**DỰ THẢO**

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

*……, ngày……tháng…..năm …….*

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: ……/……./HĐMBNO

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

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở 2023;*

*Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023;*

*Căn cứ …….;*

*Căn cứ vào nhu cầu của Các Bên,*

Các Bên dưới đây gồm

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

- Tên tổ chức: ……
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: …..
- Người đại diện theo pháp luật: ……. Chức vụ: …..
- Địa chỉ: …..
- Điện thoại liên hệ: …..
- Mã số thuế: ….

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

[Nếu Bên Mua là cá nhân]

Ông (Bà):

- CCCD/Thẻ căn cước/hộ chiếu số:…..cấp ngày: ……./……./……, tại .....
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:
- Đăng ký số zalo:
- Đăng ký địa chỉ email:
- Số tài khoản: …… tại Ngân hàng ……
- Mã số thuế: ……

Ông (Bà):

- CCCD/ Thẻ căn cước/hộ chiếu số: … cấp ngày: …...../…...../……, tại .....

- Hộ khẩu thường trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại:

- Đăng ký số zalo:

- Đăng ký địa chỉ email:

- Số tài khoản: …… tại Ngân hàng ……

- Mã số thuế: ……

[Nếu Bên Mua là tổ chức]

- [TÊN TỔ CHỨC] ……

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: …… cấp lần đầu ngày …… bởi ……, được thay đổi qua từng thời điểm.

- Địa chỉ trụ sở: ……

- Số tài khoản:…… tại Ngân hàng ……

- Mã số thuế:……

- Đại diện bởi: …… Căn cước/CCCD/Hộ chiếu số: ……cấp ngày: ……, tại ……

Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số …… ngày …… của …… (nếu có)

- Địa chỉ liên hệ: ……

- Điện thoại: ……

[Nếu Khách hàng là các cá nhân hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký thì cần điền thông tin Người Đại Diện Theo Ủy Quyền]

Người Đại Diện (nếu có):

Căn cước/CCCD/Hộ chiếu số: ……cấp ngày: …../…../……tại:……

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số:…….Ngày:……

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

**ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Nhà Ở thuộc Dự án ….. do …. làm Chủ đầu tư như sau:

1. Vị trí Nhà Ở: Nhà ở số:……tại …...

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:

- …….

3. Quy mô của Nhà Ở:

- Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): ……$m^2$

  Tổng diện tích sàn xây dựng nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên bản bàn giao Nhà Ở. Cách tích diện tích sàn xây dựng được quy định tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

- Tổng diện tích sử dụng đất: .....$m^2$ (được tính theo mép biên ngoài của ranh giới ô đất), trong đó:

+ Sử dụng riêng: ……$m^2$

Diện tích sử dụng đất nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên bản bàn giao Nhà Ở.

+ Sử dụng chung: 0 $m^2$
+ Mục đích sử dụng đất: đất ở
+ Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Thông tin và Giấy tờ pháp lý Dự án:

- ……

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở

- Mục đích sử dụng: để ở.
- Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm …….
- Các nội dung khác: Chi tiết và thông số kỹ thuật của Nhà Ở quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở: Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật được xây dựng và đưa vào sử dụng theo tiến độ của Dự án.

7. Hợp đồng cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số: …… ngày …./……./…… giữa ….. và Ngân hàng ……;

- Thông báo số: … ngày … của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc Dự án.
- Kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của Sở Xây dựng cấp tỉnh về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có): theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở**

1. Giá Bán Nhà Ở được tính theo công thức lấy đơn giá 01 $m^2$ Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở (x) với tổng Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở; cụ thể là: ……$m^2$ sàn xây dựng (x) …… đồng/1$m^2$ sàn xây dựng = …… đồng (Bằng chữ:……..). Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT, Kinh phí bảo trì.

   (Chi tiết Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này).

2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành khu đô thị hàng tháng; kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

- Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (Bên Mua phải kê khai, nộp từ khi nhận bàn giao Nhà Ở);

3. Hai Bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định tại Phụ đính 1 của Phụ lục 03 Hợp Đồng này và các khoản phí khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,… cho nhà cung cấp dịch vụ.

4. Các thỏa thuận khác:

- Kinh phí bảo trì là khoản tiền mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo dưỡng, sửa chữa, bảo trì đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung được quy định tại Hợp Đồng này. Trước khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua sẽ đóng trước một khoản Kinh phí bảo trì tương đương …..Giá Bán.
- Bên Bán có quyền và trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh phí bảo trì phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

**ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin dưới đây hoặc theo thông tin về tài khoản khác của Bên Bán tại tùy từng thời điểm:

   - Chủ tài khoản: .....
   - Tài khoản số: …..
   - Tại Ngân hàng …..

2. Thời hạn thanh toán: Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày tới hạn thanh toán, bất kể Bên Bán có hoặc không có thông báo bằng văn bản tới Bên Mua thì Bên Mua vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán từng đợt theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.

- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán 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 ngân hàng của Bên Bán.
- Việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

3. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này. Thông tin tài khoản để nộp Kinh phí bảo trì như sau:

   - Chủ tài khoản: …..
   - Tên tài khoản: …..
   - Tài khoản số: …..
   - Tại Ngân hàng ……

4. Các Bên thống nhất rằng:

a. Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng quy định tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

b. Trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng theo Biên bản bàn giao Nhà Ở có chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến (±) 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở (Để làm rõ, bao gồm cả trường hợp bằng (=) 1%).

c. Trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng theo Biên bản bàn giao Nhà Ở có chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá (±) 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này thì Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh theo công thức dưới đây:

| |
|---|
| Giá bán điều chỉnh = Giá Bán + (1-80%) x Giá bán/ Diện tích sử dụng đất ban đầu x (Diện tích sử dụng đất thực tế - Diện tích sử dụng đất ban đầu) + (80% x Giá bán)/Diện tích sàn xây dựng ban đầu x ( Diện tích sàn xây dựng thực tế - Diện tích sàn xây dựng ban đầu) |

Ghi chú: Giá bán điều chỉnh không bao gồm Thuế VAT và Kinh phí bảo trì;

5. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có) theo quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều này:

- Vào ngày bàn giao Nhà Ở, Hai Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao để xác nhận về việc Tổng diện tích sử dụng đất, Tổng diện tích sàn xây dựng có thay đổi so với diện tích ban đầu tại Hợp Đồng.
- Trong trường hợp này, trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở, Các Bên sẽ ký kết phụ lục điều chỉnh diện tích, Giá Bán Nhà Ở của Hợp Đồng.

+ Trong trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế lớn hơn vượt quá 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở 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 bàn giao Nhà Ở.

+ Trong trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế nhỏ hơn vượt quá 1% (một phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở.

Ghi chú: Tỷ lệ diện tích chênh lệch của Tổng diện tích sử dụng đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng được xác định độc lập, riêng rẽ và không cộng gộp phần chênh lệch của hai loại diện tích này. Ví dụ: Tổng diện tích sử dụng đất thực tế chênh lệch 0,5% và Tổng diện tích sàn xây dựng chênh lệch 0,6% so với diện tích ban đầu thì Giá Bán Nhà Ở không điều chỉnh.

## ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở 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 nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

   …..
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 Dự án 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 phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện theo tiến độ của Dự án đã được phê duyệt.

**ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở**

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Việc bàn giao Nhà Ở được Hai Bên thống nhất thực hiện khi đáp ứng được đầy đủ các quy định sau:

a. Sau khi Bên Bán hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại Hợp Đồng này.

b. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Kinh phí bảo trì và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc nhận nhà tính đến thời điểm bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này.

Hai Bên thống nhất rằng, chỉ khi các điều kiện bàn giao Nhà Ở nêu tại Khoản 1 Điều 5 Hợp Đồng này được đáp ứng đầy đủ thì Bên Bán mới phát sinh nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua với quy định về thời hạn bàn giao tại Khoản 2 Điều 5 dưới đây.

2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua dự kiến vào ngày: … /…./…. (Gọi là "Ngày Bàn Giao Dự Kiến").

Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá …. ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở là …. ngày, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

Bên Bán và Bên Mua thống nhất sẽ ký kết biên bản bàn giao Nhà Ở theo mẫu của Chủ Đầu Tư.

3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.

4. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sàn xây dựng thực tế Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.

   Để làm rõ, kể từ thời điểm bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua phải thanh toán các loại phí bao gồm nhưng không giới hạn ở các hạng mục sau: Phí sử dụng điện, nước; Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc (nếu có theo quy định pháp luật); Chi phí kết nối, lắp đặt trang thiết bị; Phí quản lý vận hành Khu Đô Thị và toàn bộ các loại thuế, phí hiện hành khác (nếu có) liên quan đến Nhà Ở.

6. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Phiếu yêu cầu sửa chữa. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Nhà Ở như mô tả tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Các Bên thống nhất rằng: (i) mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Nhà Ở; (ii) Khi ký Hợp Đồng này, Bên Mua xem như đã biết, hiểu rõ về Nhà Ở. Mọi vấn đề liên quan đến chất lượng Nhà Ở sẽ không là nguyên nhân để Bên Mua từ chối việc nhận bàn giao Nhà Ở; (iii) Trường hợp diện tích sử dụng đất của Nhà Ở/diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế chênh lệch từ 02% đến 10% so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này không là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở, Hai Bên sẽ ký biên bản bàn giao Nhà Ở với diện tích thực tế chênh lệch và ký phụ lục để điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở của Hợp Đồng này theo diện tích thực tế đó.

7. Để tránh nhầm lẫn, Các Bên đồng ý rằng Bên Bán được bảo lưu quyền sử dụng đất/quyền sở hữu Nhà Ở cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.

8. Trường hợp Bên Mua không hoàn thành thủ tục bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng như trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 11 Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Nhà Ở 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 Ở 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 về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện 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.

5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 (hai mươi tư) tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất và thời hạn bảo hành là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở 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 hay bất kỳ người sử dụng nào khác tại Nhà Ở hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ 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 quy định tại khoản 5 Điều 6 Hợp Đồng;

e. Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua trong thời hạn 07 (bảy) ngày;

f. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định của pháp luật, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

g. Bên Bán không phải chịu trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ:

- Việc tự ý sửa chữa, nâng cấp, cải tạo, cho thuê Nhà Ở này do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện.
- Hành vi vi phạm của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng Nhà Ở khác trong Dự án.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

8. 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 trong mọi trường hợp.

**ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở 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 tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà 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 kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh 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 cho Bên Thứ Ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, Bên Mua phải hoàn tất thanh toán các khoản đến hạn cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng và các khoản lãi trễ hạn (nếu có);

a. Người nhận chuyển nhượng phải là người có đủ điều kiện ký kết và thực hiện Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

b. Người nhận chuyển nhượng đồng ý tuân thủ các điều khoản của Hợp Đồng và các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này;

c. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho người nhận chuyển nhượng. Theo đó, mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng;

d. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và người nhận chuyển nhượng.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Nhà Ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

5. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật (nếu thuộc một trong các trường hợp như Nhà Ở đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho ngân hàng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền…).

**ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN**

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

a. Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng.

b. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là: (i) Các Nhà Ở không bán hoặc chưa bán trong Dự án theo quyết định của Bên Bán tại tùy từng thời điểm; (ii) Các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ (nếu có và theo quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm); (iii) Các phần diện tích/công trình tiện ích nằm ngoài Phần sở hữu riêng của Cư Dân và nằm ngoài Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

c. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự án (nếu có): được quy định tại Phụ lục 04 Hợp

Đồng này.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): như quy định tại Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự án theo quy chế quản lý vận hành dự án.

3. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành và nội dung quản lý vận hành các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung tại Khu Đô Thị theo quy định tại Phụ lục 03 và Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

1. Quyền của Bên Bán:

a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này;

b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c. Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở 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. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở 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 Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

đ. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán nhà ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

e. 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;

f. Các quyền khác được Hai Bên thống nhất:

(i) Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba bằng các hình thức hợp pháp mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

(ii) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật;

(iii) Ban hành Nội quy Khu Đô Thị; thành lập Ban Đại Diện hoặc lựa chọn và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý, vận hành để quản lý vận hành Khu Đô Thị.

(iv) Được quyền sử dụng, toàn quyền quản lý vận hành kinh doanh (nếu có) và thu phí sử dụng dịch vụ đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị (để bù đắp cho chi phí quản lý vận hành Khu Đô Thị);

(v) Được quyền treo logo thương hiệu của Bên Bán hoặc bằng cách khác thể hiện thông tin Bên Bán tại Khu Đô Thị trong suốt thời gian Khu Đô Thị tồn tại mà không phải đóng bất kể chi phí nào cho bất kỳ đơn vị hay cá nhân chủ sở hữu nào;

(vi) Được trực tiếp hoặc hợp tác với Bên Thứ Ba để khai thác các khu vực, diện tích sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Đô Thị nhằm phục vụ cho các nhu cầu của cư dân trong Khu Đô Thị;

(vii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Phí Quản Lý Khu Đô Thị theo thỏa thuận tại Phụ lục 03 Hợp Đồng này.

(viii) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định pháp luật.

(ix) Được bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở cho đến khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;

b. Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d. Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ. Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

e. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp …;

g. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;

h. Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ 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 Nhà Ở đã bán cho Bên Mua.

i. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

1. Quyền của Bên Mua:

a. Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 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 Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b. Được để xe trong khu vực thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Mua;

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 h Khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);

d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở 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 Nhà Ở 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 Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở 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 Nhà Ở 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 đất của Nhà Ở/diện tích sàn xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 10% (mười phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

h. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;

b. Nhận bàn giao Nhà Ở và ký Biên bản bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở 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 Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà

Ở sẽ được quản lý theo Nội quy quản lý Khu Đô Thị và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng Khu Đô Thị;

đ. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

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

g. Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

h. 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;

i. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;

k. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên như sau:

(i) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên Thứ Ba bất kỳ phát sinh từ các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở;

(ii) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này và mua Nhà Ở;

(iii) Cung cấp cho Bên Bán các thông tin, tài liệu, hồ sơ và chi trả các khoản phí, lệ phí trước bạ liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;

(iv) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao phần sở hữu riêng của Bên Bán;

(v) Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Hợp Đồng này để bảo trì các phần diện tích, thiết bị sử dụng chung trong Khu Đô Thị. Nộp bổ sung Kinh phí bảo trì trong trường hợp quỹ bảo trì Khu Đô Thị không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công ty quản lý tại từng thời điểm.

(vi) Bên Mua khi hoàn thiện Nhà Ở không được gây tổn hại đến kết cấu, độ an toàn, kiến trúc mặt ngoài của Nhà Ở cũng như không ảnh hưởng đến kiến trúc, thẩm mỹ, nét đặc trưng của các Nhà Ở và công trình liền kề. Bên Mua sẽ tự phải thanh toán tất cả các chi phí về thiết kế và thi công liên quan đến công việc hoàn thiện Nhà Ở. Trong thời gian thực hiện hoàn thiện Nhà Ở Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình và phải thanh toán cho Bên Bán tiền sử dụng điện, nước thực tế (nếu có) theo thông báo của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua tiến hành hoàn thiện Nhà Ở phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Bên Bán hoặc Bên Thứ Ba thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba. Bên Mua không được thay đổi hoặc điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với thiết kế ban đầu của Nhà Ở. Bên Mua không tiến hành thi công Nhà Ở hoặc có các cải tạo, điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của toàn

Dự án.

(vii) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản Phí quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định tại Hợp Đồng này và Nội quy Khu Đô Thị;

(viii) Nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hoặc các khoản thuế, lệ phí khác theo quy định của pháp luật kể từ Ngày bàn giao, bất kể Bên Mua đã nhận/đã sử dụng Nhà Ở hay chưa nhận/chưa sử dụng Nhà Ở;

(ix) Chấp hành các quy định tại Nội quy Khu Đô Thị do Chủ đầu tư ban hành.

(x) Nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và thông báo của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở.

Bên Mua phải tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí, thuế phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này vào thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc ngày thứ 60 (sáu mươi) kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng này, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng được áp dụng.

(xi) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

**ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà Ở:

a. Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày Bên Mua 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 Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước 30 (ba mươi) ngày ("Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng"). Trường hợp này Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt kể từ ngày thứ 30 (ba mươi) của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác được nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy thuộc vào thời điểm nào đến sau ("Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng").

Trong trường hợp này kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi Bên Bán ký hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy vào thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) sau khi đã khấu trừ

các khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở chưa bao gồm Thuế GTGT;
- Tiền thuế GTGT đã nộp;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này;
- Khoản chi phí môi giới bán Nhà Ở theo chính sách bán hàng của Bên Bán;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các tổn thất, các chi phí phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu từ việc chấm dứt Hợp Đồng này;

Trong trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại nêu trên thì Các Bên thống nhất rằng tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được xác định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:

a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo đúng tiến độ và đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày (Không phẩy không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 121 sau ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 đến ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở thực tế cho Bên Mua.

b. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo đúng tiến độ và đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp Đồng này (trừ trường hợp chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua) thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (trên cơ sở không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua các khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT;
- Khoản tiền lãi cho toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 121 kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng chấm dứt;
- Tiền bồi thường thiệt hại bù đắp các tổn thất, các chi phí phát sinh mà Bên Mua phải gánh chịu từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại nêu trên thì Các Bên thống nhất rằng tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được xác định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:

a. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua đã nhận bàn giao và mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp Đồng này.

b. Khi Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại theo Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp Đồng này thì coi như Bên Mua vi phạm Hợp Đồng, và Bên Bán có quyền xử lý theo Khoản 1 Điều này. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này.

4. Các thỏa thuận khác của Các Bên:

- Để làm rõ, trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua do Sự kiện bất khả kháng thì các quy định tại Khoản 2 Điều 11 Hợp Đồng này sẽ không được áp dụng. Trong trường hợp này, ngày bàn giao sẽ được lùi thêm bằng một khoảng thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng để Các Bên khắc phục hậu quả.

**ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

1. Bên Bán cam kết:

a. Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b. Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê 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 Nhà Ở mua;

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

c. Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 13. 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;

d. Do bệnh dịch, hỏa hoạn, bạo loạn, lũ lụt, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.

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

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

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

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

b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;

c. Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 11 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 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:

a. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.

b. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

c. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm c Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng.

d. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Hai Bên ký thanh lý Hợp Đồng và hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận (trên cơ sở không tính lãi) và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại thực tế nào. Thời điểm hoàn trả được xác định trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý Hợp Đồng.

**ĐIỀU 15. THÔNG BÁO**

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

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

Tên công ty : **……**

Địa chỉ : …....

Tel : ……

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

Họ và tên Ông/bà :

CCCD/Thẻ căn cước/ hộ chiếu số :

Địa chỉ (HKTT) :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Mail/ Zalo :

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Bằng văn bản gửi thông qua email hoặc zalo (theo số điện thoại đã đăng ký) hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Bán: ….;
- Đối với Bên Mua: Ông/Bà…….;

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này.

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

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

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

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

d. Vào ngày email được gửi đi thành công nếu gửi bằng email.

đ. Vào ngày gửi zalo được gửi đi thành công và có thông báo đã nhận.

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

**ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

**1. Giải thích từ ngữ:**

a. **"Nhà Ở"**: là Nhà Ở bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất đó như nêu tại Điều 1 và Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

b. **"Giá Bán Nhà Ở"**: là tổng số tiền bán Nhà Ở được xác định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

c. **"Giấy Chứng Nhận"**: là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật đất đai, tại từng thời điểm.

d. **"Hợp Đồng"**: là Hợp đồng mua bán Nhà Ở 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 Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

đ. **"Khu Đô Thị"**: là …...

e. **"Ngày Bàn Giao"**: là ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thông báo như quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng.

g. **"Sự kiện bất khả kháng"**: là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc Hai 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 Hai Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

h. **"Diện tích sàn xây dựng"**: là diện tích được quy định cụ thể tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này.

i. **"Diện tích ô đất"** là diện tích được tính theo mép biên ngoài của ranh giới ô đất.

k. **"Nội quy Khu Đô Thị"** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Ở được đính kèm tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Ở.

l. "**Phí Quản Lý"** là khoản phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở, được quy định chi tiết tại Phụ đính 1 của Phụ lục 03 của Hợp Đồng.

m. "**Công ty Quản lý**" hoặc **"Công ty Quản lý vận hành"** là bất kỳ tổ chức nào có đầy đủ năng lực kinh nghiệm về quản lý vận hành, được Chủ đầu tư lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Đô Thị thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Đô Thị thì "Công ty Quản lý" cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ đầu tư.

o. "**Khu vực chung và Công trình tiện ích chung**" là các khu vực sử dụng chung và công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Đô Thị bao gồm các hạng mục được quy định cụ thể tại Phụ lục 04 Hợp Đồng này.

p. "**Dự án**" là …. do ….. làm Chủ Đầu Tư.

