

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

Hà Nội, ngày..... tháng.....năm 2016

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../HĐMBCCHCC**

**Căn cứ:**

- Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2005;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 18/6/2014;
- Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/10/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 Quy định về bảo lãnh ngân hàng do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành;
- Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 15/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây Duyệt Dự án đầu tư xây dựng Tòa Nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân tại thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây do Công ty TNHH Thương mại và Sản Xuất Anh Quân làm chủ đầu tư;
- Quyết định số 2971/QĐ-UBND ngày 18/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc chuyển mục đích sử dụng 2.710,1m<sup>2</sup> đất trên địa bàn phường Mộ Lao, thành phố Hà Đông; giao Công ty TNHH Thương mại và Sản Xuất Anh Quân thực hiện Dự án Tòa Nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân tại đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, thành phố Hà Đông;
- Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/4/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho Công ty cổ phần đầu tư xuất nhập khẩu Tây Đô (được đổi tên từ Công ty TNHH Thương mại và Sản Xuất Anh Quân) sử dụng 2.710m<sup>2</sup> đất tại đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông thành phố Hà Nội để tiếp tục thực hiện Dự án Tòa Nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân;

- Căn cứ quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 19/6/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân tại số 01 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà tây.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số:

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (sau đây được gọi là "**Hợp đồng**") được lập vào ngày ..... tháng ..... năm ..... tại Văn phòng Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Vinh Hạnh giữa và bởi các bên dưới đây:

**BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ:(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số : 0500407682 đăng ký lần đầu ngày 03/10/2008 đăng ký thay đổi lần 6 ngày 04/06/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Đại diện:**Nguyễn Duy Hiền** Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

Số CMND (hộ chiếu): .....cấp ngày: ../../....., Nơi cấp: .....

Theo Giấy ủy quyền số: .....ngày.....của .....

Địa chỉ: Số 1 Đường Thanh Bình – Phường Mộ Lao – Quận Hà Đông – Hà Nội

Điện thoại: 04.33522187 Fax: 04.33522.961

Tài khoản: Số 5001000037719000

Tại Ngân hàng: Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội

**BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ: (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

Ông (bà) : .....

Số CMND/Hộ chiếu : .....ngày cấp: .....nơi cấp:.....

Hộ khẩu thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : .....Fax/email (nếu có):.....

*Người đồng sở hữu*

Ông (bà) : .....Quan hệ:.....

Số CMND/Hộ chiếu: .....ngày cấp: ..... nơi cấp: .....

Hộ khẩu thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : .....Fax/email (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:

- 1.1 “Người đại diện của Bên Mua để thực hiện các giao dịch”:** Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới và

riêng rẽ. Vì vậy, Bên Bán sẽ không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng mua bán này một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây sẽ ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua nêu tại Hợp đồng này là người đại diện theo ủy quyền ("**Người được Ủy Quyền**") để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Căn hộ và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả người/những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của từng người. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên Mua thì văn bản giấy tờ đó đều phải được từng người Bên Mua ký.

- 1.2 "**Các Bên**" có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp đồng này, "**Bên**" có nghĩa là riêng Bên Mua hoặc Bên Bán, tùy từng trường hợp.
- 1.3 "**Căn hộ**" Là một Căn hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty Cổ Phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Tây Đô đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 1 của Hợp đồng này.
- 1.4 "**Nhà Chung Cư**" Là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ Phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Tây Đô làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân tại số 1 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
- 1.5 "**Hợp Đồng**" Là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
- 1.6 "**Giá Bán Căn hộ**" Là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng và Phụ lục 2 của Hợp đồng.
- 1.7 "**Bảo Hành Nhà Ở**" Là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi Nhà ở bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc các trang thiết bị vận hành không bình thường nhưng không phải lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 1.8 "**Diện Tích Sử Dụng Căn hộ**" Là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao Tòa 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt.

- 1.9 “Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn hộ”** Là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
- 1.10 “Giá trị chất lượng tương đương”** là các thiết bị, vật liệu được sử dụng trong công trình xây dựng Nhà chung cư và vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ không giống với mô tả tại Phụ lục số 1 Hợp đồng, nhưng tương đương về giá trị chất lượng và giá trị sử dụng được Bên Mua chấp thuận khi ký nhận bàn giao Căn hộ;
- 1.11 “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** Là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 1.8 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này.
- 1.12 “Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** Là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ. **“Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện”** là các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm của Căn Hộ được liệt kê tại Phụ lục của Hợp Đồng này và mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản của nó do Các Bên lập và ký kết.
- 1.13 “Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư”** Là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về Nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này.
- 1.14 “Bản nội quy Nhà chung cư”** Là bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà ở;
- 1.15 “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** có nghĩa là khoản tiền mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
- 1.16 “Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** Là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
- 1.17 “Bảo trì Nhà chung cư”** Là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Căn hộ và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư.
- 1.18 “Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư”** Là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.19 “Sự kiện bất khả kháng”** Là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà Mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.

- 1.20 “Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện”** là các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm của Căn Hộ được liệt kê tại Phụ lục của Hợp Đồng này và mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản của nó do Các Bên lập và ký kết.
- 1.21 “Cư Dân”** có nghĩa là Chủ sở hữu Căn Hộ và/hoặc Người sử dụng Căn Hộ Tòa nhà.
- 1.22 “Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo”** có nghĩa là ngày bàn giao được quy định tại khoản 8.2 điều 8 của Hợp Đồng này;
- 1.23 “Ngày làm việc”** có nghĩa là các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 trong tuần, không bao gồm các ngày nghỉ, ngày lễ, ngày Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.24 “Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ”** Là Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua.
- 1.25 “Phí quản lý”** Là khoản phí để phục vụ cho hoạt động quản lý, vận hành Nhà chung cư. Mức phí này sẽ không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư quy định (nếu có).
- 1.26 “Phí bảo lãnh Ngân hàng”** là khoản phí mà Bên Bán phải thanh toán cho ngân hàng bảo lãnh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành. Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng được Bên Bán sao y và gửi cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này.

## **Điều 2: Các thông tin về căn hộ mua bán**

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

1. Loại nhà: Tòa nhà hỗn hợp
  2. Vị trí nhà: Số 1 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
  3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà: Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 19/6/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân tại số 01 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà tây
  4. Quy mô của nhà chung cư:
    - Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): ..... (không bao gồm diện tích tầng hầm, kỹ thuật và kỹ thuật mái).
    - Tổng diện tích sử dụng đất (tạm tính): .....
    - Diện tích xây dựng khối đế khoảng: ... m<sup>2</sup>
    - Diện tích xây dựng khối tháp cao tầng khoảng ... m<sup>2</sup>, trong đó:
      - + Sử dụng riêng: 0 m<sup>2</sup>
      - + Sử dụng chung:
      - + Diện tích xây dựng khối đế khoảng ... m<sup>2</sup>,
      - + Diện tích xây dựng khối tháp cao tầng khoảng ... m<sup>2</sup>.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của căn hộ mua bán:

Ký hiệu Căn hộ:

