng sơ đồ vị trí Căn hộ và Bảng vật liệu trang thiết bị, Phụ lục 02: Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ và Kinh phí

bảo trì Phần sở hữu chung, Phụ lục 03: Danh mục Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, Phần sở hữu riêng của Bên Bán, Phụ lục 04: Mẫu Biên bản bàn giao căn hộ, Phụ lục 05: Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, Phụ trương A: Phí quản lý hàng tháng.

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 MUA

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

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01
MẶT BẰNG, SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ VÀ
BẢNG VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ xã hội số:/...../HDMBCH)

1. **Bản vẽ thiết kế căn hộ và Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ:** theo bản vẽ đính kèm Hợp đồng.
2. **Bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư:** theo bản vẽ đính kèm Hợp đồng.
3. **Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của căn hộ:**

TÒA NHÀ: NOXH1; NOXH5.

DỰ ÁN: Nhà ở xã hội Ecohome Nhon Bình tại Nhon Bình, Quy Nhơn, Bình Định.

TT	Loại phòng	Chi tiết
1	Phòng khách	<p><u>Sàn:</u> - Sàn lát gạch ceramic Mikado hoặc Tasa hoặc Vitto hoặc tương đương. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Tường:</u> Bả, sơn trắng bằng sơn Leo hoặc Jymec hoặc Valspar hoặc tương đương. Màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Trần:</u> - Trần thạch cao khung xương chìm Daiichi hoặc Nanotech hoặc tương đương. - Tấm thạch cao hoàn thiện Boral hoặc Gyproc hoặc Knauf hoặc tương đương. - Sơn bả bằng sơn Leo hoặc Jymec hoặc Valspar hoặc tương đương</p> <p><u>Cửa ra vào Căn hộ:</u> Cửa gỗ công nghiệp hoặc composite, xuất xứ trong nước hoặc nhập khẩu. Khóa cửa: khóa tay gạt Kích thước và màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Cửa sổ, cửa ra vào logia:</u> - Cửa nhôm hệ Việt Pháp hoặc Việt Hàn hoặc tương đương. Kính dán an toàn. Kích thước, màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Thiết bị điện:</u> - Ổ cắm, công tắc: Fendi, Lioa, Sino hoặc tương đương; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led Lado, Rạng đông, Fawokidi hoặc tương đương; Vị trí theo thiết kế; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu. - Dây điện: Cadisun hoặc Olympic hoặc Cadivi hoặc tương đương. - Ống luồn dây: Sino (Vanock) hoặc Europipe hoặc Lioa hoặc tương đương. <p>Điều hòa nhiệt độ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lắp đầu chờ điện, thoát nước ngưng chờ đến vị trí dự kiến đặt dàn lạnh. Bên Mua tự trang bị thiết bị điều hòa. <p>Hệ thống thông tin liên lạc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Có đầu chờ sẵn trong phòng khách, để chủ căn hộ nối với nhà cung cấp dịch vụ (Lắp đặt 01 đầu chờ ổ cắm mạng Internet tại phòng khách).
2	Phòng ngủ điển hình	<p><u>Sàn:</u> Sàn lát gạch ceramic Mikado hoặc Tasa hoặc Vitto hoặc tương đương. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Tường:</u> Bả, sơn trắng bằng sơn Leo hoặc Jymec hoặc Valspar hoặc tương đương. Màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Trần:</u> - Trần thạch cao khung xương chìm Daiichi hoặc Nanotech hoặc tương đương. - Tấm thạch cao hoàn thiện: Boral hoặc Gyproc hoặc Knauf hoặc tương đương. - Sơn bả bằng sơn Leo hoặc Jymec hoặc Valspar hoặc tương đương.</p> <p><u>Cửa đi thông phòng:</u> Cửa gỗ công nghiệp hoặc Composite. Màu sắc, kích thước theo thiết kế.</p> <p><u>Cửa sổ:</u> Cửa nhôm kính Việt Pháp hoặc Việt Hàn hoặc tương đương. Kính dán an toàn. Màu sắc, kích thước theo thiết kế.</p> <p><u>Thiết bị điện:</u> - Công tắc: Fendi, Sino, Lioa hoặc tương đương; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu. - Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led Lado, Rạng đông, Fawokidi hoặc tương đương; Vị trí theo thiết kế; Các thiết bị</p>

