

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI

Số:/HDNOTM - XD

Căn hộ số: - Tầng:

Thuộc khối chung cư thương mại cao tầng (CT1)

Dự án : Khu nhà ở Sĩ quan, Quân nhân chuyên nghiệp, Công nhân viên quốc phòng thuộc Bộ tổng tham mưu - Bộ Quốc phòng

Địa điểm : Phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Chủ đầu tư : Tổng công ty 789

Giữa

TỔNG CÔNG TY 789

Và

ÔNG (BÀ):

Hà Nội, ngày tháng năm 2016

I. CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG:

- Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII thông qua tại kỳ họp thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII thông qua tại kỳ họp thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ Quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 do Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định 99/2011/NĐ - CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Nghị định số 76/2015/NĐ - CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ - CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Quyết định số 2066/QĐ-BQP ngày 02/6/2015 của Bộ Quốc phòng phê duyệt dự án, Kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án đầu tư xây dựng: Khu nhà ở SQ, QNCN, CNVQP thuộc Bộ tổng tham mưu - Bộ quốc phòng;
- Quyết định số 5955/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 13.555m² đất tại phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm; giao cho Tổng công ty 789 - Bộ quốc phòng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng thuộc Bộ Tổng tham mưu - Bộ quốc phòng.
- Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 17/02/2016 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng thuộc Bộ Tổng tham mưu - Bộ quốc phòng tại phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm;
- Thông báo số 7963/TB-CT-QLĐ ngày 24/02/2016 của Cục thuế TP Hà Nội về việc đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên quốc phòng thuộc Bộ Tổng tham mưu - Bộ quốc phòng tại phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Chức năng, quyền hạn của Chủ đầu tư

Hôm nay, ngày tháng năm , tại Trụ sở Tổng công ty 789, chúng tôi gồm:

1. Bên bán nhà ở (sau đây gọi tắt là Bên A): Tổng công ty 789

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0100107613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 08/4/2016 (Đăng ký thay đổi lần 4).

- Đại diện là ông : **Nguyễn Công Hiếu** Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Bà : **Lê Thị Hoài Thu** Chức vụ: Kế toán trưởng.

- Địa chỉ : 147 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

- Điện thoại : 04 6666 7879 Fax: 04 6666 7876

- Mã số thuế : 0100107613

- Tài khoản : 05611.0000.7004

- Mở tại : Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội, Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, thành phố Hà Nội.

2. Bên mua nhà ở (sau đây gọi tắt là Bên B):

- Ông (bà) :

- CMT (hộ chiếu) số: Cấp ngày..... Nơi cấp.....

- Hộ khẩu thường trú:

- Địa chỉ liên hệ :

- Điện thoại :

- Email :

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán nhà ở thương mại (CT1) với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải:

- 1.1. Cụm từ “**Hợp đồng**” hoặc “**Hợp đồng mua bán căn hộ**” được hiểu là Hợp đồng mua bán căn hộ này và toàn bộ các văn bản, phụ lục kèm theo hợp đồng này cũng như các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và được ký kết bởi các bên tham gia Hợp đồng tại từng thời điểm;
- 1.2. “**Chủ đầu tư**” là Tổng công ty 789;
- 1.3. “**Căn hộ**” hoặc “**nhà**” được hiểu là căn hộ và các thông số kỹ thuật được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Tổng công ty 789 xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.4. “**Tòa nhà**” được hiểu là tòa nhà chung cư có căn hộ được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.5. “**Bên A**” là Tổng công ty 789;
- 1.6. “**Bên B**” là cá nhân có nhân thân nêu tại phần 2 (Bên mua nhà ở) của Hợp đồng này.

- 1.7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ liên kề và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.8. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích được tính từ tìm tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
- 1.9. **“Phần sở hữu riêng của Bên B”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Khoản 1.7 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ;
- 1.10. **“Phần sở hữu riêng của Bên A”** là phần diện tích Nhà trẻ, Khu dịch vụ tại tầng 1 nhà chung cư. Bên A không bán mà giữ lại để sử dụng riêng, phần diện tích này Bên A không phân bổ giá trị vào giá bán căn hộ của Bên B và Bên A có toàn quyền quản lý, khai thác kinh doanh;
- 1.11. **“Phần sở hữu chung nhà chung cư”** bao gồm:
- Nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà; Không gian và kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả;
 - Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Tòa Nhà;
- 1.12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền có giá trị bằng 2% (tính theo giá trị trước thuế) mà bên B phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
- 1.13. **“Dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