Diện tích sử dụng căn hộ:	m <sup>2</sup>
Tầng:	
Toà nhà:	
Dự án:	Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân
Địa điểm:	Số 1 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Diện tích sàn Căn hộ bao gồm diện tích ban công và lôgia kèm theo Căn hộ. Theo đó, diện tích sàn bên trong Căn hộ được tính phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại khoản 1.8 Điều 1 của Hợp đồng và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 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 Căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 0,5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Phụ lục này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 0,5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Phụ lục này thì tổng giá trị căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Giá bán tính cho phần diện tích chênh lệch được tính theo giá quy định tại điểm mục 1(a) Phụ lục 2 (giá tại thời điểm ký Hợp đồng).
- Trong biên bản bàn giao Căn hộ, Các 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 quyền sở hữu Căn hộ cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ;
  - a. Thời điểm dự kiến bàn giao Căn hộ: 31/12/2017
  - b. Diện tích sàn xây dựng là:.....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;
  - c. Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.
  - d. Năm hoàn thành việc xây dựng:2017
- 6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: đang đầu tư xây dựng cùng căn hộ và hoàn thành vào thời điểm bàn giao căn hộ.
- 8. Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số ..... ký ngày...../...../.....với Ngân hàng .....
- 9. Văn bản số..... ký ngày...../...../..... của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Chủ đầu tư bán nhà ở hình thành trong tương lai.

### **Điều 3: Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

#### **1. Giá bán căn hộ:**

- a) Giá bán căn hộ: được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng.

- Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất mà Bên Mua có quyền sử dụng chung, thuế giá trị gia tăng, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá trị căn hộ chưa bao gồm thuế VAT.

b) Giá bán căn hộ quy định tại Điểm a, Khoản này không bao gồm các khoản sau:

i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi 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 và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

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

iii) Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng: Kể từ ngày Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thuận tại Khoản 3, Điều 11 của Hợp đồng này;

iv) Các chi phí, thuế khác (nếu có) liên quan đến Hợp Đồng thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và 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 thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các nhà cung cấp dịch vụ về Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác theo thỏa thuận của hai bên do việc sử dụng các tiện ích được cung cấp trong Tòa nhà và các tiện ích, dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng, như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp...

## **2. Phương thức thanh toán:**

a) Tất cả các khoản thanh toán quy định của Hợp Đồng này được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam và sẽ được Bên Mua trả bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng duy nhất của Bên Bán nêu dưới đây:

Tài khoản số: **5001000037719000**

Tại Ngân hàng: **Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội**

**Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tây Đô**

**Nội dung** (Số tham chiếu): Nộp tiền mua Căn hộ ..... tầng ..... Dự án Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân, số 1 đường Thanh Bình, phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

•Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

Trong trường hợp thay đổi tài khoản thanh toán, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản..

b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

## **3. Thời hạn thanh toán:**

a) Thời hạn thanh toán Giá trị Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng.

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (bằng 2% Giá trị căn hộ chưa có thuế VAT): Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao kinh phí bảo trì này (bao gồm cả tiền lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản trị Tòa nhà chung cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở nơi có nhà chung cư biết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

c) Thanh toán Phí quản lý vận hành nhà chung cư và các phí dịch vụ khác: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành nhà chung cư và các phí dịch vụ khác cho Bên Bán hoặc theo các hợp đồng mà Bên Mua ký kết hoặc thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và các đơn vị cung cấp dịch vụ.

d) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch nếu tỷ lệ chênh lệch vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng này:

- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải 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.
- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ phải thanh toán 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, thời hạn giao, nhận căn hộ và hồ sơ kèm theo**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa nhà theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a) Hoàn thành xây thô : Dự kiến ngày cuối tháng 2/2017.

b) Hoàn thiện và bàn giao nhà : Dự kiến cuối tháng 12/2017.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán chỉ được phép bàn giao nhà cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong



dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

## **Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

### **1. Quyền của Bên Bán:**

a) Yêu cầu Bên Mua trả 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 này. 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 ghi trong Hợp đồng này;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, 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 mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện việc đóng góp đầy đủ và đúng hạn phí quản lý hàng tháng theo quy định tại Nội quy hoặc vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và Điều 23 Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này, sau khi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước 7 ngày.

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 của Bên Mua;

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

h) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Bên Bán có quyền:

(i) Được yêu cầu thanh toán và nhận mọi khoản thanh toán từ Bên Mua theo Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa nhà.

(ii) Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc bất kỳ bên thứ

ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước và không từ chối một cách bất hợp lý;

(iii) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các loại thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);

(iv) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

(v) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp Đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng (nếu có);

(vi) Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận của Căn Hộ cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp đồng/Căn hộ cho ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho ngân hàng (nếu có);

(vii) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của Dự Án thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho bên Bán. Nếu tiến độ của Dự án bị ảnh hưởng bởi các hành vi của Bên thứ ba trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán;

(viii) Có quyền yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng này và các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định pháp luật.

l) Bên Bán thực hiện các Quyền theo quy định trong Hợp đồng được đảm bảo và ràng buộc bởi việc thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp đồng của Bên Bán theo quy định pháp luật.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình;

b) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;

c) 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 thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

d) 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;

d) 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;

e) 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 này;

f) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

g) 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....;

h) 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;

i) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo 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 phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua;

k) 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;

l) 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, phù hợp: theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng, quy định pháp luật.

m) 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 này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

o) Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Cam kết bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng Mua Bán. (Nghĩa vụ này sẽ được Bên Bán thực hiện ngay khi Ngân hàng nhà nước công bố danh sách các ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính).

p) 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 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu

## **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 này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.

b) Được sử dụng chỗ để xe máy, chỗ để xe đạp trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư theo quy định của Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư, phù hợp quy định của pháp luật.

- Số chỗ để xe:                   + 02 xe máy/01 căn hộ  
  + 01 ô tô /01 căn hộ.

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i, 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;

đ) 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 bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, 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 nhỏ hơn/lớn hơn  $\pm 5\%$  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 Tòa 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 Bộ Xây dựng;

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 phù hợp theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng và quy định pháp luật.

k) 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;

l) Bên Mua thực hiện các Quyền theo quy định trong Hợp đồng được đảm bảo và ràng buộc bởi việc thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp đồng của Bên Mua theo quy định pháp luật.

m) Có quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng này và các nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định pháp luật.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% và các khoản phải trả khác nếu có theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) 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 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng, 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;

đ) 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 này và các quy định khác có liên quan, theo quy định pháp luật;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua, phù hợp quy định pháp luật;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 3, Điều 11 của hợp đồng này và các điều khoản có liên quan, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật;

m) Thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp đồng và các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

n) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm bàn giao Căn hộ (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà ...v.v); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Tòa Nhà; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn Hộ), Bên Mua phải thông báo bằng văn bản kèm theo kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa. Đối với những trường hợp sửa chữa làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ, Bên Mua phải có đơn đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa để Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư xem xét và quyết định. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua đều phải tuân thủ Bản nội quy Khu nhà chung cư.

p) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán, hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc người có thẩm quyền của Bên Bán được quyền tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì mục đích khắc phục các sự cố liên quan đến Tòa Nhà và/hoặc Căn Hộ, bảo hành, bảo trì, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư;

q) Bên Mua cam kết:

(i) Tự chịu trách nhiệm bảo trì Căn Hộ của mình. Chấp hành các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy khu nhà chung cư này;

(ii) Cam kết tuân thủ việc Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác nếu Bên Mua vi phạm Điều 23 Bản nội quy khu nhà chung cư đính kèm Hợp Đồng này sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước 7 ngày.