		<p>được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dây điện: Cadisun hoặc Olympic hoặc Cadivi hoặc tương đương. - Ống luồn dây: Sino (Vanlock) hoặc Europipe hoặc Lioa hoặc tương đương. <p><u>Điều hòa nhiệt độ:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lắp đầu chờ điện, nước ngưng chờ đến vị trí dự kiến đặt dàn lạnh. Bên Mua tự trang bị thiết bị điều hòa.
3	Phòng vệ sinh	<p><u>Sàn:</u></p> <p>Sàn lát gạch ceramic Mikado hoặc Tasa hoặc Vitto hoặc tương đương. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Tường:</u></p> <p>Tường ốp gạch ceramic Mikado hoặc Tasa hoặc Vitto hoặc tương đương. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Thiết bị vệ sinh:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bệt, chậu (chậu treo): Nhãn hiệu Dato hoặc Ceravi hoặc Viglacera hoặc tương đương; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu. - Chậu, gương, vòi sen, vòi chậu, phụ kiện chất lượng, mẫu mã phù hợp. Xuất xứ trong nước hoặc Nhập khẩu <p><u>Trần:</u></p> <p>Trần thạch cao khung xương nổi Daiichi hoặc Nanotech hoặc tương đương. Tấm thạch cao hoàn thiện: Boral hoặc Gyproc hoặc Knauf hoặc tương đương.</p> <p><u>Cửa đi vào vệ sinh:</u></p> <p>Cửa gỗ công nghiệp hoặc Composite. Màu sắc, kích thước theo thiết kế.</p> <p><u>Thiết bị điện:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc: Fendi hoặc Sino (Vanlock) hoặc Lioa hoặc tương đương; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu. - Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led Lado hoặc Rạng đông hoặc Fawokidi hoặc tương đương; Vị trí theo thiết kế; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu. - Dây điện: Cadisun hoặc Olympic hoặc Cadivi hoặc tương đương. - Ống luồn dây: Sino (Vanlock) hoặc Europipe hoặc Lioa hoặc tương đương.

		<p>- Quạt hút mùi: Nhập khẩu hoặc Sino hoặc Grineu hoặc Lioa hoặc tương đương.</p> <p><u>Hệ thống ống cấp thoát nước:</u> Sử dụng: Sino hoặc Europipe hoặc Dekko hoặc tương đương.</p> <p><u>Nước nóng:</u> Chỉ cung cấp đầu chờ điện, cấp nước để chủ hộ lắp đặt bình nóng lạnh.</p>
4	Phòng bếp	<p><u>Sàn:</u> Sàn lát gạch ceramic Mikado hoặc Tasa hoặc Vitto hoặc tương đương. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Tường:</u> Bả, sơn trắng bằng sơn Leo hoặc Jymec hoặc Valspar hoặc tương đương. Màu sắc theo thiết kế.</p> <p><u>Trần:</u> Trần thạch cao khung xương chìm Daiichi hoặc Nanotech hoặc tương đương. Tấm thạch cao hoàn thiện: Boral hoặc Gyproc hoặc Knauf hoặc tương đương.</p> <p><u>Khu bếp:</u> Cung cấp điểm đầu nối cấp thoát nước. Bố trí điểm đầu nối cho hút mùi bếp, không cung cấp máy hút mùi (chỉ có đầu chờ điện cho máy hút mùi).</p> <p><u>Thiết bị điện:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Công tắc: Fendi hoặc Sino (Vanlock) hoặc Lioa hoặc tương đương; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu. - Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led Lado hoặc Rạng đông hoặc Fawokidi hoặc tương đương; Vị trí theo thiết kế; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu. - Dây điện: Cadisun hoặc Olympic hoặc Cadivi hoặc tương đương. - Ống luồn dây: Sino (Vanlock) hoặc Europipe hoặc Lioa hoặc tương đương.
5	Logia	<p><u>Sàn:</u> - Sàn lát gạch ceramic Mikado hoặc Tasa hoặc Vitto hoặc tương đương. Kích thước và màu sắc theo thiết kế.</p>

	<p><u>Tường:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơn trực tiếp bằng sơn Leo hoặc Jymec hoặc tương đương. - Màu sắc theo thiết kế. <p><u>Trần:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơn trực tiếp bằng sơn Leo hoặc Jymec hoặc tương đương. Màu sắc theo thiết kế. - Trần lắp đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led Lado hoặc Rạng đông hoặc Fawokidi hoặc tương đương; Các thiết bị được sản xuất trong nước hoặc nhập khẩu. <p><u>Lan can:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Theo tiêu chuẩn thiết kế. <p><u>Đầu chòe điện nước:</u></p> <p>Bố trí đầu chòe cho hệ thống cấp thoát nước máy giặt, ổ cắm điện cho máy giặt.</p>
--	---

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02

THỜI HẠN THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ xã hội số:/...../HEMBCH)

1. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) theo tiến độ cụ thể như sau:

Các bên thoả thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

- Thanh toán lần 1:
- Thanh toán lần 2:
- Thanh toán lần 3:
- Thanh toán đợt cuối:

Trước thời điểm bàn giao căn hộ và cùng thời điểm thanh toán đợt ... (...), Bên Mua sẽ gửi khoản tiền tương đương 5% giá bán căn hộ còn lại và khoản thuế GTGT tương ứng vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng do Bên Mua lựa chọn trong số các Ngân hàng Thương mại có uy tín mà Bên Bán đã hỗ trợ tìm kiếm, lựa chọn (“**Ngân Hàng**”), bao gồm:

-; hoặc
- Các Ngân hàng khác do Chủ đầu tư tiếp tục hỗ trợ tìm kiếm, lựa chọn sau này.