- 1.15. **“Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư”** là đơn vị do Bên A chỉ định thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư cho đến khi có Hội nghị nhà chung cư bầu ra Ban Quản trị;
- 1.16. **“Bản Nội quy quản lý nhà chung cư”** hoặc **“Quy chế quản lý nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung (nếu có) được thực hiện bởi Bên A (trong trường hợp chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư) hoặc được Hội nghị nhà chung cư (nếu có) thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.17. **“Đơn giá thanh toán”** là đơn giá VNĐ trên diện tích 1m² sử dụng căn hộ được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đơn giá này được dùng để thanh toán hợp đồng này;
- 1.18. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

1. Đặc điểm về khu đất xây dựng:

- Nguồn gốc khu đất: Đất quốc phòng được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng để làm nhà ở.

Tổng diện tích khu đất dự án: 13.555 m². Trong đó:

- Diện tích đất xây dựng khối chung cư thương mại cao tầng (CT1) và các công trình hạ tầng kỹ thuật có diện tích: 5.068 m². Gồm:

+ Đất xây dựng khối chung cư thương mại cao tầng: 2.031 m²

+ Đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: 3.037 m²

- Diện tích đất còn lại 8.487 m², xây dựng khối chung cư xã hội cao tầng (CT2), khu nhà thấp tầng và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Đặc điểm về căn hộ mua bán:

2.1. Loại nhà ở: Nhà ở chung cư thương mại cao tầng - CT1.

2.2. Địa chỉ: Căn hộ số:; Tầng: khối nhà chung cư Thương mại - CT1 thuộc Dự án: Khu nhà ở Sĩ quan, Quân nhân chuyên nghiệp, Công nhân viên Quốc phòng thuộc Bộ tổng tham mưu - Bộ quốc phòng tại phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

2.3. Diện tích sàn xây dựng căn hộ: m².

2.4. Diện tích sử dụng căn hộ: m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 1.7 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

- Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm 2.4 chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên A theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn trong khoảng 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại phù hợp theo phần chênh lệch diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ;

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

2.5. Tiến độ xây dựng: 2016-2017.

2.6. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với căn hộ: Bảng kê tại Phụ lục 2 kèm theo hợp đồng này.

Điều 3. Giá bán căn hộ:

1. Tiền sử dụng đất phân bổ cho căn hộ: đồng (*Bằng chữ*:).

2. Tổng giá bán căn hộ:

- Đơn giá bán 01 m² (chưa bao gồm thuế GTGT): đồng (a).

- Diện tích sử dụng:m² (b).

- Giá bán căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT): (c) = (a) x (b).

- Thuế giá trị gia tăng 10% = đồng (d).

Giá bán căn hộ: (c) + (d) = đồng.

(*Bằng chữ*:).

3. Tổng giá bán căn hộ: (1) đồng + (2) đồng = đồng (*Bằng chữ*:).

4. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ trước thuế là: (c) x 2% = đồng.

(*Bằng chữ*:).

5. Tổng diện tích đất thuê của Nhà nước để làm trên là sân chơi, dưới là tầng hầm (phần mở rộng bên ngoài khối đế công trình khối nhà chung cư Thương mại - CT1):

- Tổng diện tích đất thuê: 411m².
- Tổng số tiền thuê: 41.584.980 đồng/năm.

Tổng số tiền thuê đất chung của khối nhà chung cư Thương mại - CT1 phải nộp cho Nhà nước nêu trên được phân bổ đều cho diện tích sử dụng riêng của 432 căn hộ và diện tích sử dụng riêng của Bên A cụ thể như sau:

- Tổng diện tích sàn sử dụng riêng của các bên: 30.609,6 m². Trong đó:
 - + Diện tích sử dụng riêng của Bên A: 520 m² (khu dịch vụ tại tầng 1).
 - + Diện tích sử dụng riêng của 432 căn hộ: 30.089,6 m². Trong đó diện tích của Bên B là: m².