(iii) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết theo các quy định của pháp luật và của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cho việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;

(iv) Trên cơ sở Bên Bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật, Bên mua sẽ 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. Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;

(v) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần Sở Hữu Chung theo đúng quy định của Hợp Đồng này và, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung;

(vi) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này, Bản nội quy nhà chung cư và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;

(vii) Kể từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng, Bên Mua tự chịu trách nhiệm về việc mua và duy trì các loại bảo hiểm liên quan đến Căn Hộ theo quy định của pháp luật. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro và tổn thất liên quan đến hoặc phát sinh từ Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

(viii) Thực hiện các cam kết, thỏa thuận với Bên Bán trong các thỏa thuận khác có liên quan đến Căn hộ được ký giữa Các bên trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật.

### **Điều 7: Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan**

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại 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 Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng, và mọi khoản thuế, phí đối với Nhà nước phát sinh từ các hoạt động nêu trên; và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh đối với Căn hộ, Hợp đồng mà thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

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.

4. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp theo quy định của pháp luật, hoặc yêu cầu từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc do có sự thay đổi về chính sách pháp luật, việc xác định các loại thuế và phí liên quan đến nhà ở cần thiết phải được xác định hoặc tính toán lại thì Bên Bán và/hoặc Bên Mua sẽ thực hiện các công việc này trong thời hạn 90 ngày trước khi thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ. Ngoại trừ quy định này, trong quá trình thực hiện Hợp đồng các bên thực hiện đúng theo các nội dung của Hợp đồng liên quan đến các loại Thuế và Phí nhà nước.

### **Điều 8: Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ: Bên Bán phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên Mua phải đóng đủ tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Trước khi ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền Phí bảo trì phần sở hữu chung. Trường hợp bàn giao nhà xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào thời điểm ghi tại Phụ lục 01 của Hợp đồng về tiến độ xây dựng Căn hộ.

a) 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 180 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.

b) Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và điều kiện, thủ tục bàn giao Căn hộ (gọi tắt là “**Thông Báo 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 tiêu chuẩn về các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e, Khoản 1, Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ. Việc bàn giao thực tế Căn Hộ sẽ được lập thành Biên bản bàn giao Căn hộ theo mẫu của Bên Bán đính kèm Hợp Đồng này.

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 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo bàn giao Căn hộ hoặc theo thời hạn cụ thể khác ghi trong Thông báo bàn giao Căn hộ (tối thiểu là 15 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo bàn giao căn hộ), 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 quy định tại điều khoản này, thì 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.

7. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, quyền sở hữu Căn hộ được chuyển từ Bên Bán sang Bên Mua, và Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, bất kể trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

### **Điều 9: Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại 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 nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở. Đối với các thiết bị gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn 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 đồ vật 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. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết, trừ trường hợp Bên bán vi phạm thời hạn khắc phục hoặc hai bên có thỏa thuận như quy định sau đây;

Bên Bán sẽ thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng đó bằng vật liệu và/hoặc thiết bị mới cùng loại hay chất lượng tương đương đang có trên thị trường. Bên Bán và Bên Mua có thể có thỏa thuận để Bên Mua tự thực hiện việc sửa chữa các hư hỏng. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các hư hỏng, khiếm khuyết trong thời hạn không quá 15 ngày (chậm nhất cũng không quá 30 ngày) kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua. Nếu Bên Bán chậm bảo hành so với thời hạn quy định này mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

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 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 nhà ở. 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.

Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan của Cư Dân có nghĩa vụ phải: (i) Kịp thời thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi trực tiếp hoặc thông qua hình thức gửi thư bảo đảm cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó chậm nhất là trong thời hạn ba (03) ngày kể từ ngày phát hiện ra khiếm khuyết, hư hỏng, và (ii) sử dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Của Cư Dân không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Của Cư Dân phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ vi phạm, chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và các thiệt hại phát sinh.

Bên Mua phải đảm bảo bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hay người của những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào khu vực Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc cho các tài sản của Bên Mua trong hoặc liên quan đến Căn Hộ. Trong trường hợp gây ra thiệt hại, Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua.

5. 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, cụ thể như sau: thời hạn bảo hành là 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;

đ) 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.

e) Các trường hợp: (i) do Bên Mua sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa thay đổi; (ii) Do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Cư Dân hoặc bất kỳ một bên thứ ba nào khác không phải do Bên Bán chỉ định gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hay bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Cư Dân hoặc bất kỳ một bên thứ ba nào khác không phải do Bên Bán chỉ định gây ra; (iii) Những phần/bộ phận và thiết bị của Căn Hộ do Bên Mua và bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Của Cư Dân tự lắp đặt, thực hiện và/hoặc sửa chữa; trường hợp này giải quyết theo mục 4 trên đây.

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 trong 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 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 ngân hàng, phù hợp các điều kiện của Hợp đồng và quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;

d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

5. Việc chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 3 Điều này được thực hiện với điều kiện là các quy định sau đây sẽ được áp dụng:

i) Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

ii) Trường hợp trước thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua vay vốn ngân hàng để mua Căn Hộ và có sự xác nhận của Bên Bán, thì Bên Mua phải trình cho Bên Bán văn bản xác nhận của ngân hàng về việc Bên Mua đã hoàn trả đầy đủ các khoản vay để mua Căn Hộ, ngoại trừ trường hợp Ngân hàng có văn bản xác nhận chấp thuận cho Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng;

iii) Để tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

iv) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ khoản thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật;

v) Nếu Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên Bán hoặc đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản cung cấp để hỗ trợ Các bên thực hiện quá trình thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và theo quy định pháp luật, thì: Bên Mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng sẽ trả các chi phí khi sử dụng các dịch vụ bất động sản của Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ Bất động sản;

vi) Bên Bán chỉ xác nhận vào Văn bản Chuyển nhượng Hợp Đồng khi: Bên Mua cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các điều kiện, thủ tục chuyển nhượng quy định trong Hợp đồng và theo quy định pháp luật;

vii) Các quy định khác của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

#### **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 theo quy định trong Hợp đồng. Có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Điều 1 Hợp đồng này.

2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán; các phần diện tích và thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được quy định tại Điều 1, Hợp đồng này.

3. 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 Tòa nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, là: **5.000 đồng/m<sup>2</sup>/ tháng** –

**8.000 đồng/m<sup>2</sup>/ tháng** (đã bao gồm thuế VAT). Mức phí này được quy định cụ thể trong Thông báo bàn giao Căn Hộ và được áp dụng cho năm hoạt động đầu tiên của Tòa nhà và Dự án, và có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế thị trường tại từng thời điểm và không vượt quá mức giá trần do UBND TP.Hà Nội quy định.

Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm: vào ngày 25 hàng tháng. Việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo quy định cụ thể của Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.