2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu, sắp xếp nhầm hồ sơ hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì bên kia phải chấp thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

3. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ. Việc ghi nhận thông tin đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm.

4. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán. Ngoại trừ trường hợp được thỏa thuận khác trong Hợp Đồng, thì để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua (trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân).

5. Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục, biểu mẫu của nó (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Tất cả các Phụ lục của Hợp Đồng này, các biểu mẫu (nếu có) đính kèm Hợp Đồng là phần bổ sung và không tách rời của Hợp Đồng và:

- Trường hợp có sự mâu thuẫn giữa Hợp Đồng và Phụ lục thì Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
- Những Phụ lục liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Ở vẫn được áp dụng sau khi đã thanh lý Hợp Đồng.

6. Các Bên xác nhận rằng: Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả các nội dung bổ sung thêm so với mẫu hợp đồng được quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, đã được Các Bên thống nhất bổ sung trên cơ sở Mẫu số Ic. Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ tại Phụ lục I đính kèm Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

**ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Hai Bên không thương lượng được thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

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

2. Hợp Đồng này có 18 điều, với ….. trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản tiêu chuẩn bàn giao, danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác (nếu có).

   Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

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

| **BÊN MUA** | **BÊN BÁN** |
| --- | --- |
| *Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý các nội dung tại Hợp Đồng này* | |

**PHỤ LỤC 01:**
**MÔ TẢ NHÀ Ở – SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA NHÀ Ở - DANH MỤC VẬT LIỆU BÀN GIAO**
*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: …… ngày ……..)*

**I. Chi tiết và thông số kỹ thuật của Nhà Ở:**

1. Địa chỉ Nhà Ở : Tại…….
2. Loại Nhà Ở : ……..
3. Phân khu thương mại : …… (Được đặt tên theo quyết định của Chủ đầu tư tại từng thời điểm)
4. Tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở : (Chi tiết theo Danh mục vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện cho Nhà ở theo quy định tại Phụ đính 1 - Phụ lục này)
5. Vị trí Nhà Ở:

- Số Lô theo quy hoạch: ……..
- Ký hiệu Nhà Ở: …… (Có thể thay đổi theo quyết định của Chủ đầu tư tại từng thời điểm hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận).

6. Số tầng cao**: …….** tầng
7. Cách đo diện tích Nhà Ở:…….

a. Diện tích xây dựng chiếm đất: …… $m^2$

**Ghi chú**: Là diện tích mặt bằng chiếm đất của công trình trên lô đất (Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác). Trường hợp nếu Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung. Việc ghi nhận Diện tích xây dựng vào Giấy Chứng Nhận được thực hiện theo quy định và hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận.

b. Diện tích sàn xây dựng (tạm tính): …… $m^2$

Ghi chú: Diện tích sàn xây dựng là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng áp mái, tầng mái tum và diện tích lỗ thang (nếu các tầng này có thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và các tầng này có nằm trong số tầng theo quy hoạch). Trong đó:

- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng tầng một/trệt: được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà bao gồm cả diện tích phần sân (có mái che), hiên (có mái che) thuộc phạm vi xây dựng của tầng một/trệt.
- Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng hai trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái): Được đo từ mép ngoài tường xây hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân hoặc hiên có mái che (chỉ tính khi mái che liền tầng hoặc mái đua, sê nô, diềm mái của tầng áp mái nằm liền ngay phía trên của phần sân, hiên đó).
- Diện tích sàn lỗ thang, lỗ thang máy, hộp kỹ thuật: được tính vào diện tích sàn xây dựng.

- Việc ghi nhận Diện tích sàn xây dựng vào Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở được thực hiện theo quy định của pháp luật, hướng dẫn của Cơ quan có thẩm quyền tại địa phương vào từng thời điểm.

## II. CÁC BẢN VẼ BAO GỒM

(Đính kèm Phụ lục 01 Hợp Đồng)

- Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở.
- Bản vẽ sơ đồ vị trí Nhà Ở.

## III. DANH MỤC TIÊU CHUẨN, VẬT LIỆU, TRANG THIẾT BỊ BÀN GIAO THUỘC NHÀ Ở

(Phụ đính 1 Đính kèm Phụ lục 01 Hợp Đồng)

**BÊN MUA** **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 02:**
**GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN[1]**
*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: …… ngày ……..)*

**I. Giá Bán Nhà Ở:**

Giá Bán Nhà Ở là: ……VNĐ (Bằng chữ:……..), được tính theo công thức lấy đơn giá 01 $m^2$ Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở là: ……..VNĐ/$m^2$ nhân (x) ……. M2 với tổng Diện tích sàn xây dựng Nhà Ở.

Giá Bán Nhà Ở nêu trên đã bao gồm:

(1) Giá Bán là: ……..VNĐ
*Trong đó bao gồm: Giá trị quyền sử dụng đất; Giá trị Nhà ở đã xây dựng; Giá trị hạ tầng Khu Đô Thị và các chi phí hợp lý khác.*

(2) Thuế Giá trị Gia tăng (VAT) là: …… VNĐ
*Trong trường hợp thuế GTGT có sự điều chỉnh theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh tương ứng.*

(3) Kinh phí bảo trì: …… VNĐ (Tương đương ….Giá Bán)
*Kinh phí bảo trì là khoản tiền mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì, bảo dưỡng các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung theo quy định tại Hợp đồng này.*

**II. Tiến độ thanh toán Giá Bán Nhà Ở:**

| Đợt TT | Tỉ lệ (%) | Số tiền thanh toán (VNĐ) | Thời hạn thanh toán |
|---|---|---|---|
| 1 | …. Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT | | Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán. Số tiền này đã bao gồm khoản tiền Bên Mua đặt cọc/ký quỹ trước cho Bên Bán (nếu có) |
| 2 | ….. Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT | | Trong vòng …. tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày …… |
| 3 | …. Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT | | Trong vòng …. tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày …… |
| 4 | ….. Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT và 100% Kinh phí bảo trì | | Trong vòng …. ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao Nhà Ở (Sau 06 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, không chậm hơn ngày ……) |
| 6 | 5% Giá trị Hợp Đồng | | Trong vòng …. ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc khi Bên |

[1] *Tiến độ thanh toán có thể điều chỉnh theo chính sách bán hàng được duyệt.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu Nhà Ở. |
| **Cộng** | **100%** | | |

**BÊN MUA** **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 03:**
**NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ**
(Tên thương mại: ……)
(*Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: …… ngày ……..*)

## ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1. "**Khu Đô Thị**" là …...

1.2. **"Nhà Ở**" là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định nằm trong Khu Đô Thị và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ sở hữu Nhà Ở tại Khu Đô Thị.

1.3. **"Chủ Sở Hữu**" là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Nhà Ở; Công trình xây dựng khác (Công trình trường học/y tế; Công trình Thương mại Dịch vụ); Căn hộ chung cư/diện tích thương mại dịch vụ trong Nhà chung cư trong Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật.

1.4. "**Chủ Nhà Ở**" là bất kỳ cá nhân nào sở hữu hợp pháp Nhà Ở trong Khu Đô Thị

1.5. **"Chủ Đầu Tư**" là …. một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo pháp luật Việt Nam.

1.6. "**Công ty Quản lý**" là bất kỳ tổ chức nào có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp, được Chủ Đầu Tư lựa chọn để thực hiện Quản lý vận hành Khu Đô Thị thông qua việc ký kết Hợp đồng quản lý. Trong trường hợp Chủ Đầu Tư trực tiếp quản lý, vận hành Khu Đô Thị thì "Công ty Quản lý vận hành" cũng có nghĩa bao gồm cả Chủ Đầu Tư.

1.7. **"Cư Dân"** là bất kỳ cá nhân nào có quyền cư trú hợp pháp trong Khu Đô Thị, bao gồm cả Chủ Sở Hữu và các cá nhân đang sinh sống hoặc sử dụng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác trong thời gian ngắn hay dài theo bất kỳ hình thức nào như sau: Các thành viên trong gia đình của Chủ Sở Hữu hoặc người giúp việc; Người thuê và/hoặc người thuê lại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác; Khách của Chủ Sở Hữu/người thuê/người thuê lại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác bao gồm bạn bè, nhân viên, nhà thầu hoặc bất kỳ người nào có mặt tại Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác hoặc Khu Đô Thị; Bất kỳ người nào được Chủ Sở Hữu cho phép sinh sống, ở lại hoặc sử dụng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác dưới bất kỳ hình thức nào.

1.8. "**Hợp đồng quản lý**" là Hợp đồng cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành Khu Đô Thị được ký giữa Chủ Đầu Tư với Công ty Quản lý.

1.9. "**Phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu**" là quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác, bao gồm quyền sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng Nhà Ở/Các sản phẩm bất động sản khác được công nhận thuộc quyền sử dụng của Chủ Sở Hữu trong Hợp đồng mua bán cùng hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Nhà Ở/ Các sản phẩm bất động sản khác quy định chi tiết tại Hợp đồng mua bán.

1.10. "**Phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư**" là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu Đô Thị bao gồm nhưng không giới hạn ở: phần diện tích mà Chủ Đầu Tư chưa/không bán, các diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng (nếu có), các công trình tiện ích/phần diện tích nằm ngoài Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị và nằm ngoài Phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu.

1.11. **"Khu vực chung và Công trình tiện ích chung**" của Dự án/Khu Đô Thị là các khu vực sử dụng chung và công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Đô Thị được liệt kê và quy định cụ

thể tại Phụ lục 04 Hợp đồng này. Các hạng mục này có thể thay đổi theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.

1.12. "**Phí quản lý**" là khoản phí mà Chủ Sở Hữu theo Hợp đồng mua bán phải trả hàng tháng cho dịch vụ quản lý vận hành Khu Đô Thị mà Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý cung cấp theo quy định tại Nội quy này.

1.13. **"Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị**" là khoản tiền các mà các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì, bảo dưỡng các hạng mục tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.

1.14. **"Nội quy"** có nghĩa là Nội quy Khu Đô Thị này, bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư ban hành tại từng thời điểm.

**ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG**

2.1. Nội quy nhằm mục đích:

- Tăng cường lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư Dân.
- Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân.
- Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Đô Thị.
- Gia tăng giá trị của Nhà Ở, Công trình xây dựng khác tại Khu Đô Thị.

Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội quy này có thể được Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm theo quy định của pháp luật.

2.2. Phạm vi áp dụng:

Nội quy này được áp dụng cho Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu, Cư Dân, Người sử dụng và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý và sử dụng Khu Đô Thị.

**ĐIỀU 3: CÔNG TY QUẢN LÝ**

3.1. Chủ Đầu Tư sẽ trực tiếp hoặc chỉ định một Công ty Quản lý để thực hiện việc quản lý, vận hành Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Bằng việc ký kết vào Thỏa thuận tuân thủ Nội quy Khu Đô Thị, Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Công ty Quản lý là đơn vị cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu quản lý và vận hành Khu Đô Thị.

3.2. Công ty Quản lý sẽ thực hiện hoạt động quản lý, vận hành, khai thác dịch vụ trong Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật, theo Nội quy này và theo Hợp đồng quản lý với Chủ Đầu Tư.

3.3. Trong suốt thời hạn Hợp đồng quản lý, Công ty Quản lý được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Đô Thị; giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Đô Thị đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp đồng quản lý đã ký.

3.4. Công ty Quản lý có các công việc bao gồm:

a) Thu phí: Yêu cầu, thu và nhận tất cả các khoản phí mà các Cư dân phải nộp theo quy định của Hợp đồng mua bán và Nội quy này.

b) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.

c) Bảo dưỡng và nâng cấp các hạng mục ở Khu vực chung và Công trình tiện ích chung: Theo sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý thực hiện tất cả các công tác cần thiết để bảo

dưỡng và nâng cấp các hạng mục ở Khu vực chung và Công trình tiện ích chung nhằm làm cho Cư dân được hưởng những tiện ích tốt hơn.

d) Giải quyết các yêu cầu: Xem xét, giải quyết tất cả các yêu cầu, khiếu nại, báo cáo và thư từ liên quan đến Khu Đô Thị.

đ) Trang trí Khu Đô Thị: Trang trí Khu Đô Thị vào các dịp lễ tết và tổ chức lễ hội hoặc các hoạt động vui chơi vào các dịp lễ tết.

e) Soạn thảo nội quy và quy định: Soạn thảo các nội quy và quy định áp dụng riêng cho từng khu vực phù hợp trong từng thời điểm cho Khu Đô Thị phù hợp với quy định của pháp luật và phải được sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư thông qua.

g) Kiểm tra, chấp thuận bằng văn bản đối với thiết kế kỹ thuật thi công cho công tác hoàn thiện của và sửa chữa của Chủ Sở Hữu, giám sát các bước hoàn thiện và sửa chữa của Chủ Sở Hữu.

h) Đảm bảo việc Chủ Sở Hữu, Người sử dụng tuân thủ Nội quy.

i) Thực hiện các công việc khác: Thực hiện tất cả các công việc khác được coi là cần thiết để Quản lý vận hành Khu Đô Thị theo quy định của pháp luật.

## ĐIỀU 4: HOÀN THIỆN, SỬA CHỮA VÀ KÝ QUỸ THI CÔNG SỬA CHỮA NHÀ Ở/CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHÁC TRONG KHU ĐÔ THỊ

4.1. Sửa chữa Nhà Ở/Công trình xây dựng khác trong Khu Đô Thị:

a) Chủ Sở Hữu khi thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/Công trình xây dựng khác phải thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký thi công, sửa chữa với Công ty Quản lý/ Chủ Đầu Tư, đồng thời có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý công nhân tuân thủ các nội quy, quy định Khu Đô Thị trong suốt quá trình thực hiện thi công, sửa chữa Nhà Ở/Công trình xây dựng khác.

b) Việc thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/ Công trình xây dựng khác chỉ được tiến hành khi đã có sự chấp thuận bằng văn bản của cả Chủ Đầu tư và Công ty Quản lý.

c) Việc thi công hoàn thiện, sửa chữa, tân trang hoặc cải tạo Nhà Ở/ Công trình xây dựng khác được kiểm tra thường xuyên bởi Công ty Quản lý hoặc Chủ Đầu tư.

4.2. Ký quỹ đảm bảo việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở/Công trình xây dựng khác:

a) Khoản ký quỹ đảm bảo việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với Nhà Ở trong Khu Đô Thị là 50.000.000 VND (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng*). Phí ký quỹ thi công đối với Công trình xây dựng khác trong Khu Đô Thị được quy định cụ thể tại Hợp đồng mua bán.

b) Khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả lại cho Chủ Sở Hữu sau khi hoàn thành công việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở và được Công ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư xác nhận:

   i) Cư Dân không gây ra bất kỳ hư hỏng nào hoặc đã khắc phục, bồi thường các hư hỏng gây ra cho bên khác và

   ii) Cư Dân không vi phạm bất cứ điều nào của Nội Quy.

   iii) Cải tạo, Sửa chữa không gây ảnh hưởng đến mặt ngoài, kiến trúc quy hoạch của Khu Đô Thị.

## ĐIỀU 5: PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU ĐÔ THỊ

5.1. Phí Quản Lý Khu Đô Thị:

a) Phí Quản Lý trong năm đầu tiên được tính ở mức như quy định tại Phụ đính 1 - Phụ lục 03 của

Hợp đồng.

b) Phí Quản Lý các năm tiếp theo có thể sẽ được điều chỉnh phù hợp với thực tế.

c) Phí Quản Lý Khu Đô Thị áp dụng với Nhà Ở/Công trình trường học/Công trình y tế/Căn hộ chung cư trong Nhà Chung Cư/Phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư tại Khu Đô Thị được quy định theo mức phí riêng và cụ thể tại Hợp đồng mua bán các sản phẩm đó.

5.2. Phí Quản Lý được sử dụng để chi trả cho các dịch vụ, bao gồm:

a) Chi phí quản lý cho Công ty Quản lý;

b) Chi phí tiền điện, tiền nước tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;

c) Chi phí cho dịch vụ tăng cường an ninh, trật tự - trị an bảo vệ vòng ngoài cho Khu Đô Thị;

d) Chi phí dọn dẹp vệ sinh, thu gom và vận chuyển rác thải tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;

đ) Chi phí chăm sóc vườn hoa, công viên, cây cảnh trong Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;

e) Các chi phí phát sinh hợp lý khi Công ty Quản lý thực hiện nghĩa vụ của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý Khu Đô thị theo quy định tại Hợp đồng quản lý.

5.3 Để tránh nhầm lẫn với các loại phí khác, Phí quản lý do Chủ Sở Hữu đóng góp sẽ không bao gồm: Tất cả các khoản thuế còn tồn đọng và các khoản thuế phải trả trong tương lai, thuế địa phương, thuế đất và các khoản khác phải trả liên quan đến mỗi Nhà Ở/Công trình xây dựng khác sẽ do Chủ Sở Hữu trả theo quy định. Chủ Sở Hữu sẽ phải chi trả các chi phí để duy trì hoạt động đối với các đồ đạc cố định bên trong, cửa sổ và cửa ra vào, tường rào, cổng ngỏ,… cùng với hệ thống bơm, hệ thống điện, máy móc, thiết bị và các bộ phận đi kèm hoặc các dịch vụ bên trong hoặc gắn liền với Nhà Ở/Công trình xây dựng khác.

5.4 Ngoài việc đóng Phí quản lý Khu Đô Thị, Chủ Sở Hữu Căn hộ chung cư/Diện tích thương mại, dịch vụ thuộc Nhà chung cư nằm bên trong Khu Đô Thị có trách nhiệm đóng Phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định tại Hợp đồng mua bán.

**ĐIỀU 6: PHÍ BẢO TRÌ KHU ĐÔ THỊ**

6.1. Chủ Đầu Tư phải mở một tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị. Chủ Nhà Ở có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì phải đóng góp theo quy định tại Hợp đồng mua bán để bảo trì Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Đối với các Chủ Sở Hữu khác tại Khu Đô Thị có trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị theo tỷ lệ phân bổ của từng công trình và mức phí được quy định tại Hợp đồng mua bán.

6.2. Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị được sử dụng để bảo dưỡng, bảo trì Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị. Quỹ bảo trì được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây:

- Chi phí bảo dưỡng các hạng mục bảo trì;
- Chi phí kiểm tra công trình, máy móc thiết bị thuộc các hạng mục bảo trì thường xuyên, định kỳ, đột xuất;
- Chi phí quan trắc đối với các hạng mục bảo trì có yêu cầu quan trắc;
- Chi phí kiểm định chất lượng các hạng mục bảo trì khi cần thiết;

- Chi phí sửa chữa, thay thế cải tạo các hạng mục bảo trì;
- Chi phí khắc phục hậu quả thiên tai, bão lũ hoặc do các sự kiện bất khả kháng khác đối với các hạng mục bảo trì;
- Chi phí lựa chọn nhà thầu các hạng mục bảo trì;
- Chi phí thanh toán cho đơn vị kiểm toán trong trường hợp kiểm toán việc sử dụng Quỹ bảo trì hàng năm hoặc trường hợp Ban Đại Diện yêu cầu kiểm toán đối với việc sử dụng Quỹ bảo trì (nếu có);
- Các chi phí khác theo quy định pháp luật.

6.3. Trong trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì Khu Đô Thị thì Chủ Nhà Ở/Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì theo kế hoạch được Chủ Đầu Tư phê duyệt theo tỷ lệ phân bổ quy định tại khoản 6.4 Điều này.

6.4. Kinh Phí Bảo Trì cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị sẽ bao gồm Kinh Phí Bảo Trì do các Chủ Nhà Ở đóng góp và từ kinh phí bảo trì của các Chủ Sở Hữu khác trong Khu Đô Thị đóng góp theo Tỷ lệ phân bổ được xác định như sau:

**Tỷ lệ phân bổ = Diện tích sử dụng đất của 01 Công trình xây dựng hoặc 01 Nhà chung cư trong Khu Đô Thị/Tổng diện tích sử dụng đất của toàn bộ Nhà Ở và diện tích sử dụng đất của các chủ sở hữu khác trong Khu Đô Thị**

Ghi chú: Tỷ lệ phân bổ là tỷ lệ phần trăm trích từ Phí Bảo Trì Công trình xây dựng hoặc Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư trong Khu Đô Thị.