- Đơn giá thuê đất tính cho 01 m² sàn sử dụng riêng/năm:

$$41.584.980 \text{ đồng} / 30.609,6 \text{ m}^2 = 1.359 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}.$$

- Số tiền thuê đất Bên B phải nộp hàng năm:

$$\dots\dots \text{ m}^2 \times 1.359 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} = \dots\dots\dots \text{ đồng/năm}$$

(*Bằng chữ:*).

Đơn giá này sẽ thay đổi khi Nhà nước thay đổi. Thời gian nộp tiền thuê đất: Lần 1 khi nhận bàn giao căn hộ; Lần 2 trong tháng 01 của năm kế tiếp.

*** Tổng giá bán căn hộ nêu trên không và chưa bao gồm các khoản và chi phí sau:**

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ trước thuế;
- Tiền thuê đất phần tầng hầm mở rộng (phân bổ) hàng năm;
- Lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác phát sinh theo quy định của Nhà nước khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ;
- Phí mua Bảo hiểm cháy nổ chung cho nhà chung cư theo quy định của Nhà nước;
- Phí quản lý, vận hành tòa nhà hàng tháng, phí gửi xe;
- Các khoản phí dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp và các dịch vụ tiện ích khác theo thực tế sử dụng của Bên B.

Điều 4. Hình thức và tiến độ thanh toán:

4.1. Đồng tiền thanh toán: VNĐ.

4.2. Hình thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.

- Thanh toán bằng tiền mặt: Nộp trực tiếp tại Phòng Tài chính - Kế toán của Bên A tại số 147 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội;

- Hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A:

- Số tài khoản: 05611.0000.7004
- Tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội, Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, thành phố Hà Nội.

Trong trường hợp Bên B nộp bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp đồng này bằng chuyển khoản, Bên A sẽ chỉ xem như đã nhận được khoản tiền đó sau khi số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản của Bên A và sẵn sàng để Bên A sử dụng. Tất cả các khoản phí Ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản tiền thanh toán đó sẽ do Bên B chịu.

4.3. Tiến độ thanh toán được chia làm 06 lần, cụ thể như sau:

- **Lần 1:** Thanh toán 30% (ba mươi phần trăm) giá bán căn hộ tại thời điểm Hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán, tương ứng với số tiền là:

..... đồng x 30% = đồng (*Bằng chữ:*);

- **Lần 2:** Sau khi xây dựng xong phần thô tầng 15, Bên A ra thông báo và ấn định thời gian nộp tiền; trong vòng 05 (năm) ngày làm việc, Bên B thanh toán cho Bên A 15% (mười lăm phần trăm) giá bán căn hộ, tương ứng với số tiền là:

..... đồng x 15% = đồng (*Bằng chữ:*).

- **Lần 3:** Sau khi xây dựng xong phần thô tầng 20, Bên A ra thông báo và ấn định thời gian nộp tiền; trong vòng 05 (năm) ngày làm việc, Bên B thanh toán cho Bên A 15% (mười lăm phần trăm) giá bán căn hộ, tương ứng với số tiền là:

..... đồng x 15% = đồng (*Bằng chữ:*).

- **Lần 4:** Sau khi xây dựng xong phần thô tầng 27, Bên A ra thông báo và ấn định thời gian nộp tiền; trong vòng 05 (năm) ngày làm việc, Bên B thanh toán cho Bên A 15% (mười lăm phần trăm) giá bán căn hộ, tương ứng với số tiền là:

..... đồng x 15% = đồng (*Bằng chữ:*).

- **Lần 5:** Khi Bên A ra thông báo nộp tiền và dự kiến thời gian bàn giao nhà; trong vòng 05 (năm) ngày làm việc Bên B thanh toán cho Bên A 25% (hai mươi lăm phần trăm) giá bán căn hộ và 2% kinh phí bảo, tương ứng với số tiền là:

..... đồng x 20% = đồng (*Bằng chữ:*).

Phí bảo trì: x 2% = đồng (*Bằng chữ:*).

- **Lần 6:** Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Bên A ra thông báo ấn định thời gian bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B, Bên B thanh toán 05% (năm phần trăm) giá bán căn hộ còn lại, cụ thể:

..... đồng x 05% = đồng (*Bằng chữ:*)

cho Bên A trước khi Bên A bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B. Nếu quá thời hạn nêu

trên mà Bên B không thanh toán hết số tiền còn lại cho Bên A để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên B sẽ phải chịu lãi suất chậm thanh toán quy định tại Điều 13, Khoản 13.1 tại hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên B tự đi làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với cơ quan có thẩm quyền thì Bên B phải thanh toán cho Bên A trước khi Bên A bàn giao các giấy tờ liên quan để Bên B tự làm thủ tục.