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 Khu nhà chung cư do Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu nhà chung cư lập và công khai cho Bên Mua. Các dịch vụ này được quy định trong Phụ lục của Bản nội quy quản lý nhà chung cư đính kèm của Hợp đồng.

b) Sau khi Ban quản trị của Tòa nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Tòa nhà và Dự án sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư trên cơ sở áp dụng quy định về phí dịch vụ quản lý nhà chung cư của UBND thành phố Hà Nội.

4. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi Bên Mua có nhu cầu) theo qui định của đơn vị kinh doanh các dịch vụ gia tăng tại từng thời điểm.

#### **Điều 12: Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng**

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

a) Nếu quá thời hạn 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: là 0,05%/ngày của tổng số tiền chậm thanh toán tính cho thời hạn từ ngày đến hạn thanh toán cho 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 cùng với Lãi suất quá hạn vượt quá 30 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

(i) Bên Mua bị phạt vi phạm với Bên Bán đến 8% tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên Bán do việc vi phạm và chấm dứt Hợp Đồng gây ra.

(ii) Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả tiền mua bán Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua có quyền nhận lại số tiền mua bán Căn Hộ trong vòng 60 ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với người mua mới. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: (i) tiền phạt vi phạm nêu trên, (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên Bán, (iii) tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp mà Bên Bán đã nộp trong trường hợp

doanh nghiệp không được Nhà nước hoàn lại do lỗi của Bên Mua. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm (ii) nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 10% tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) cộng với các khoản thuế, phí mà Bên Bán đã nộp trong trường hợp doanh nghiệp không được Nhà nước hoàn lại do lỗi của Bên Mua.

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 60 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 0,05%/ngày của khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 60 ngày kể trên đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 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.

Trong trường hợp này, trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này. Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Bán phải bồi thường các thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên Mua do việc vi phạm và chấm dứt Hợp Đồng gây ra. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 10% tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế) cộng với các khoản thuế, phí mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán.

Kể từ ngày Bên mua tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến căn hộ trừ quyền nhận được các khoản tiền mà Bên bán phải hoàn trả theo quy định tại điều 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 Mua bị phạt vi phạm do chậm nhận bàn giao Căn hộ với số tiền phạt vi phạm là: mỗi một ngày Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn hộ sẽ bị phạt số tiền bằng là 0,05%/ tổng giá trị hợp đồng (chưa tính thuế).

4. Trường hợp do Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết trong Hợp đồng khiến Bên Bán chậm thực hiện bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán không phải chịu các trách nhiệm quy định trong Hợp đồng về chậm bàn giao Căn hộ.

### **Điều 13: Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

2. Bên Mua cam kết:

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

b) Bên Mua cam kết và bảo đảm với Bên Bán: (i) Bên Mua có năng lực pháp lý và được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này; (ii) Bên Mua 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 và mọi phụ lục của Hợp Đồng này, và đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

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

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

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong hợp đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, Điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm bị 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 thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

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

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

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1, Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 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 này.

#### **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 thoả thuận tại Điểm b, Khoản 1, Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điểm b, 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 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thoả 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 điểm d, Khoản 1, Điều này: Các bên được tạm hoãn thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng trong thời gian tồn tại sự kiện bất khả kháng. Các bên không phải chịu trách nhiệm về các tổn thất phát sinh do sự kiện bất khả kháng.

#### **Điều 16: Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của Các Bên:

a) **BÊN BÁN**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ**

Địa chỉ: Số 1 Đường Thanh Bình – Phường Mộ Lao – Quận Hà Đông – Hà Nội

Điện thoại: 04. 33522187

Fax: 04.33522.961

Người nhận: **Phòng Kinh Doanh**

b) **BÊN MUA**

Ông (Bà):.....

Địa chỉ: .....

Điện thoại:.....Email: .....

Người nhận: .....

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua Fax, thư, Email, điện tín, giao trực tiếp.

3. 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) Trong trường hợp không có thông báo của Bưu điện trả lại Thông báo gửi đi trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

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

## **Điều 17: Các thỏa thuận khác**

### **1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ**

a. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận nhưng việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.

b. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: Do có sự thay đổi về quy định pháp luật so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết, và tùy theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về cách tính diện tích Căn Hộ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận dẫn đến diện tích Căn Hộ trên Giấy chứng nhận có thể khác với Diện Tích Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và Diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng; và trong trường hợp này, Giá trị Căn hộ sẽ không thay đổi.

c. Các Bên xác nhận rằng Bên Bán có trách nhiệm và sẽ nỗ lực cho đến khi Bên Mua nhận được Giấy chứng nhận. Trường hợp có sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận vì các lý do khách quan ngoài khả năng kiểm soát của Bên Bán sẽ không bị coi là lỗi của Bên Bán;

d. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác liên quan tới việc xin cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở thỏa thuận của hai bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận;

e. Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ 3 để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp Đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; (ii) và Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ



người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy chứng nhận.

## **2. Các thay đổi và sửa chữa**

a. Trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện hoàn thiện Căn hộ, thì Bên Mua cam kết và có trách nhiệm hoàn thiện việc sửa chữa, cải tạo và lắp đặt nội thất Căn Hộ **trong vòng 120 ngày** kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại của Hợp đồng.

b. Trong quá trình hoàn thiện việc sửa chữa, cải tạo và lắp đặt nội thất Căn Hộ và sử dụng Căn Hộ, Bên Mua cam kết tuân thủ quy định liên quan đến việc sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ như được quy định tại Điều này và quy định của Chủ đầu tư và Bản nội quy nhà chung cư.

c. Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được thay đổi Căn Hộ và/hoặc diện tích Căn hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng (để ở, bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn để ở) của Căn Hộ trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm đó cho phép thay đổi mục đích sử dụng, và khi đó Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán phí dịch vụ áp dụng cho mục đích sử dụng mới theo các quy định hiện hành.

d. Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn Hộ để ở và/hoặc người sử dụng thực tế Căn Hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này, Bản nội quy nhà chung cư và các quy định có liên quan của pháp luật.

e. Trong trường hợp phát sinh các sửa chữa hoặc thay thế lớn đối với Tòa nhà mà chi phí vượt quá Phí bảo trì thì Bên Mua cùng với các Chủ sở hữu khác cùng đóng góp chi phí tương ứng với Diện tích sử dụng riêng để thực hiện các hoạt động sửa chữa, thay thế lớn trong Tòa nhà.

## **3. Miễn trách nhiệm**

a. Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm quản lý đối với Phần hữu riêng Của Bên mua kể từ ngày Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định trong Hợp đồng.

b. Các Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam và/hoặc trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng.

c. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn Hộ và/hoặc Dự Án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Mua.

d. Bên Mua được miễn trừ trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn Hộ và/hoặc Dự Án, mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Bán.

4. Nếu Các bên có các thỏa thuận khác liên quan đến Căn hộ và Dự án thì Các Bên cam kết tuân thủ các các thỏa thuận được ký giữa Các bên (như các phụ lục, quy chế quản lý nhà chung cư, hoặc bất kỳ văn bản thỏa thuận giữa Các bên).

## **Điều 18: Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **Điều 19: Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) 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 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ; 01 bản sao hợp đồng bảo lãnh ký giữa Bên Bán với ngân hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng.