Theo đó, các Bên và Ngân hàng sẽ cùng ký văn bản thỏa thuận liên kết quản lý tài khoản (“**Cam kết ba bên**”) với các điều khoản cơ bản sau:

- a) Bên Mua là Chủ sở hữu tài khoản và được hưởng lãi suất theo quy định của Ngân hàng và Cam kết ba bên;
- b) Bên Mua cam kết yêu cầu Ngân hàng phong tỏa và không sử dụng khoản tiền tương đương 5% (năm phần trăm) giá bán căn hộ còn lại và khoản thuế GTGT tương ứng đã được gửi tại Ngân hàng dưới bất kỳ hình thức nào, trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị và có xác nhận của Bên Bán;
- c) Bên Bán chỉ được chuyển giao quyền sở hữu đối với khoản tiền tương đương 5% (năm phần trăm) giá bán căn hộ còn lại và khoản thuế GTGT tương ứng đã được gửi tại Ngân hàng khi có một trong các sự kiện sau đây:
 - (i) Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“**Giấy chứng nhận**”) cho Bên Mua nhưng không chậm hơn thời điểm Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua; hoặc

- (ii) Trong vòng (i) 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của căn hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; hoặc (ii) quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không hoàn thiện hồ sơ; hoặc (iii) quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Mua không đến nhận hồ sơ để tự thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận; hoặc
- (iii) Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày đến hạn nộp các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ xin cấp Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên Bán.

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (*Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị Hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp đồng khi chưa bàn giao nhà. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua*).

2. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà:

- a) Trước thời điểm nhận bàn giao căn hộ và tại thời điểm thanh toán đợt (...), Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán toàn bộ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán. Bên Mua thanh toán 2% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì vào tài khoản bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây hoặc một tài khoản khác do Bên Bán chỉ định và thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm:
 - Tên chủ tài khoản:
 - Số tài khoản:
 - Ngân hàng :
- b) Các Bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà của Bên Mua hoặc của diện tích khác trong tòa nhà, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có tòa nhà biết.
- c) Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập phù hợp với các quy định của pháp luật, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông

báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có tòa nhà biết. Trường hợp Bên Bán không bàn giao khoản kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban Nhân dân cấp Tỉnh thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao.

BÊN MUA

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 03

**DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG,
PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ xã hội số:/...../HDMBCH)

BÊN MUA

(Ký và ghi rõ họ và tên)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 04

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ xã hội số:/...../HDMBCH)

MẪU BIỂU:

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

V/v Bàn giao căn hộ số tầng tòa nhà (“Căn hộ”)

Dự án

Biên bản bàn giao căn hộ này (sau đây được gọi tắt là “Biên bản”) được lập tại Dự án vào hồih.....ngày/...../20..... giữa các bên sau đây:

I. Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY TNHH ECOHOME NHƠN BÌNH

Mã số Doanh nghiệp : 4101547244 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 29/07/2019.
Địa chỉ : Toà CT2, Toà Chung cư Ecolife Riverside, Đường Điện Biên Phủ, P. Nhơn Bình, TP. Quy Nhơn, T. Bình Định.
Mã số thuế : 4101547244
Điện thoại : 0846 855066
Đại diện Ông : **Hà Tất Thắng**
Chức vụ : Giám đốc

I. Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà :
Số CMND (hộ chiếu) :
Hộ khẩu thường trú :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại :
Email :

Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ xã hội số ký ngày (“Hợp đồng”) và các văn bản liên quan (nếu có), sau khi kiểm tra căn hộ, các Bên đồng ý ký Biên bản này với Nội dung như sau:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng căn hộ, chìa khóa căn hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng căn hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).

2. Bên Mua đã kiểm tra căn hộ và xác nhận rằng căn hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp đồng [ngoại trừ các nội dung về những điểm không phù hợp đính kèm Biên bản này]:

- Diện tích sử dụng căn hộ (theo Hợp đồng): [.....]m²

- Diện tích sử dụng căn hộ (thực tế bàn giao): [.....]m²

- Chênh lệch diện tích sử dụng căn hộ (nếu có): [.....]m²

3. Căn hộ được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này (trong trường hợp các Bên ký Biên bản bàn giao trước ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán).