Hai Bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày thu Kinh Phí bảo trì phần sở hữu chung, Bên A có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở thành phố Hà Nội nơi có Tòa Nhà biết. Trong thời gian chưa thành lập được Ban Quản trị thì Bên A tạm quản lý và được sử dụng khoản kinh phí này để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của Pháp luật. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên A có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở thành phố Hà Nội.

* Thời hạn nộp tiền thuê đất của Nhà nước để làm trên là sân chơi, dưới là tầng hầm (phần mở rộng bên ngoài khối đế công trình khối nhà Chung cư Thương mại - CT1): Bên B có trách nhiệm nộp cho Bên A trước khi ký Biên bản nhận bàn giao căn hộ; các kỳ nộp của năm sau theo thông báo của Nhà nước và của Bên A.

Điều 5. Phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư:

- Căn cứ Nghị định số 122/2015/NĐ-CP ngày 14/11/2015 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở doanh nghiệp, liên hiệp hợp tác xã, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan, tổ chức có sử dụng lao động theo hợp đồng lao động;

- Căn cứ vào Quyết định số 3206/QĐ-UBND ngày 09/7/2015 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành quy định về việc công bố khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Hai bên thống nhất mức phí là 3.500 đồng/m²/tháng. Mức phí này được áp dụng trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư. Trong quá trình vận hành Tòa nhà, mức phí này sẽ được thay đổi nhưng không được vượt quá mức giá trần do UBND thành phố Hà Nội ban hành.

Thời gian thanh toán phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng tại Văn phòng của Đơn vị quản lý, vận hành Tòa nhà.

Điều 6. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp:

6.1. Bên B phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo Quy định của Pháp luật khi Bên A làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ;

6.2. Bên B có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi được quyền chuyển nhượng căn hộ đã mua cho người khác;

6.3. Bên B nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các nghĩa vụ khác với Nhà nước tính từ ngày Bên B nhận bàn giao căn hộ thực tế bằng biên bản hoặc từ ngày bàn giao căn hộ được ghi trong thông báo bàn giao của Bên A đối với trường hợp Bên B không tiến hành làm thủ tục nhận bàn giao căn hộ đúng thời hạn;

6.4. Bên A có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên A cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật.

Điều 7. Chất lượng công trình:

7.1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

7.2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất, Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ đã thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 8 của Hợp đồng này.

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

7.4. Bên A phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên B tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên A bàn giao căn hộ cho Bên B, bao gồm: Hệ thống giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, thông tin liên lạc.

Điều 8. Thời hạn bàn giao nhà: khoảng 31/12/2017 (thời gian chính thức có thể sớm hơn hoặc muộn hơn trong vòng 120 ngày).

Điều 9. Phần sở hữu chung, sở hữu riêng:

9.1. Phần sở hữu chung: Là phần diện tích được quy định tại Khoản 1.11 Điều 1 trong hợp đồng này ;

9.2. Phần sở hữu riêng của Bên B: Là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Khoản 1.9 Điều 1 trong hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ;

9.3. Phần sở hữu riêng của Bên A: Là phần diện tích Nhà trẻ, Khu dịch vụ tại tầng 1 nhà chung cư được quy định tại Khoản 1.10 Điều 1 trong hợp đồng này.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

Ngoài các Điều khoản khác của Hợp đồng này, Bên A có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

10.1 Quyền của Bên A:

- Yêu cầu Bên B thanh toán tiền mua nhà đầy đủ, đúng hạn theo đúng thỏa thuận tại Điều 3, 4 của Hợp đồng này và phụ lục phát sinh (nếu có);

- Yêu cầu Bên B nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

- Có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 13 của hợp đồng này;

- Yêu cầu Bên B thanh toán các khoản chi phí liên quan trong suốt quá trình sử dụng căn hộ phù hợp quy định của pháp luật; các loại chi phí này sẽ được Bên A thông báo bằng văn bản kèm theo Bảng kê các loại chi phí ngay sau khi Bên B nhận bàn giao căn hộ để sử dụng;

- Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- Trong thời gian trước khi Ban quản trị được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm nội quy (quy chế) quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên mua trước 03 ngày;

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

- Trực tiếp hoặc chỉ định Đơn vị quản lý, khai thác, vận hành nhà chung cư để phục vụ các hộ dân sinh sống tại nhà chung cư khi chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư;

- Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt khác theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích sở hữu riêng của Bên A theo thiết kế đã được phê duyệt;

- Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị, chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Trong thời gian bảo hành, Bên A có quyền tiếp cận căn hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng căn hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên B và/hoặc đơn vị quản lý vận hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên B sẽ được báo trước và không từ chối một cách bất hợp lý;

- Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên A, Bên B và Ngân hàng trong trường hợp Bên B ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với Ngân hàng;

- Yêu cầu Bên B phối hợp hoàn tất các thủ tục mua bán căn hộ;

10.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- Thi công công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt, đảm bảo tiến độ, chất lượng, kỹ mỹ thuật theo đúng quy phạm, tiêu chuẩn hiện hành;

- Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế căn hộ đã được phê duyệt và kèm theo bản hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế chi tiết mặt bằng căn hộ; 01 bản bảng kê chi tiết vật tư hoàn thiện căn hộ; 01 bản Quy định Quản lý, sử dụng nhà chung cư;

- Thông báo cho Bên B nộp tiền mua nhà theo đúng thời gian quy định tại hợp đồng này;

- Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên B, thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;

- Bàn giao nhà và các giấy tờ pháp lý có liên quan cho Bên B đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế các hạng mục kỹ thuật liên quan đến căn hộ sau khi Bên B thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại Điều 4 trong hợp đồng này;

- Tính toán, phân bổ và thu phí bảo hiểm cháy nổ chung của nhà chung cư;

- Bảo hành công trình theo quy định của pháp luật;

- Lập quy trình bảo trì nhà ở và thực hiện bảo trì theo quy định của pháp luật;

- Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B ký các hợp đồng sử dụng điện, nước, điện thoại, internet... với các đơn vị cung cấp và quản lý chuyên ngành;

- Hướng dẫn Bên B hoàn thiện thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Bên B sau khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng này và các phát sinh (nếu có). Thời gian làm các thủ tục

cấp Giấy chứng nhận do thành phố Hà Nội quy định tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên B tự mình đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì Bên A sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên B với điều kiện Bên B đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Bên A.

- Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

- Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B;

- Dành khu vực chỗ để xe ô tô/xe máy thuộc tầng hầm của Toà nhà theo thiết kế đã được phê duyệt cho Bên B với mức giá trông giữ xe không vượt quá giá trần theo quy định của Nhà nước tại từng thời điểm;

- Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của Pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên A và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên B vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

- Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên B, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên B cho bên thứ 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên B trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

11.1. Quyền của Bên B:

- Nhận bàn giao căn hộ đúng vị trí, diện tích cùng với các trang thiết bị, vật liệu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt và theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thoả thuận);

- Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật;

- Yêu cầu Bên A 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.

- Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên A 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 B theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên B đối với Bên A.

- Yêu cầu Bên A tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Tòa nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Pháp luật.

- Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp quyền tài sản của hợp đồng này tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

- Yêu cầu Bên A nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

- Yêu cầu Bên A thực hiện việc bảo hành căn hộ theo quy định pháp luật;

11.2. Nghĩa vụ của Bên B:

- Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để ký và thực hiện hợp đồng; có đầy đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo quy định pháp luật;

- Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3, 4 của hợp đồng này và phụ lục phát sinh (nếu có);

- Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

- Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên A);

- Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;

- Đóng phí Bảo hiểm cháy nổ, tiền thuê đất hàng năm theo quy định. Nộp các khoản phí, lệ phí trước bạ khi lập hồ sơ xin xác lập quyền sở hữu căn hộ theo quy định của Nhà nước tại thời điểm xin xác lập quyền sở hữu căn hộ;

- Ký hợp đồng trực tiếp và thanh toán đầy đủ các chi phí sinh hoạt (bao gồm nhưng không giới hạn) như: Điện, nước, điện thoại, Internet, truyền hình cáp, vệ sinh môi trường, phí quản lý chung cư và các khoản chi phí khác (nếu

có) dựa trên lượng tiêu thụ thực tế cho các đơn vị cung cấp, quản lý chuyên ngành và của Bên A khi được thông báo;