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.

5. 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**

**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC I**  
**ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU,**  
**TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ**

**(Bản Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng Mua bán Căn hộ số:..... /HĐMB/CC ngày ..././2016)**

**1. Vị trí và diện tích Căn hộ:**

- a. Căn hộ có vị trí và thiết kế như Bản vẽ đính kèm Phụ lục này.**
- b. Diện tích Căn hộ và các thông số:**

Ký hiệu Căn hộ:	
Diện tích sử dụng căn hộ:	m <sup>2</sup>
Tầng:	
Toà nhà:	
Dự án:	Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân
Địa điểm:	Số 1 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Diện tích sàn Căn hộ bao gồm diện tích ban công và lôgia kèm theo Căn hộ. Theo đó, diện tích sàn bên trong Căn hộ được tính phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại khoản 1.8 Điều 1 của Hợp đồng và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 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 Căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 0,5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Phụ lục này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 0,5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Phụ lục này thì tổng giá trị căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Giá bán tính cho phần diện tích chênh lệch được tính theo giá quy định tại điểm mục 1(a) Phụ lục 2 (giá tại thời điểm ký Hợp đồng).
- Trong biên bản bàn giao Căn hộ, Các 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 quyền sở hữu Căn hộ cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ;

**b. Thời điểm dự kiến bàn giao Căn hộ: 31/12/2017**

**2. Danh mục chi tiết vật liệu và các trang thiết bị của Căn hộ:**

## VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CĂN HỘ CHUNG CƯ

STT	Loại phòng	Hạng mục	Mô tả thiết bị/hạng mục
1	<b>Phòng khách, ăn</b>	Cửa chính của căn hộ	Cửa gỗ công nghiệp khung gỗ tự nhiên có chèn vật liệu chống cháy hoặc cửa thép chống cháy sơn vân gỗ; Masterdoor/Americadoor hoặc tương đương
2		Sàn	Sàn lát gỗ công nghiệp nhập khẩu, có khả năng chịu nước và chống xước bề mặt
3		Sơn, tường	Sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương
4		Trần	Trần thạch cao, khung xương chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương; Bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương.
5		Điện và thiết bị chiếu sáng	Tủ điện tổng, đường dây điện ngầm (Cadivi, Trần Phú, Taya hoặc tương đương); công tắc điện, ổ cắm hoàn thiện (Sino hoặc tương đương); đèn downlight/ đèn LED âm trần (Sino hoặc tương đương) cho chiếu sáng chung
6		Điều hòa	Đề đầu chờ kỹ thuật
7		Điện thoại, truyền hình cáp, Internet	Trang bị đường dây, cáp ngầm, đầu chờ hoàn thiện (Clipsal, Panasonic hoặc tương đương) sẵn sàng cấp tín hiệu
8	<b>Phòng ngủ</b>	Sàn	Sàn lát gỗ công nghiệp nhập khẩu, có khả năng chịu nước và chống xước bề mặt
9		Sơn, Tường	Sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương
10		Trần	Trần thạch cao, khung xương chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương, bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương.
11		Cửa đi	Cửa gỗ công nghiệp dán verneer/Masterdoor/Americadoor hoặc tương đương
12		Cửa sổ	Khung nhôm sơn tĩnh điện, kính an toàn.
13		Điện và thiết bị chiếu sáng	Đường dây điện ngầm (Cadivi, Trần Phú, Taya hoặc tương đương); công tắc điện, ổ cắm hoàn thiện (Sino hoặc tương đương); đèn downlight / đèn LED âm trần (Sino hoặc tương đương) cho chiếu sáng chung
14		Điều hòa	Đề đầu chờ kỹ thuật
15	Điện thoại, truyền hình cáp, Internet	Trang bị đường dây, cáp ngầm, đầu chờ hoàn thiện (Clipsal, Panasonic hoặc tương đương) sẵn sàng cấp tín hiệu	
16	<b>Phòng bếp</b>	Sàn	Gạch Ceramic chất lượng cao Prime hoặc tương đương.
17		Sơn, Tường	Sơn ICI/Nippon hoặc tương đương
18		Trần	Trần thạch cao, khung xương chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương, bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương.
19		Tủ bếp trên và tủ bếp dưới	Khách hàng tự trang bị
20		Bàn bếp	Khách hàng tự trang bị
21		Bếp điện hoặc bếp từ	Khách hàng tự trang bị
22		Chậu + vòi rửa	Khách hàng tự trang bị
23	Điện và thiết bị chiếu sáng	Đường dây điện ngầm (Cadivi, Trần Phú, Taya hoặc tương đương); công tắc điện, ổ cắm hoàn thiện (Sino hoặc tương đương); đèn downlight / đèn LED (Sino hoặc tương đương) cho chiếu sáng chung	

24		Cấp nước	Đường ống cấp nước PPR Tiên Phong hoặc tương đương
25		Thoát nước	Đường ống thoát nước PVC Tiên Phong hoặc tương đương
26	<b>Phòng WC</b>	Sàn	Gạch Ceramic chống trượt chất lượng cao Prime hoặc tương đương.
27		Tường	Gạch ceramic chất lượng cao Prime, hoặc tương đương.
28		Trần	Trần thạch cao, khung xương chìm Vĩnh Tường hoặc tương đương, bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương
29		Thiết bị vệ sinh	Vòi sen, chậu rửa + vòi chậu, bồn cầu, vòi xịt, hộp giấy, thanh treo khăn, gương, phễu thu nước. Inax/Vigracera cao cấp hoặc tương đương.
30		Bình đun nước nóng	Khách hàng tự trang bị (để đầu chò)
31		Cabin tắm	Khách hàng tự trang bị
32		Cửa	Cửa gỗ công nghiệp chịu nước, Masterdoor/Americadoor hoặc tương đương
33		Quạt thông gió	Quạt thông gió âm trần quạt liên doanh
34		Điện và thiết bị chiếu sáng	Đường dây điện ngầm (Cadivi, Trần Phú, Taya hoặc tương đương); công tắc điện, ổ cắm hoàn thiện (Sino hoặc tương đương); đèn downlight / đèn LED (Sino hoặc tương đương) cho chiếu sáng chung
35		Cấp nước	Đường ống cấp nước PPR Tiên Phong hoặc tương đương
36	Thoát nước	Đường ống thoát nước PVC Tiên Phong hoặc tương đương	
37	<b>Ban công</b>	Sàn	Gạch Ceramic chống trượt chất lượng cao Prime hoặc tương đương.
38		Tường, trần	Trát VXM, bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương
39		Cửa ra ban công	Khung nhôm sơn tĩnh điện, kính an toàn.
40		Lan can	Lan can sắt sơn tĩnh điện.
41		Điện và thiết bị chiếu sáng	Đường dây điện ngầm (Cadivi, Trần Phú, Taya hoặc tương đương); công tắc điện, ổ cắm hoàn thiện (Sino hoặc tương đương); đèn downlight / đèn LED (Sino hoặc tương đương) cho chiếu sáng chung
<b>VẬT LIỆU, THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CỦA CÁC HỆ THỐNG SỬ DỤNG CHUNG</b>			
STT	Loại phòng/Hệ thống	Hạng mục	Mô tả thiết bị/hạng mục
<b>I</b>	<b>Sảnh chính, hành lang và cầu thang</b>		
1	<b>Tầng 1 và Tầng 2</b>	Sàn	Gạch granite chất lượng cao Prime hoặc tương đương.
2		Sơn, Tường	Trát VXM, bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương Tường thang máy ốp đá granite tự nhiên
3		Trần	Trần thạch cao, khung xương chìm Vĩnh Tường, bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương.
4		Cầu thang bộ,	Mặt thang ốp đá granite tự nhiên