6.5. Nguyên tắc chi của quỹ bảo trì:

a) Quỹ bảo trì được dùng để thực hiện các hạng mục bảo trì tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện cư dân (nếu có) thông qua hàng năm.

b) Riêng đối với các hạng mục bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch trong năm sẽ được chi theo phê duyệt của Chủ Đầu Tư.

6.6. Quản lý Quỹ bảo trì: Quỹ bảo trì của Khu Đô Thị sẽ do Chủ Đầu Tư quản lý và được gửi vào 01 tài khoản thanh toán hoặc lập hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại một ngân hàng do Chủ Đầu Tư đứng tên đại diện trên tài khoản thanh toán hoặc hợp đồng tiền gửi tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại tùy từng thời điểm. Chủ Đầu Tư được lựa chọn kỳ hạn gửi tiền và ngân hàng có lãi suất tốt, an toàn.

6.7. Trong trường hợp Cư Dân của Khu Đô Thị bầu ra một Ban Đại Diện hợp pháp thì các bên đồng ý Ban Đại Diện sẽ chỉ định 01 thành viên để giám sát việc quản lý quỹ bảo trì của Chủ Đầu Tư.

6.8. Các bên thống nhất rằng: khi thực hiện các giao dịch từ tài khoản thanh toán, hợp đồng tiền gửi quỹ bảo trì phải được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư.

6.9. Hàng năm, Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện việc kiểm toán thu, chi quỹ bảo trì Khu Đô Thị bởi một đơn vị kiểm toán độc lập và báo cáo kết quả cho Ban Đại Diện (nếu có) hoặc các Chủ Sở Hữu trong trường hợp chưa có Ban Đại Diện.

**ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

7.1. Chủ Đầu Tư có quyền tự thực hiện hoặc chỉ định, lựa chọn, ký Hợp đồng với một Công ty Quản Lý đủ năng lực để cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Đô Thị.

7.2. Quyền ra vào để xây dựng:

- Chủ Đầu Tư được quyền ra vào trong các khu vực chung của Khu Đô Thị với tất cả các thiết bị, máy móc và vật liệu cần thiết để phục vụ cho mục đích xây dựng, nâng cấp và hoàn thành các khu vực khác của Khu Đô Thị hay xây dựng các hạng mục khác trong Khu Đô Thị vào từng thời điểm mà Chủ Đầu Tư cho là cần thiết.
- Quyền ra vào của Chủ Đầu Tư như đã nói trên đây được mở rộng và áp dụng cho các nhà thầu phụ, đại lý, công nhân hay bất cứ ai khác được Chủ Đầu Tư ủy quyền.
- Trong khi thi công, Chủ Đầu Tư tùy theo từng thời điểm phải có thông báo bằng văn bản cho Cư Dân về việc Cư Dân có thể hoặc không thể sử dụng một phần của Chủ Đầu Tư trong khi thi công.
- Tuy nhiên, Chủ Đầu Tư phải đảm bảo việc thực thi các công việc nói trên không gây trở ngại đến quyền nắm giữ, sử dụng, cư ngụ của Chủ Đầu Tư hoặc gây cản trở hay giới hạn vô lý về quyền ra vào Nhà Ở của Cư Dân.
- Chủ Đầu Tư sẽ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí để sửa chữa bất kỳ một hư hỏng hay mất mát nào xảy ra do quá trình xây dựng, phá dỡ hoặc các nguyên nhân khác trong quá trình thực hiện công việc.

7.3. Quyền lắp đặt đường ống và các dịch vụ khác: Chủ Đầu Tư có quyền xây dựng, bảo trì, lắp đặt, thay đổi, bỏ đi, di chuyển và làm mới lại đường ống, cáp, cống rãnh và các lắp đặt khác, máy móc, phòng và kết cấu khác trong phạm vi hay một phần của Khu Đô Thị và khu đất tiếp giáp để cung cấp các dịch vụ công cộng cho Khu Đô Thị hoặc cho các khu đất tiếp giáp hoặc lô đất cạnh đó. Theo đó, Chủ Đầu Tư được quyền cấp giấy phép, cho phép hay được quyền thực hiện các công việc đã được nêu ở trên theo các điều khoản và điều kiện mà Chủ Đầu Tư thấy là cần thiết.

7.4. Trực tiếp hoặc thông qua Công ty Quản lý thu Phí quản lý do người sử dụng thanh toán theo các điều khoản của Hợp Đồng và Nội quy này.

7.5. Được quyền tự mình hoặc yêu cầu Công ty Quản lý hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích công cộng khác cho Nhà Ở, Công trình và phần diện tích khác trong Khu Đô Thị nếu như Chủ Sở Hữu hoặc Người sử dụng vi phạm Nội quy này.

7.6. Chủ Đầu Tư có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và công việc cần thiết khác theo quy định pháp luật.

7.7. Chủ Đầu Tư có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 8: QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU**

8.1. Vào bất cứ lúc nào, Chủ Sở Hữu được sở hữu hoặc khai thác, sử dụng Nhà Ở/Công trình xây dựng khác hoặc Phần diện tích khác trong Khu Đô Thị tương ứng với nội dung của Hợp đồng mua bán ký kết với Chủ Đầu Tư và quy định pháp luật có liên quan.

8.2. Chủ Sở Hữu phải tuân theo và thực hiện tất cả các Nội quy, điều khoản và giới hạn được nêu ra trong Sổ tay Hướng dẫn do Công ty Quản lý ban hành. Đồng thời, Chủ Sở Hữu cũng phải tuân theo các quy định của Khu Đô Thị khi các quy định đó vẫn còn hiệu lực và trong phạm vi điều chỉnh của các quy định đó.

**ĐIỀU 9: NGUYÊN TẮC SINH HOẠT VÀ SỬ DỤNG KHU VỰC CHUNG**

9.1. Sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung Khu Đô Thị:

- Mọi Cư Dân có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung và chỉ được sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung đúng với công năng của chúng.
- Để đảm bảo và duy trì chất lượng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư Dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung mà có thể gây trở ngại hay cản trở việc sử dụng hợp pháp các công trình này của Cư Dân khác.

b) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Đô Thị hay gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư Dân khác

c) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung không đúng với mục đích đã được xây dựng hoặc được phép theo Nội quy. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư Dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung cho bất kỳ mục đích chứa hay để đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác.

d) Điều chỉnh, thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Khu vực chung và Công trình tiện ích chung mà việc thay đổi như vậy được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.

đ) Xây dựng hay lắp ráp bất kỳ công trình nào với bất kỳ hình thức gì bên trên, bên trong, bên dưới hay xung quanh Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.

e) Phá hoại, thực hiện hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp hay không được phép nào khác đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.

g) Thực hiện bất kỳ hành động nào mà có thể làm tăng thêm khoản tiền bảo hiểm đối với Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.

h) Chở/chất quá tải vào Khu Đô Thị, đưa xe tải trọng lớn và các loại xe tải vào trong Khu Đô Thị. Các hướng dẫn của nhân viên an ninh phải được tuân thủ một cách nghiêm ngặt.

9.2. Mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường:

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng sống cũng như nâng cao giá trị của Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư dân không được phép:

a) Chất đồ đạc không gọn gàng trên vỉa hè, lối đi hoặc tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung. Nếu Cư dân không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Công ty Quản lý xử lý, thu hồi. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Cư dân gánh chịu và thanh toán lại cho Công ty Quản lý khi được yêu cầu dựa trên các chứng từ thanh toán hợp lệ do Công ty Quản lý cung cấp.

b) Gây ảnh hưởng đến các Nhà Ở khác khi tưới cây, hoặc dọn dẹp vệ sinh hoặc vứt rác sang khuôn viên Nhà Ở khác hoặc ra Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.

c) Phá dỡ hàng rào (nếu có) đã có để thay thế hàng rào khác làm mất vẻ đẹp tổng thể của Khu Đô Thị, tự ý xây dựng các công trình khác trong khuôn viên Nhà Ở.

d) Dán hoặc gắn các ký hiệu, biển quảng cáo hoặc các vật trưng bày xung quanh tường Nhà Ở

hoặc nhìn thấy được từ bên ngoài Nhà Ở hoặc trên tường rào, cổng ngỏ, vỉa hè mà không được Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý chấp thuận trước bằng văn bản.

đ) Thay kính hoặc sơn cửa chính, cửa sổ nhìn thấy từ bên ngoài bằng những màu sắc mà theo đánh giá của Chủ Đầu Tư và Công ty Quản lý là tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của Khu Đô Thị hoặc làm thay đổi bất kỳ phần bên ngoài nào của Nhà Ở gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Đô Thị.

e) Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan của Khu Đô Thị, các Nhà Ở và Khu vực công cộng. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào không được phép đối với Nhà Ở hay trên Khu vực công cộng.

g) Để rác, những đồ mất vệ sinh, nước thải hoặc các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật nào tương tự trước hoặc xung quanh Nhà Ở, vỉa hè, đường đi hay tại Khu vực công cộng. Các Cư dân phải chứa rác, chất thải hoặc bất kỳ đồ vật tương tự khác trong các túi đựng rác và đổ rác tại những nơi được quy định. Nếu rác bị rớt tại Khu vực công cộng phải được quét, dọn sạch ngay. Nghiêm cấm mọi hành vi bỏ rác bừa bãi hoặc vứt rác qua Nhà Ở khác.

h) Thải rác hoặc bất kỳ chất thải rắn nào khác vào các đường ống dẫn và/hoặc thoát nước, việc thải rác như vậy có thể gây ra tắc nghẽn đường dẫn hoặc thoát nước của Khu Đô Thị và/hoặc Nhà Ở.

i) Để vật nuôi phóng uế, tiểu tiện trên vỉa hè, đường đi hoặc vị trí khác trong Khu vực công cộng hoặc gây mùi khó chịu cho Cư dân khác.

j) Làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây/hoa nào hoặc cảnh quan khác trong Khu vực công cộng.

k) Mang, trồng hoặc duy trì cây và hạt giống hoặc thay đổi cảnh quan trong Khu vực công cộng và trong Khu Đô Thị trừ khi được sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý.