- Chấp hành nghiêm Quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư và các quy định khác có liên quan do Bên A ban hành;

- Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý, vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

- Sử dụng căn hộ đúng đối tượng, mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc mục đích hợp pháp khác khi được Bên A đồng ý và cam kết không gây ảnh hưởng đến kiến trúc và cảnh quan của Tòa nhà (như lắp đặt các thiết bị điều hoà, giàn phơi... phải đúng nơi quy định), không xâm phạm quyền lợi hợp pháp của Bên A và những người xung quanh; Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu so với thiết kế ban đầu, không được coi nói thêm ra xung quanh làm ảnh hưởng đến tổng thể kiến trúc của tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của căn hộ;

- Trong trường hợp Bên B muốn sửa chữa bên trong Căn hộ (tuy nhiên những sửa chữa này không được ảnh hưởng đến kết cấu chính của căn hộ như xà, dầm, hộp kỹ thuật...), Bên B phải có đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên A hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Bên A hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xem xét và quyết định. Mọi việc sửa chữa của Bên B đều phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và phải tuyệt đối tuân thủ Nội quy Tòa nhà;

- Nộp phạt vi phạm hợp đồng (nếu có) và bồi thường thiệt hại cho Bên A 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;

- Giữ gìn, bảo quản hợp đồng này cẩn thận, nguyên vẹn không được tự ý tẩy xóa, sửa chữa, thêm, bớt bất kỳ nội dung nào. Nếu làm mất, làm hỏng, hoặc tự ý sửa chữa thì Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm; trường hợp làm mất thì Bên B phải làm các thủ tục trình báo theo quy định của Pháp luật, khi đó Bên A không cấp lại bản chính mà chỉ cấp lại bản sao cho Bên B;

- Cung cấp đầy đủ các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc xin xác lập quyền sở hữu căn hộ theo quy định của Nhà nước.

Điều 12. Bảo hành và Bảo trì:

12.1. Bảo hành:

- Bên A có trách nhiệm bảo hành căn hộ theo quy định của Pháp luật;

- Thời hạn bảo hành thiết bị theo quy định của nhà sản xuất hoặc Nhà phân phối;

- Phạm vi bảo hành không bao gồm các thiệt hại, hư hỏng do kết quả của các nguyên nhân sau:

+ Sự bất cẩn hoặc sử dụng sai chức năng, hoặc sửa chữa thay đổi chức năng, mục đích sử dụng căn hộ của Bên B;

+ Các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;

+ Xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 15 của hợp đồng này;

- 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, 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;

- Trong thời hạn bảo hành tùy theo quyết định của Bên A việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của căn hộ nhằm đạt kết quả tương tự ở tình trạng thời điểm bàn giao căn hộ. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên A hoặc cá nhân, tổ chức được Bên A ủy quyền. Trường hợp thay thế sẽ đảm bảo các vật tư, vật liệu cùng loại có chất lượng tương đương; Bên A không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên B tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục sai sót;

- Bên B phải có trách nhiệm kịp thời thông báo cho Bên A khi có hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Bên B chậm hoặc không thực hiện việc thông báo trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có bất kể sự cố, hỏng hóc nào thuộc diện được bảo hành, Bên B phải tự chịu trách nhiệm thay thế, sửa chữa bằng chi phí riêng của mình và phải chịu bồi thường thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp (nếu có) phát sinh từ việc chậm hoặc không thông báo của Bên B. Ngay sau khi nhận được thông báo phát hiện hư hỏng của Bên B, trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc Bên A sẽ liên lạc với Bên B và mời đơn vị, tổ chức, cá nhân là nhà cung cấp có liên quan đến xác nhận nguyên nhân và khắc phục;

- Sau thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật, việc sửa chữa những hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên B. Bên B phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Ban quản lý/Ban Quản trị Tòa nhà và phải thực hiện theo đúng quy định tại Nội quy Tòa nhà.

12.2. Bảo trì:

- Bên A có trách nhiệm lập và thực hiện Quy trình bảo trì công trình (toàn bộ phần sử dụng chung) sau khi hết thời gian bảo hành công trình theo quy định của pháp luật;

- Kinh phí để bảo trì công trình được sử dụng từ nguồn nộp phí bảo trì 2%.