		bậc tam cấp ngoài nhà	Lan can cầu thang thép, sơn 03 nước
5	<b>Từ Tầng 3 trở lên</b>	Sàn hành lang	Gạch Granite chất lượng cao Prime hoặc tương đương
6		Son, Tường	Trát VXM, bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương Tường thang máy ốp đá granit tự nhiên
7		Trần	Trần thạch cao, khung xương chìm Vĩnh Tường, bả và sơn ICI/ Nippon hoặc tương đương.
8		Cầu thang bộ	Trát hoàn thiện. Lan can cầu thang thép, sơn 03 nước
<b>II</b>	<b>Kết cấu móng, tầng hầm</b>		Móng cọc nhồi, đài móng và giằng móng BTCT toàn khối theo thiết kế.
<b>III</b>	<b>Kết cấu thân, mái</b>		BTCT toàn khối theo thiết kế..
<b>IV</b>	<b>Hệ thống cấp, thoát nước</b>		Ông cấp nước + phụ kiện PPR Tiên phong hoặc tương đương
			Ông thoát nước + phụ kiện PVC Tiên phong hoặc tương đương
<b>V</b>	<b>Hệ thống điện</b>		Đường dây điện ngầm (Cadivi, Trần Phú, Taya hoặc tương đương); công tắc điện, ổ cắm hoàn thiện (Sino hoặc tương đương); đèn downlight / đèn LED (Sino hoặc tương đương) cho chiếu sáng chung
			Thanh cái nhôm LS (LG Vina) hoặc tương đương
			Thiết bị đóng cắt chính ABB hoặc tương đương
			Đèn chiếu sáng huỳnh quang, đèn downlight /đèn LED chất lượng cao hoặc tương đương
			Máy phát điện: phục vụ khu vực công cộng, thang máy, hệ thống phòng cháy chữa cháy. Hệ thống chống sét tia tiên đạo sớm.
<b>VI</b>	<b>Hệ thống thông gió</b>		Sử dụng quạt hút, đẩy Liên doanh hoặc tương đương
<b>VII</b>	<b>Hệ thống thông tin liên lạc</b>		
<b>1</b>	<b>Hệ thống thông tin liên lạc</b>		Hệ thống điện thoại, truyền hình cáp, internet: Đặt đầu chờ đến từng căn hộ, siêu thị, văn phòng theo công nghệ của nhà cung cấp dịch vụ (Clipsal, Panasonic hoặc tương đương) sẵn sàng cấp tín hiệu.
<b>VIII</b>	<b>Hệ thống báo cháy, chữa cháy</b>		Thiết bị báo cháy, chữa cháy lắp đặt tại hành lang các tầng và khu vực công cộng theo tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy
<b>IX</b>	<b>Hệ thống kiểm soát an ninh</b>		Hệ thống Camera giám sát được lắp đặt tại các khu vực chung của tòa nhà.
<b>X</b>	<b>Hệ thống giao thông đứng (thang máy)</b>		Hệ thống thang máy Mitsubishi hoặc tương đương
			Sàn thang máy lát bằng đá granite tự nhiên chất lượng cao
<b>XI</b>	<b>Hệ thống thu gom rác</b>		Thu gom vận chuyển theo tầng

**Ghi chú:** Bên bán 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 có sự thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ, Bên Bán thỏa thuận với Bên Mua trước khi thực hiện.

**DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH THUỘC SỞ HỮU,  
SỬ DỤNG CHUNGRIÊNG CỦA CÁC BÊN**

TT	Nội dung	Phần sở hữu, sử dụng chung của toàn bộ Tòa nhà	Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Bán	Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Mua
<b>I</b>	<b>Tầng hầm</b>			
1	Khu xử lý nước thải	X		
2	Phòng quạt thải gió	X		
3	Phòng quạt hút gió	X		
4	Hồ bơm nước tầng hầm	X		
5	Rãnh thoát nước	X		
6	Phòng kỹ thuật điện, tăng áp	X		
7	Vị trí để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh	X		
8	Diện tích để xe ô tô tại tầng hầm		X	
9	Bể nước	X		
10	Bể phốt	X		
11	Giao thông tầng hầm	X		
<b>II</b>	<b>Sảnh</b>			
1	Cổng ra vào, đường nội bộ, sân tầng 1 bao quanh Tòa Nhà,	X		
2	Bãi để xe ngoài trời.		X	
<b>III</b>	<b>Tầng thương mại 1 &amp; 2</b>			
1	Sảnh căn hộ kết hợp sinh hoạt cộng đồng	X		
2	Diện tích Trung tâm dịch vụ thương mại, siêu thị cho thuê và các trang thiết bị bên trong		X	
3	Nhà trẻ		X	
4	Phòng Ban quản lý & Bảo vệ	X		
5	Phòng gom rác	X		
6	Phòng kỹ thuật điện + nước, hộp kỹ thuật	X		
7	Phòng Đại diện hành chính	X		
8	Sảnh DV-TM-ST	X		
9	Trục PCCC; Trục BV	X		
10	Khu Kỹ thuật điện	X		
11	Khu Vệ sinh công cộng	X		
<b>IV</b>	<b>Tầng 3 đến tầng 45</b>			

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Phần sở hữu, sử dụng chung của toàn bộ Tòa nhà</b>	<b>Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Bán</b>	<b>Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Mua</b>
1	Hành lang, sảnh thang máy	X		
2	Diện tích căn hộ bán và các trang thiết bị bên trong căn hộ			X
3	Trang thiết bị bên ngoài căn hộ	X		
<b>V</b>	<b>Sàn, trần mái.</b>			
1	Sàn mái, trần mái	X		
2	Hệ thống thiết bị trên sàn, trầnmái	X		
<b>VI</b>	<b>Hệ thống kết cấu, chịu lực</b>			
1	Móng, khung, tường, cột, hộp kỹ thuật, sàn, trần, mái.	X		
<b>VII</b>	<b>Hệ thống điện</b>			
1	Hệ thống điện trung thế và trạm biến áp (hệ thống này được đầu tư bởi Chủ đầu tư và do điện lực địa phương quản lý). Hệ thống điện cao thế và hạ thế	X		
2	Hệ thống phân phối điện từ trạm biến áp đến đồng hồ đo điện của mỗi căn hộ	X		
3	Hệ thống đèn chiếu sáng sảnh khu căn hộ	X		
4	Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang khu căn hộ			
<b>VIII</b>	<b>Hệ thống máy phát điện dự phòng</b>			
1	Hệ thống máy phát điện	X		
<b>IX</b>	<b>Hệ thống cấp thoát nước</b>			
1	Hệ thống cấp nước	X		
2	Hệ thống thoát nước			
<b>X</b>	<b>Hệ thống thông gió</b>			
1	Hệ thống thông gió	X		
2	Hệ thống quạt tăng áp			
<b>XI</b>	<b>Hệ thống thông tin liên lạc</b>			
1	Hệ thống truyền dẫn mạng điện thoại	X		
2	Hệ thống truyền dẫn mạng truyền hình			
3	Hệ thống truyền dẫn mạng internet			
<b>XII</b>	<b>Hệ thống thang máy</b>			
1	Thang máy cho khu căn hộ	X		
2	Hệ thống thang máy Sàn dịch vụ thương mại + Siêu thị		X	