9.3. Trật tự an ninh và yên tĩnh chung:

Để đảm bảo, duy trì an ninh và sự yên tĩnh chung cho Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, Cư dân không được phép:

a) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức, môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Khu Đô Thị (kể cả trong phạm vi Nhà Ở) hay tại Khu vực công cộng.

b) Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi gặp gỡ trong Nhà Ở gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo đến môi trường xung quanh.

c) Gây ồn ào mất trật tự, nô đùa, cãi lộn, đánh nhau tại Nhà Ở và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.

d) Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác làm ảnh hưởng hay làm phiền, quấy rầy đến trật tự an ninh và yên tĩnh chung cho Khu Đô Thị và Khu vực chung và Công trình tiện ích chung, ảnh hưởng đến sinh hoạt, sự yên tĩnh, bình yên của Cư dân khác.

đ) Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận.

Việc tổ chức ma chay được phép tiến hành trong phần sở hữu riêng trên cơ sở đảm bảo trang trọng, lành mạnh, văn minh phù hợp với thuần phong mĩ tục và quy định pháp luật.

9.4. Khi có khách đến thăm viếng và có nhu cầu cư trú tại Nhà Ở qua đêm, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thông báo cho Công ty Quản lý các thông tin nhân thân của cá nhân đó và phải chịu trách nhiệm cho tất cả các hành vi vi phạm của Cư dân đó đối với các quy định của Nội quy này.

**ĐIỀU 10: NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG NHÀ Ở**

10.1. Sử dụng Nhà Ở

Về nguyên tắc, Cư dân đều có quyền tự do sử dụng không gian của Nhà Ở để ở, sinh hoạt và giải trí theo nhu cầu hợp lý. Tuy nhiên, Cư dân không được phép:

a) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Nhà Ở làm nơi buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất trái quy định của pháp luật Việt Nam.

b) Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ xăng, dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc gây cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại bên trong hay bên ngoài phạm vi của Nhà Ở.

c) Để mùi hôi thối, khó chịu phát ra hoặc lan tỏa từ Nhà Ở mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Khu Nhà Ở hay có thể làm ảnh hưởng, gây phiền hà đến Cư dân khác.

10.2. Sửa chữa hoặc lắp đặt thêm:

a) Cư dân không được trổ cửa, đục tường ra bên ngoài, cơi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác trong khuôn viên Nhà Ở hay Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.

b) Không được Thực hiện hay có bất kì hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà Ở hay Khu vực chung và Công trình tiện ích chung.

c) Nếu có nhu cầu sửa chữa, thay đổi nhỏ, Chủ Nhà Ở được quyền xây dựng, thay đổi, sửa chữa Nhà Ở theo quy định sau đây:

- Mọi công tác xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà Ở phải được sự chấp thuận trước của Công ty Quản lý. Chủ Nhà Ở phải đệ trình đơn đề nghị được chấp thuận sửa chữa kèm theo bản vẽ chi tiết hoặc mô tả chi tiết hoạt động xây dựng, sửa chữa, thay đổi đối với Nhà Ở đến Công ty Quản lý. Theo đề nghị của Công ty Quản lý hoặc Ban Quản lý, Chủ Nhà Ở phải giải trình đầy đủ các thông tin chi tiết trước khi được Ban Quản lý phê duyệt.
- Trước khi tiến hành xây dựng, Chủ Nhà Ở phải tiến hành ký quỹ theo yêu cầu của Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư.
- Chủ Nhà Ở tuyệt đối không được xây dựng các hạng mục ngoài khuôn viên Nhà Ở làm mất mỹ quan chung của Khu Nhà Ở, thay đổi màu sắc bên ngoài Nhà Ở. Tất cả vật liệu, trang thiết bị xây dựng phải được tập hợp vào bên trong khuôn viên Nhà Ở, không được làm mất vệ sinh bên ngoài nhà, tường rào, vỉa hè.
- Bất kỳ việc sửa chữa, xây dựng nào như vậy chỉ được phép thực hiện trong giờ hành chính và không được thực hiện vào các ngày thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, trừ các trường hợp khẩn cấp hoặc được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Quản lý/Chủ đầu tư.

d) Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền yêu cầu và/hoặc buộc chấm dứt khi hoạt động xây dựng, sửa chữa gây ảnh hưởng bất lợi đến kết cấu của Nhà Ở, Nhà Ở bên cạnh và/hoặc Khu Nhà Ở.

đ) Công ty Quản lý/Chủ Đầu Tư có quyền tiếp cận và/hoặc ra vào các Nhà Ở để theo dõi, kiểm tra, giám sát việc xây dựng, sửa chữa của các Chủ Nhà Ở hoặc trong trường hợp cần thiết tiến hành các công việc sửa chữa, phục hồi hiện trạng ban đầu của các Nhà Ở và các Chủ Nhà Ở không được viện bất kỳ lý do bất hợp lý nào để từ chối việc sửa chữa hoặc phục hồi đó của Công ty Quản lý/ Chủ Đầu Tư.

10.3 Khu vực để xe:

a) Cư dân trong Khu Đô Thị phải thực hiện đỗ xe trong phạm vi khuôn viên Nhà Ở của mình, không được đỗ xe trên lối đi, vỉa hè cũng như Khu vực chung và Công trình tiện ích chung hoặc tuân thủ theo quy định được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý thông báo tại từng thời điểm.

b) Khi vào khu vực Dự án, Khu Đô Thị, Cư dân phải giảm tốc độ, lái xe đúng lối chỉ dẫn.

c) Không được rửa xe mà nước chảy tràn ra ngoài vỉa hè, lối đi hoặc tràn ra Khu vực công cộng hoặc tạt/chảy qua các Nhà Ở xung quanh.

**ĐIỀU 11: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

11.1. Giải quyết tranh chấp

a) Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở/Công trình khác/Phần diện tích khác trong Khu Đô Thị sẽ do Tòa án hoặc cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền giải quyết

b) Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Đô Thị được giải quyết trên sơ sở hòa giải (Cư Dân tự hòa giải hoặc Công ty Quản lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

11.2. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này, Công ty Quản Lý sau khi đã nhắc nhở, yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm thì Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau nhằm ngăn chặn hành vi vi phạm và yêu cầu Cư Dân vi phạm khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại phát sinh cho bên khác:

a) Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân vi phạm Nội Quy, bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác.

b) Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước… ngừng cung cấp dịch vụ cho Cư Dân vi phạm Nội Quy.

c) Từ chối nghĩa vụ bảo hành như quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đối với Nhà Ở của các Cư Dân vi phạm Nội Quy.

d) Phạt Cư Dân vi phạm nội quy theo mức phạt do Công ty Quản lý hoặc Chủ Đầu tư quy định tại từng thời điểm.

đ) Trường hợp Cư Dân vi phạm Nội Quy không khắc phục hậu quả, không bồi thường thiệt hại gây ra cho bên khác, Công ty Quản lý sẽ chủ động khắc phục, bồi thường bằng kinh phí trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân vi phạm, nếu chi phí khắc phục, bồi thường vượt quá giá trị ký quỹ, Cư Dân vi phạm phải có trách nhiệm chi trả thêm cho khoản chi phí vượt trội đó.

e) Báo cáo hành vi vi phạm Nội Quy của Cư Dân đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết theo pháp luật và,

g) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật

**ĐIỀU 12: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC**

12.1. Mọi Cư Dân có trách nhiệm:

a) Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện các hướng dẫn, yêu cầu mà Công ty Quản lý đưa ra để đảm bảo an toàn trong quá trình quản lý và vận hành Khu Đô Thị theo quy định của Nội quy này.

b) Tuân thủ và thực hiện nghiêm túc mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm phải bồi thường theo quy định của luật pháp Việt Nam cho các tổn thất, thiệt hại xảy ra cho Chủ Đầu Tư, Công ty Quản lý hay Cư Dân khác.

c) Tham dự đầy đủ các cuộc họp do Chủ Đầu Tư /Công ty Quản lý tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay vấn đề mới có liên quan đến việc quản lý, vận hành các Khu Đô Thị và Nội quy này.

d) Áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định chung của luật pháp Việt Nam và quy định riêng của Công ty Quản lý.

đ) Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của luật pháp Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.

e) Phải thông báo ngay cho Công ty Quản lý về những vi phạm của bất kỳ Cư dân hoặc bất kỳ sự kiện nào khác có thể ảnh hưởng xấu hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Khu Đô Thị, các Cư Dân và các công trình tiện ích mà mình biết hoặc chứng kiến.

12.2. Cuộc họp Cư Dân:

a) Cuộc họp hằng năm:

Định kỳ hằng năm, Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý có thể sẽ tổ chức một cuộc họp thường niên Cư Dân để tổ chức lấy ý kiến của Cư Dân về hoạt động quản lý, vận hành Khu Đô Thị cũng như quyết định một số vấn đề khác. Cuộc họp hàng năm sẽ được thông báo cho Cư Dân trước ít nhất 30 ngày. Cuộc họp sẽ được tiến hành theo số lượng Cư Dân đến tham dự. Và các quyết định liên quan sẽ được thông qua khi có hơn 50% số lượng Cư dân tham dự thông qua. Các Cư Dân không tham dự cuộc họp vẫn có nghĩa vụ tuân thủ các quyết định đã được cuộc họp thông qua, kể cả vấn đề tài chính.

b) Cuộc họp bất thường:

- Chủ Đầu Tư và Công ty Quản lý sẽ tổ chức một cuộc họp bất thường để lấy ý kiến và quyết định về những nội dung phát sinh trong Khu Đô Thị, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau đây:
  + Khắc phục các hư hỏng nghiêm trọng trong Khu vực công cộng do hậu quả của thiên tai.
  + Cuộc họp khu phố/tổ dân phố: Cư dân sẽ được quyền tham dự cuộc họp khu phố, tổ dân phố, tham gia đóng góp ý kiến các vấn đề liên quan.