4. Trong thời gian từ khi nhận bàn giao căn hộ đến khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư, 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 cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ sinh, viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản nội quy nhà chung cư.

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại căn hộ sau thời điểm bàn giao căn hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí Quản lý hàng tháng theo quy định phù hợp với Bản nội quy nhà chung cư tính từ ngày bàn giao theo Thông báo của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này (trường hợp các bên ký Biên bản bàn giao trước ngày Bàn giao theo thông báo của Bên Bán).

6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản nội quy nhà chung cư, yêu cầu những Người sử dụng, cư trú, lưu trú, cư ngụ khác tại căn hộ cũng tôn trọng và tuân thủ Bản nội quy nhà chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng căn hộ.

7. Sau khi ký Biên bản này, quyền sở hữu đối với căn hộ vẫn thuộc về Bên Bán và sẽ được bảo lưu cho tới khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng.

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

Kèm theo Biên bản này là bản danh mục: (1) Danh mục thiết bị trong căn hộ và (2) Các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khóa trong căn hộ.

BÊN MUA

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
mua Căn hộ thì đóng dấu của tổ chức)*

PHỤ LỤC 05

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ xã hội 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. Bên Mua căn hộ (“**Chủ sở hữu**”), Người sử dụng căn hộ (“**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 Dự án Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình (“**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. 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 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 nhà chung cư sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ sở hữu, Người sử dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước). Trường hợp gây thiệt hại thì Công ty quản lý/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. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
- 2.2. Gây thâm, 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.
- 2.3. Chặn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
- 2.4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 2.5. 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.

- 2.6. 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.
- 2.7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.
- 2.8. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ sở hữu căn hộ và Người sử dụng do Hội nghị nhà chung cư xem xét và quyết định.

Điều 3. Sử dụng phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung

Chủ sở hữu và Người sử dụng có trách nhiệm:

- 3.1. Sử dụng diện tích, thiết bị sử dụng chung, sở hữu chung đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng; không sử dụng cho mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng; không để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung.
- 3.2. 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 đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.4. Sử dụng các phần diện tích sử dụng chung, sở hữu chung trong dự án trong khoảng thời gian được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại toà nhà, và
- 3.5. Không sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của nhà chung cư làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.
- 3.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

Điều 4. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm trong phần sở hữu riêng của Bên Mua, phần sở hữu chung, sử dụng chung (“Phần chung”)

- 4.1. Trong trường hợp phần sở hữu riêng của Bên Mua có hư hỏng thì:
- a) Chủ sở hữu 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 sử dụng chung, 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 được Công ty quản lý chấp thuận 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 rời 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 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, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điểm b, Khoản 4.1 Điều 4 của Bản nội quy.
- 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, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ sở hữu 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 điểm b khoản 4.1 Điều 4 của Bản nội quy.
- 4.4. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong phần 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).

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 Bản nội quy.
- 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 Phí quản lý

- a) Phí quản lý 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 Bản nội quy này.
- b) Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ sở hữu, có trách nhiệm đóng Phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư ("**Phí quản lý**") được tính trên cơ sở diện tích sử dụng căn hộ thực tế 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 Phí quản lý

- a) Chủ sở hữu/Người sử dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của phần 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.
- b) 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 20%/năm (hai mươi phần trăm trên năm) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Bản 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

- 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 Ban quản trị, 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.

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, Người tạm trú và khách ra vào 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 Ban quản trị và 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 Phần 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 phải 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 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 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. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, 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 mà Chủ sở hữu vi phạm nghĩa vụ đóng phí bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác 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 ngưng cung cấp).

- 10.2. Trong trường hợp Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý 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/Công ty quản lý có quyền tạm ngưng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngưng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
- 10.3. Bản 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.

CHỦ SỞ HỮU

CHỦ ĐẦU TƯ

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

PHỤ TRƯỞNG A
PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG

(đính kèm Bản nội quy quản lý sử nhà chung cư)

Phí quản lý hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a. Chi phí điện, nước tại các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho nhà chung cư);
- b. Phí cho các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp;
- c. Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban quản trị;
- d. Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
- e. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng 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) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi khu vực sở hữu riêng);
- f. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
- g. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
- h. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác như đã đề cập ở trên;
- i. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính;
- j. Phí nhà thầu đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho nhà chung cư);
- k. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối..)
- l. Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính;

Các chi phí khác theo quy định.