<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Phần sở hữu, sử dụng chung của toàn bộ Tòa nhà</b>	<b>Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Bán</b>	<b>Phần sở hữu, sử dụng riêng của Bên Mua</b>
<b>XIII</b>	<b>Hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm</b>			
1	Hệ thống thang bộ, thang thoát hiểm	X		
<b>XIV</b>	<b>Hệ thống camera an ninh</b>			
2	Hệ thống camera an ninh trong và ngoài Tòa Nhà	X		
<b>XV</b>	<b>Hệ thống PCCC</b>			
1	Hệ thống PCCC các tầng khối đế	X		
2	Hệ thống PCCC khu căn hộ			
3	Trạm bơm nước cứu hỏa			
4	Hệ thống bể chứa nước cứu hỏa			
<b>XVI</b>	<b>Hệ thống chống sét</b>			
1	Hệ thống chống sét	X		
<b>XVII</b>	<b>Hệ thống thu gom rác thải</b>			
1	Hệ thống thu gom rác thải từ khu căn hộ	X		

***Ghi chú:*** Các diện tích và công trình tiện ích khác (nằm ngoài các diện tích và công trình tiện ích như liệt kê tại bảng trên) có thể được xếp vào Danh Mục Các Công Trình Tiện Ích Chung – Riêng theo quyết định bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Bên Bán tùy từng thời điểm.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 2**  
**GIÁ BÁN CĂN HỘ**  
**VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ**

**(Bản Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng Mua bán Căn hộ số:...../HĐMB/CC ngày: ..../.../2016)**

**1. Giá bán Căn hộ:**

**a. Giá bán Căn hộ được tính theo công thức:**

Đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng Căn hộ nhân với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán. Cụ thể là: m<sup>2</sup> nhân với đồng/1m<sup>2</sup> = **đồng**.

(Bằng chữ: **đồng**).

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

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

(Bằng chữ: **đồng**); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

**c. Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:**

- ✓ Phí bảo trì là 2% tổng giá trị Căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, là:..... VNĐ
- ✓ Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế có thẩm quyền;
- ✓ Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xác định quyền sở hữu Căn hộ để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các khoản lệ phí và chi phí này;
- ✓ 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 riêng cho Căn hộ, thì Bên Mua phải thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- ✓ 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 phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thuận tại khoản 11.6 và 11.8 Điều 11 của Hợp đồng này;
- ✓ Các chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe... và các khoản chi phí khác thì Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.

**2. Tiến độ thanh toán tiền mua Căn hộ:**

**a. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ sau đây:[1]**

(Áp dụng cho thanh toán thông thường)

- **Lần thứ 1:** Thanh toán một lần 30% **Tổng Giá bán Căn Hộ** (Bao gồm thuế VAT10% và tiền sử dụng đất; chưa bao gồm kinh phí bảo trì 2%) sẽ được thanh toán ngay tại thời điểm ký Hợp Đồng Mua Bán.
- **Lần thứ 2:** Thanh toán một lần 15% **Tổng Giá bán Căn Hộ** (Bao gồm thuế VAT10% và tiền sử dụng đất; chưa bao gồm kinh phí bảo trì 2%) tại thời điểm sau khi Bên Bán thi công xong phần kết cấu sàn bê tông cốt thép tầng 25 của Dự án.
- **Lần thứ 3:** Thanh toán một lần 15% **Tổng Giá bán Căn Hộ** (Bao gồm thuế VAT10% và tiền sử dụng đất; chưa bao gồm kinh phí bảo trì 2%) tại thời điểm sau khi Bên Bán thi công xong phần kết cấu sàn bê tông cốt thép tầng 35 của Dự án.
- **Lần thứ 4:** Thanh toán một lần 10% **Tổng Giá bán Căn Hộ** (Bao gồm thuế VAT 10% và tiền sử dụng đất; chưa bao gồm kinh phí bảo trì 2%) tại thời điểm sau khi Bên Bán thi công xong phần kết cấu sàn bê tông cốt thép tầng 45 của Dự án.
- **Lần thứ 5:** Thanh toán một lần 25% **Tổng Giá bán Căn Hộ** và 2% kinh phí bảo trì căn hộ (Bao gồm thuế VAT 10% và tiền sử dụng đất) ngay tại thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ. Vào ngày Bàn giao căn hộ, nếu Bên Mua chưa thanh toán đủ số tiền phải thanh toán đợt 06 thì Bên Bán có quyền thay đổi ngày Bàn giao Căn hộ.
- **Lần thứ 6:** Thanh toán một lần 5% **Tổng Giá bán Căn Hộ** ngay sau khi Bên Mua được cấp giấy Chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ.

**b. Phương thức thanh toán.**

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp đồng này đều được thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng. Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

• **Thanh toán bằng tiền mặt:**

**Nộp tiền mặt tại: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Tây Đô**

Địa chỉ: Số 1 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Thanh toán bằng chuyển khoản:

**Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất Nhập Khẩu Tây Đô**

Tài khoản: **Số 5001000037719000**

Tại Ngân hàng: **Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội**

**Nội dung** (Số tham chiếu): Nộp tiền mua Căn hộ ..... tầng ..... Dự án Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân, số 1 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

**3 Quy định về việc thu phí bảo trì và sử dụng phí bảo trì:**

Đối với phí bảo trì tương đương bằng 2% giá bán (không bao gồm thuế VAT), Bên Mua phải nộp cho Bên Bán cùng đợt nộp tiền lần thứ 6 theo tiến độ nêu tại mục 2 ở trên.

Sau khi Bên Mua đã nộp đủ 2% phí bảo trì nêu trên, 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. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung

Trong nhà chung cư (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 phải 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 thành phố Hà Nội thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý khoản phí này).

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 3**  
**CÁC BIỂU MẪU KÈM THEO HỢP ĐỒNG (GỒM 03 BIỂU MẪU)**

(Bản Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng Mua bán Căn hộ số:  
...../HĐMB/CC ngày ...../...../.....)

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐT XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ

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

Số: ...../TB-TĐ

**BIỂU MẪU 1**

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm .....

## THÔNG BÁO THANH TOÁN TIỀN MUA CĂN HỘ

Kính gửi: Ông/Bà .....  
Địa chỉ: .....

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ....., ngày  
..... tháng ..... năm ....., chúng tôi trân trọng đề nghị quý Ông/Bà thanh toán  
Tiền mua căn hộ lần .... theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng Mua Bán  
Căn Hộ,

cụ thể như sau:

1. Số tiền thanh toán: .....  
Bằng chữ: .....
2. Thời hạn thanh toán: .....
3. Địa điểm thanh toán: ..... hoặc chuyển khoản vào tài  
khoản dưới đây:  
Tài khoản: .....  
Tại Ngân hàng:.....