12.3. Sửa đổi, cập nhật Nội Quy:

Chủ Đầu Tư được quyền thực hiện sửa đổi, bổ sung đối với Nội quy này để đảm bảo Khu Nhà Ở được vận hành một cách hiệu quả và môi trường sống của Cư Dân không ngừng nâng cao./.

| **BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |
| --- | --- |
| *Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý nội dung của Phụ lục này* | |

**Phụ đính 1**

**CÁC BIỂU PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI**
**NHÀ Ở LIỀN KỀ/BIỆT THỰ TẠI DỰ ÁN**

(*Đính kèm Nội quy Khu Đô Thị*
*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: …….. ngày ……..)*

## A. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH:

Các Bên thỏa thuận các nội dung về Phí Quản lý và Vận hành (Sau đây gọi là "Phí Quản Lý") của ….., có địa chỉ tại….. như sau:

### *1. Đơn giá Phí Quản Lý (a):*

a. Đơn giá Phí Quản Lý (a) được các bên thống nhất trong chu kỳ 12 (mười hai) tháng đầu tiên kể từ ngày bàn giao Nhà Ở được quy định tại Bảng 1 như sau:

| **Bảng 1. Đơn Giá Phí Quản Lý** | | | |
|---|---|---|---|
| STT | Loại Nhà Ở | Đơn giá Phí Quản Lý (a) | Đơn vị tính |
| 01 | …. | …. VNĐ | (đồng/1 $m^2$ đất sử dụng/ tháng) |

b. Mức phí trên chưa gồm thuế GTGT 10% và giữ cố định không thay đổi trong suốt 12 (mười hai) tháng. Sau khi kết thúc chu kỳ 12 (mười hai) tháng đầu tiên, mức Phí Quản lý có thể được điều chỉnh cho phù hợp với chi phí Quản lý và Vận hành Khu Đô Thị/Dự Án thực tế tại thời điểm áp dụng.

**c. Công thức tính Phí Quản Lý:**

**Phí Quản Lý Hàng Tháng = Đơn Giá Phí Quản Lý (x) Tổng Diện Tích Đất của Nhà Ở**

**(Trong đó, Tổng Diện Tích Đất là diện tích được ghi trong Hợp đồng mua bán)**

### *2. Chu kỳ đóng Phí Quản lý (t) và Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ (c):*

- Các Bên thống nhất áp dụng chu kỳ đóng Phí Quản lý là (t) = 12 tháng và
- Giá trị Phí Quản lý theo Chu kỳ là (c) = (a) x (t).
- Thời điểm bắt đầu tính Phí Quản Lý là: kể từ ngày Chủ sở hữu nhận bàn giao Nhà Ở (không phụ thuộc vào việc Chủ Nhà Ở có sử dụng Nhà Ở hay không).

### *3. Thời hạn đóng Phí Quản lý và mức phạt chậm đóng:*

- Bên Mua có trách nhiệm đóng toàn bộ Phí Quản lý theo Chu kỳ cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý (nếu có) trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của mỗi Chu kỳ căn cứ vào thông báo của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý (nếu có) sau khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở
- Trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán Phí Quản lý thì bị phạt lãi suất chậm nộp là 0,05%/ ngày (không phảy không năm phần trăm trên ngày) tính trên số tiền Bên Mua trễ hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán hoặc Công ty Quản lý nhận được thanh toán đầy đủ từ Bên Mua. Đồng thời, Chủ đầu tư/Công ty Quản lý có quyền ngừng hoặc đề nghị bên cung cấp dịch vụ ngừng việc cung cấp dịch vụ công cộng, điện, nước và các dịch vụ tiện ích công cộng khác cho đến khi Chủ Nhà Ở hoặc người sử dụng thực hiện đầy đủ việc thanh toán đó sau khi đã thông báo trước tối thiểu 03 (ba) ngày làm việc.

*4. Mục đích sử dụng Phí Quản lý:*

Phí Quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ Quản lý – Vận hành tại Khu Đô Thị/Dự án mà Bên Bán hoặc Công ty Quản lý do Bên Bán chỉ định (nếu có) cung cấp cho Bên Mua, bao gồm:

- Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Xử lý rác, chất thải, nước thải tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp điện, nước cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng nhỏ các hạng mục tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp nhân sự để thực hiện công việc hành chính, an ninh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Chăm sóc cây xanh tại Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị;
- Cung cấp các dịch vụ khác hợp lý, cần thiết cho Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị.

Để tránh hiểu nhầm, dịch vụ vệ sinh môi trường tại khu vực sở hữu chung chỉ phục vụ việc dọn dẹp, thu gom chất thải từ nguồn thải vãng lai do người đi đường/ khách tham quan/ phương tiện giao thông/ nước mưa chảy tràn/ lá cây rụng và vật nuôi thả rông từ nơi khác đến gây ra.

Đối với rác thải sinh hoạt hàng ngày, rác thải xây dựng, rác thải độc hại… do Chủ Nhà Ở phát thải, Chủ Nhà Ở được yêu cầu ký hợp đồng dịch vụ thu gom với đơn vị có chức năng theo quy định của Nhà nước (*ví dụ như ……*) mà không được thải ra khu vực sở hữu chung/ sử dụng chung của Khu Nhà.

**B. PHÍ KÝ QUỸ THI CÔNG, SỬA CHỮA NHÀ Ở:**

- Chủ Nhà Ở/Người sử dụng Nhà Ở (được Chủ Nhà Ở ủy quyền) khi thi công, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở phải ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo là : ….. VNĐ (……. đồng).
- Phí thi công: Chủ Nhà Ở nộp theo Nội quy sửa chữa, thi công của Khu Đô Thị được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý ban hành tại từng thời điểm.

**C. PHÍ GỬI XE TẠI BÃI ĐỖ XE NGOÀI TRỜI:**

1. Chủ Nhà Ở đồng ý chi phí gửi xe ô tô - đối với loại động cơ 4 bánh đến 09 chỗ ngồi (nếu gửi xe tại bãi đỗ xe của Khu Đô Thị) theo tháng như sau: ….. đồng/xe/tháng – Chưa bao gồm VAT (Bằng chữ: …..đồng trên một xe cho một tháng);

   Lưu ý: Chỗ gửi xe ô tô tại bãi đỗ xe ngoài trời thuộc Khu Đô Thị/Dự Án thuộc quyền quản lý kinh doanh của Bên Bán/Chủ Đầu Tư. Việc bố trí chỗ gửi xe ô tô sẽ căn cứ theo thứ tự đăng ký từ trên xuống dưới cho đến khi hết chỗ gửi xe. Ngoài ra, Bên Bán có quyền từ chối không nhận gửi xe ô tô thứ hai nếu các bãi đỗ xe không còn chỗ trống.

2. Phí gửi xe nêu trên được điều chỉnh tăng 10% hàng năm và không vượt quá khung giá gửi xe do …… công bố tại thời điểm điều chỉnh.

3. Một số thỏa thuận khác trong trường hợp Bên Mua gửi xe tại tầng hầm tòa nhà:

- Bên Mua sẽ đóng phí giữ xe của tháng này vào ngày mùng 10 đến ngày 20 của tháng trước đó, theo mức phí nêu trên.
- Trong bất kỳ trường hợp nào Bên Bán/Chủ Đầu Tư được miễn trách nhiệm về các tổn thất như hư hỏng xe do thiên tai/tràn nước/hỏa hoạn/ngập, lụt ở bất kỳ đâu trong Bãi Đỗ Xe nếu không phải do lỗi của Chủ Đầu Tư mà do bão, giông tố, lũ lụt, chiến tranh, bạo loạn và do các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định của pháp luật.
- Bên Bán/Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại/mất mát nào về tư trang, tài sản cá nhân để trên/trong phương tiện như (chìa khóa xe, trang sức, tiền....) khi gửi tại Bãi Đỗ Xe.

**D. CÁC THỎA THUẬN KHÁC:**

- Việc ký kết Phụ đính này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Bên Mua có trách nhiệm chuyển giao lại bản gốc của Phụ đính này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở (Nếu có) và Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ được quy định tại Phụ đính/Hợp Đồng này.
- Phụ đính này vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp Hợp Đồng này được thanh lý./.

| **BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |
|---|---|
| *Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý nội dung của Phụ đính này* | |

**PHỤ LỤC 04**
**KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG**
*(Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: …….. ngày ……..)*

**A**. Các Bên thống nhất Khu vực chung và Công trình tiện ích chung cho Dự Án sẽ bao gồm các hạng mục sau:

| STT | HẠNG MỤC | GHI CHÚ |
|---|---|---|
| 1 | **1.1.Các khu vực công cộng bao gồm**: …...<br>**1.2.Các khu vực thể thao bao gồm**: …..<br>**Ghi chú**: *(i) Tên gọi của các hạng mục, công trình nêu trên có thể được điều chỉnh theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Bên Bán/Công ty quản lý vận hành Khu đô thị tại tùy từng thời điểm; (ii) Việc thu phí (nếu có) tại một số hạng mục sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý vận hành Khu Đô Thị tại tùy từng thời điểm; (iii) Các hạng mục nêu trên sẽ được Chủ Đầu Tư xây dựng, bố trí vào từng thời điểm phù hợp theo tiến độ của Dự Án.* | - Việc sử dụng các khu vực chung, công trình tiện ích chung sẽ được thực hiện theo quy định của Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý vận hành Khu đô thị tại tùy từng thời điểm.<br>- Trong trường hợp theo quy định của pháp luật/hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt mà có một hoặc một số hạng mục được liệt kê tại mục này thuộc diện phải bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì việc bàn giao, quản lý vận hành, sử dụng sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. |
| 2 | Hệ thống cấp điện bao gồm:… | |
| 3 | Hệ thống cấp nước sinh hoạt | |
| 4 | Hệ thống thoát nước mưa | |
| 5 | Hệ thống thoát nước thải | |
| 6 | Hệ thống camera để giám sát và bảo vệ | |
| 7 | Hệ thống phòng cháy chữa cháy | |
| 8 | Hệ thống chiếu sáng khu đô thị | |
| 9 | Hệ thống trạm sạc xe điện (nếu có) theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm | - Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Bên cung cấp dịch vụ |

**Ghi chú:** (i) Để làm rõ trong trường hợp nếu có một hoặc một số hạng mục/hệ thống nêu trên thuộc diện phải bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật và/hoặc theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt thì Bên Mua/Chủ Sở Hữu đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt tiến hành các thủ tục bàn giao theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đồng thời nhận bồi hoàn chi phí đầu tư (nếu có). Theo đó, Bên Mua/Chủ Sở Hữu ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công ty Quản lý thay mặt các Chủ Sở Hữu quản lý sử dụng khoản bồi hoàn (nếu có) này để bảo trì các Khu vực chung và Công trình tiện ích chung ; (ii) Các Bên đồng ý rằng Khu vực chung và Công trình tiện ích chung của Dự án có thể được điều chỉnh, bổ sung bởi Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm; (iii) Chủ Đầu Tư được toàn quyền quản lý, tổ chức hoạt động kinh doanh thu phí đối với một số hoạt động dịch vụ (nếu có) trên Khu vực chung và Công trình tiện ích chung để bù đắp cho chi phí quản lý vận hành Khu Đô Thị (ví dụ: phí treo biển quảng cáo, tổ chức sự kiện,…)

**B. Các công trình, tiện ích gia tăng sử dụng có thu phí:**

| STT | Nội dung | Ghi chú |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| **1** | Các bãi đỗ xe ngoài trời<br>(có thể có mái che) tại Khu Đô Thị | Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Công ty quản lý vận hành |
| **2** | Nhà ven hồ thiên nga (Nhà đa năng**)** | Có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Công ty quản lý vận hành |

**C. Các công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư:**

- Các công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ được Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng bằng chi phí của mình và không phân bổ vào Giá Bán Nhà Ở, đồng thời sẽ được Chủ Đầu Tư thông báo tại tùy từng thời điểm.

**D. Các Bên thống nhất:**

1. Chủ sở hữu của các phần diện tích nêu tại phần A Phụ lục này có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí hoặc nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
2. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp đồng thanh lý.

| **BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |
|---|---|
| *Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý nội dung của Phụ lục này* | |

**PHỤ LỤC 05:**

**QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA HOÀN THIỆN NHÀ Ở**

(*Kèm theo và không thể tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: …… ngày ……..)*

1. Bên Mua tự hoàn thiện các hạng mục phía trong Nhà Ở của mình theo "***Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công***" đã được Bên Bán phê duyệt. Công việc hoàn thiện được thực hiện sau khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

a) Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán.

b) Bên Bán chấp thuận bằng văn bản đối với công việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua.

c) Sau khi Bên Mua thực hiện ký quỹ theo quy định để bảo đảm việc thi công hoàn thiện.

2. Ký quỹ thi công hoàn thiện:

Để được chấp thuận thi công hoàn thiện, Bên Mua phải ký quỹ bảo đảm bằng tiền cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý với nội dung như sau:

a) Giá trị khoản ký quỹ là: …. VND (….. đồng).

b) Khoản ký quỹ này được sử dụng để đảm bảo việc sửa chữa, phục hồi các hư hại xảy ra trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở đối với phần hè, đường, cây xanh, các công trình nổi, công trình ngầm ở hè đường phía trước Nhà Ở của Bên Mua và thu dọn chất thải xây dựng nếu Bên Mua không thực hiện thu gom chất thải xây dựng đúng quy định.

c) Trong trường hợp Bên Mua tự sửa chữa, phục hồi nguyên trạng các hư hại xảy ra và thu dọn chất thải xây dựng đúng theo quy định, khoản ký quỹ này sẽ được hoàn trả cho Bên Mua.

3. Thay đổi vị trí phòng chức năng so với "***Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công***":

Trong trường hợp Bên Mua thay đổi vị trí các phòng chức năng trong Nhà Ở nhưng không thay đổi kết cấu của "***Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công***", công việc hoàn thiện Nhà Ở được thực hiện theo "Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công" lập bởi Bên Mua cho bất kể thay đổi nào và việc thi công hoàn thiện được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý.

4. Thay đổi kết cấu Nhà Ở:

Trường hợp Bên Mua thay đổi kết cấu Nhà Ở trong quá trình hoàn thiện như: dỡ bỏ cầu thang bộ hiện trạng; bịt ô thang hiện trạng; bịt giếng trời trong nhà hiện trạng; cắt cột/ dầm/ sàn hiện trạng; bổ sung cột/ dầm/ sàn để chuyển vị trí thang bộ, thang máy và giếng trời trong nhà phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Bên Mua lập "Bản Vẽ thiết kế kỹ thuật thi công" cho các thay đổi về kết cấu và nhất thiết phải được thẩm duyệt bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm xin thẩm duyệt.

b) Bên Mua cam kết bằng văn bản tự chịu trách nhiệm và tự chi trả chi phí đối với mọi hư hại gây ra cho Nhà Ở của mình và các công trình lân cận trong quá trình thi công hoàn thiện Nhà Ở (có thay đổi kết cấu).

c) Bên mua tự chịu trách nhiệm, cam kết không khiếu nại khiếu kiện liên quan đến việc tự ý thay đổi kết cấu nhà ở có thể dẫn đến việc không cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Nhà Ở.

5. Thay đổi ngoại thất:

a) Ngoại thất Nhà Ở, bao gồm các mặt thoáng phía ngoài, cửa đi, cửa sổ, sân sau và tường bao sân sau, hè đường, bậc tam cấp, ban công, lan can, sàn mái đã được Bên Bán hoàn thiện đúng theo thiết kế được duyệt. Bên Mua không được quyền thay đổi hình dạng, kích thước và màu sắc.

b) Trường hợp muốn thay đổi vật liệu hoàn thiện ngoại thất, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán để được chấp thuận nhưng phải đảm bảo không thay đổi hình dạng, kích thước và màu sắc.

6. Lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích:

Bên Mua được phép lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phía mặt tường tiếp giáp với đường giao thông, tại vị trí ngay trên các cửa đi tầng 1 (tầng trệt); biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phải đảm bảo:

a) Kích thước: chiều rộng bằng chiều rộng cửa đi,
chiều cao 60 cm

b) Nội dung, màu sắc biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích phải tuân thủ đúng các quy định của cơ quan quản lý Nhà nước và nội quy Khu Nhà Ở

c) Trường hợp cần lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích khác với các mục (a), (b) khoản 6 Phụ lục này, Bên Mua phải thông báo với Bên Bán để được chấp thuận.

d) Trường hợp Bên Mua tự ý lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích không theo quy định tại các mục (a), (b) khoản 6 Phụ lục này, Bên Bán được quyền tháo dỡ các biển hiệu, biển quảng cáo, pano, áp phích sai phạm.

7. Kiểm tra công việc hoàn thiện Nhà Ở:

Trong mọi trường hợp, việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua phải được kiểm tra bởi Bên Bán hoặc Công ty Quản lý để đảm bảo:

a) Các hạng mục trong công tác hoàn thiện được thi công đúng thiết kế kỹ thuật,

b) Ghi nhận bằng biên bản các sai sót/ hư hại xảy ra trong quá trình thi công hoàn thiện cũng như dự báo các sự cố có thể xảy ra sau khi hoàn thành công việc

c) Xác định chính xác trách nhiệm của các bên bằng văn bản đối với các sai hỏng xảy ra trong hoặc sau khi hoàn thành việc thi công hoàn thiện

8. Từ chối cung cấp tiện ích:

Trong trường hợp Bên Mua không đáp ứng hoặc vi phạm các điều kiện quy định tại mục 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Phụ lục này mà vẫn triển khai thi công hoàn thiện Nhà Ở, Bên Bán có quyền từ chối cung cấp các tiện ích phục vụ công tác thi công hoàn thiện, cụ thể như sau:

a) Từ chối cung cấp lối vào cho phương tiện chuyên chở vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị của Bên Mua,

b) Từ chối cấp phép ra vào khu Nhà Ở cho Nhà thầu, công nhân, người tham gia thi công của Bên Mua,

c) Từ chối cấp phép sử dụng vỉa hè, lòng đường để Bên Mua tập kết/ chất dỡ vật liệu xây dựng và các loại vật tư thiết bị.

9. Từ chối Bảo Hành:

a) Trong thời hạn Bảo hành Nhà Ở quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán từ chối trách nhiệm bảo hành đối với các sai hỏng gây ra trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua đối với trường hợp quy định tại mục 3 và 4 của Phụ lục này.

b) Trong trường hợp Bên Mua vi phạm các điều kiện quy định tại các mục 5 và 7 của Phụ lục, Bên Bán từ chối trách nhiệm bảo hành đối với các sai hỏng trong thời hạn bảo hành xảy ra do việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua.

10. Phụ lục này vẫn có hiệu lực sau khi Hợp Đồng thanh lý.

| **BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |
| --- | --- |
| *Công nhận đã đọc, đã hiểu và xác nhận đồng ý nội dung của Phụ lục này* | |

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

# THỎA THUẬN

**V/v: Tuân thủ Nội Quy Khu Đô Thị tại Dự án …….**

**Số Nhà Ở:……..**

**Ngày: ……/……./……**

Giữa Các Bên sau đây:

**Chủ Đầu tư: …..**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: …..
- Người đại diện : .. **……** Chức vụ: **……..**
- Địa chỉ: …..
- Điện thoại liên hệ: ……
- Mã số thuế: ……

**Và Chủ Nhà Ở: Ông/Bà ……..**

Số CCCD/Thẻ căn cước/hộ chiếu: …….

Hộ khẩu thường trú: ……

Địa chỉ liên hệ: ……

Điện thoại: ……

Sau đây gọi tắt là **"Cư Dân"**

Sau khi Cư Dân đã đọc và hiểu rõ bản Nội Quy Khu Đô Thị của Dự án …… (**Khu Đô Thị**), Các Bên thỏa thuận như sau:

1. Cư Dân hiểu rõ và đồng ý tuân thủ các nghĩa vụ của Cư Dân như quy định trong bản Nội Quy Khu Đô Thị (quy định tại Phụ lục 03 Hợp đồng mua bán – gọi tắt là **"Nội Quy"**) và các sửa đổi, bổ sung sau này được ban hành bởi Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản lý do Chủ Đầu Tư chỉ định.
2. Cư Dân vi phạm các quy định của Nội Quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại bản Nội Quy và các quy định khác của pháp luật.
3. Khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở cho một bên khác (sau đây gọi tắt là **"Bên Nhận Chuyển Nhượng"**), Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân theo các hợp đồng/ thỏa thuận mà Cư Dân đã tham gia bằng cách ký xác nhận vào bản thỏa thuận này và Nội Quy. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không cam kết các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:

a) Các nghĩa vụ của Cư Dân/ Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy; và

b) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/ không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân / Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Nội Quy.

Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại điểm này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp vi phạm Nội Quy của Cư Dân.

4. Người thừa kế Nhà Ở, người nhận chuyển giao Nhà Ở cũng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Nội Quy và Bản Thỏa Thuận này. .

5. Nội Quy tại Phụ lục 03 Hợp Đồng là phần đính kèm không thể tách rời của Thỏa Thuận này. Thỏa Thuận có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 04 (bốn) bản, Chủ Nhà Ở giữ 01 (một) bản, Chủ Đầu Tư giữ 02 (hai) bản, Công ty Quản lý giữ 01 (một) bản làm căn cứ thực hiện.

**BÊN MUA** **ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**