Nội dung (Số tham chiếu): Nộp tiền mua căn hộ.....tầng..... khối.....Dự  
án Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân, số 1 đường Thanh Bình, phường Mỗ Lao, quận Hà  
Đông, thành phố Hà Nội.

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền trên đúng thời  
hạn quy định nêu trên. Nếu Quý Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền  
yêu cầu Quý Công ty/Ông/Bà trả tiền phạt chậm thanh toán và có các quyền khác theo quy  
định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

***Trân trọng cảm ơn!***

**TM. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ  
XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ**

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐT XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ

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

Số: ...../TB-TĐ

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm.....

## THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

**BIỂU MẪU 2**

Kính gửi: Ông/Bà .....

Địa chỉ: .....

### Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số ....., ngày ..... tháng ..... năm ..... (sau đây gọi là “Hợp Đồng Mua Bán”);

- Tiến độ hoàn thiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân tại Số 1 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Chúng tôi vui mừng thông báo với Quý Ông/Bà rằng đến nay Căn Hộ đã đảm bảo các điều kiện theo quy định để tiến hành bàn giao theo Quy định của Pháp luật. Chúng tôi xin trân trọng thông báo với Quý Ông/Bà:

- Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán, chúng tôi trân trọng kính mời Quý Ông/Bà đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày chúng tôi phát hành Thông báo này qua đường Bru điện.

- Đề nghị Quý Ông/Bà đến đúng thời gian quy định. Nếu Quý Ông/Bà không đến thì Chúng tôi sẽ xử lý theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.

Mọi thông tin liên quan xin liên hệ: .....

Xin trân trọng cảm ơn và mong nhận được sự hợp tác của Quý Ông/Bà.

**TM. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ  
XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐT XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ**

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

Số: ...../TB-TĐ

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm

# BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XUẤT NHẬP KHẨU TÂY ĐÔ**

- Mã số doanh nghiệp: 0500407682
- Địa chỉ : Số 01 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
- **Đại diện bởi: Ông NGUYỄN DUY HIỂN Chức vụ: TỔNG GIÁM ĐỐC**
- Số CMND (hộ chiếu): ..... cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Theo Giấy ủy quyền số..... ngày...../...../..... của Chủ Tịch HĐQT
- Điện thoại: (04) 33522187 Fax: (04) 33522.961
- Số tài khoản: ..... Ngân hàng.....
- Mã số thuế:.....

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

- Ông (bà):.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:..... cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....

Sau khi kiểm tra thực tế căn hộ, Bên Bán giao, Bên Mua nhận bàn giao căn hộ chung cư với các nội dung chính sau đây:

## 1. Đặc điểm về căn hộ

Căn hộ số: ..... Tầng: ..... Toà nhà: Hồn hợp Tháp Doanh Nhân

Diện tích sử dụng căn hộ theo Hợp đồng mua bán: ..... m<sup>2</sup>

Diện tích sử dụng căn hộ theo đo đạc thực tế : ... m<sup>2</sup>, chênh lệch: .....m<sup>2</sup>, tương đương .....%

Căn hộ trên thuộc tòa nhà hồn hợp Tháp Doanh Nhân số 01 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

## 2. Thời gian tiến hành bàn giao:

Bắt đầu:.....ngày.....tháng.....năm

Kết thúc:.....ngày..... tháng..... năm

Tại: Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xuất Nhập Khẩu Tây Đô tại Địa chỉ: Số 01 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

## 3. Hai bên thống nhất

- Bên Mua đã kiểm tra thực tế chất lượng căn hộ và xác nhận rằng căn hộ được hoàn thành bảo đảm chất lượng theo yêu cầu của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư
- Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua đã nhận căn hộ, chìa khoá của Căn hộ cùng các thiết bị của căn hộ theo đúng danh mục vật liệu và hồ sơ thiết kế được duyệt.
- Kể từ ngày bàn giao này, Bên Mua có trách nhiệm quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên và có trách nhiệm thanh toán các loại phí theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý toà nhà phù hợp với Nội quy quản lý chung cư tính từ ngày ký Biên bản này.
- Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng căn hộ.
- Các ý kiến khác: .....

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

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

(kí tên, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

(kí tên, ghi rõ họ tên, chức vụ)

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẢI TẠO VÀ HOÀN THIỆN NỘI THẤT CĂN HỘ**  
**( V/v thực hiện cải tạo và hoàn thiện nội thất căn hộ)**

**Kính gửi:**.....

**BÊN MUA CĂN HỘ:**

- Ông (Bà):.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:..... cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....

Đề nghị được cải tạo và hoàn thiện nội thất căn hộ số:.....Tầng (tầng có căn hộ).....

Diện tích sàn căn hộ:..... m2. Căn hộ trên thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân số 01 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.



Do Công ty Công ty Cổ phần Đầu Tư Xuất Nhập Khẩu Đây Đô làm chủ đầu tư.  
Chúng tôi đề nghị triển khai kế hoạch hoàn thiện căn hộ như sau:

- Thiết kế căn hộ:

Theo hồ sơ thiết kế của Chủ đầu tư

Theo hồ sơ thiết kế của Bên Mua

- Tiến độ thi công: .....

- Biện pháp thi công, an toàn lao động và vệ sinh: .....

- Chúng tôi cam kết cải tạo và hoàn thiện nội thất Căn Hộ theo thiết kế được phê duyệt và tuân thủ mọi quy định sửa chữa trong Nội quy quản lý, vận hành nhà chung cư

Hà Nội, ngày...tháng...năm.....

Hà Nội, ngày...tháng...năm.....

**BÊN MUA CĂN HỘ**

**BAN QUẢN LÝ**

## **PHỤ LỤC 02**

### **NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số...../HĐMBCHCC)*

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng.**

Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư công trình Tòa nhà hỗn hợp Tháp Doanh Nhân và được áp dụng bắt buộc đối với tất cả các chủ sở hữu Căn Hộ, người sử dụng Căn Hộ, Chủ Đầu Tư, Doanh nghiệp quản lý và các tổ chức/cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.

2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quây lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: phải có thẻ nhân viên có dán ảnh khi ra, vào tòa nhà do đơn vị sử dụng lao động của nhân viên đó cung cấp.

### **Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư**

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.

3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.

4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.

5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.

6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.

7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.

8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.

9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.

11. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.

3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.

4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

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

6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

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

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

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

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

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

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

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

### **Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong nhà chung cư**

1.. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP.Hà Nội ban hành.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.

b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.

c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

d) Không sử dụng lửa trần.

e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

h) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

b) Báo cháy giả.

c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

- e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.
- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.
- h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm ...
- i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas ...
- j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

### **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

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

### **Điều 10. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

### **Điều 11. Hiệu lực thi hành**

Cho đến trước khi Hội nghị tòa nhà được tổ chức, Nội quy này sẽ có hiệu lực áp dụng kể từ thời điểm Hợp đồng mua bán Căn hộ được ký giữa Bên Mua và Bên Bán.

**TM. CHỦ ĐẦU TƯ**