Điều 13. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng:

13.1. Chậm trễ trong việc thanh toán:

Việc Bên B chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ một khoản thanh toán nào theo quy định tại Điều 4 hợp đồng này sẽ được giải quyết như sau:

- Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ của các đợt theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này mà Bên B không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn từ ngày thứ 11 trở đi trên tổng số tiền chậm thanh toán (lãi suất theo ngày) của **Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội, Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, thành phố Hà Nội** do Bên A mở tài khoản công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- Tuy nhiên, việc chậm thanh toán của từng đợt thanh toán không được phép vượt quá 30 ngày kể từ ngày thanh toán đến hạn của từng đợt thanh toán đó. Kể từ ngày thứ 31 trở đi, bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và chào bán căn hộ cho một bên thứ ba mua mới, đồng thời phạt bên B một khoản tiền tương ứng với 08% tổng giá bán căn hộ.

- Bên A sẽ hoàn trả tiền mua bán căn hộ cho Bên B và Bên B chỉ có quyền nhận lại số tiền mua bán căn hộ trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên A ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Bên B mới. Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp đồng này trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: Tiền phạt vi phạm Hợp đồng nêu trên, tiền thuế Giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp mà Bên A đã nộp nếu không được Nhà nước hoàn lại. Trường hợp hai bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại phát sinh, tổng mức bồi thường được hai bên ấn định bằng 20% giá bán căn hộ.

13.2. Chậm trễ trong việc giao, nhận căn hộ:

- Nếu bên A xây dựng và bàn giao căn hộ không bảo đảm tiến độ quy định vì những lý do bất khả kháng chính đáng thì Bên A có trách nhiệm thông báo cho Bên B và giải thích lý do chậm trễ;

- Nếu ngày bàn giao muộn hơn 120 (một trăm hai mươi) ngày quy định tại Điều 8 (thời hạn bàn giao nhà) và với điều kiện Bên B đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ đã thỏa thuận tại hợp đồng này, Bên A sẽ trả cho Bên B khoản lãi phát sinh từ khoản tiền mà Bên B đã trả cho Bên A theo lãi suất cho vay ngắn hạn của của **Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội, Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, thành phố Hà Nội** do Bên A mở tài khoản công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A và được tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) cho đến ngày thực hiện bàn giao căn hộ.

- Tuy nhiên, việc chậm bàn giao không được phép vượt quá 180 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao dự kiến. Kể từ ngày thứ 181 trở đi, bên B có quyền

đơn phương chấm dứt Hợp đồng, đồng thời phạt bên A một khoản tiền tương ứng với 08% tổng giá bán căn hộ.

- Trong thời hạn 15 ngày (mười lăm ngày) kể từ ngày Bên A ra thông báo bàn giao căn hộ mà Bên B không đến nhận bàn giao thì kể từ ngày thứ 16 (mười sáu) trở đi cho đến khi Bên B đến nhận bàn giao căn hộ thì Bên B phải thanh toán cho Bên A khoản chi phí bảo quản căn hộ là 100.000 đồng/ngày (một trăm nghìn đồng/ngày). Nếu quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hết hạn nhận bàn giao căn hộ mà Bên B không đến nhận bàn giao thì hợp đồng này mặc nhiên hết hiệu lực. Bên A sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán cho bên A (không có lãi suất) và khấu trừ các chi phí (nếu có) sau khi bán được căn hộ cho người khác. Trường hợp hai bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại phát sinh, tổng mức bồi thường được hai bên ấn định bằng 20% giá bán căn hộ.

Điều 14. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ:

14.1. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận thì Bên B phải có văn bản đề nghị (có xác nhận của tổ chức tín dụng) gửi Bên A để Bên A hỗ trợ làm các thủ tục cần thiết theo quy định Pháp luật;

14.2. Trong trường hợp Bên B chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên A mà Bên B có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của Pháp luật về nhà ở, Bên A không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên B;

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

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

- Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên A theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

- Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải có văn bản cam kết với Bên A tuân thủ các điều, khoản thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng này;

14.4. Trong tất cả các trường hợp nêu tại điều này, Bên B và các bên nhận chuyển nhượng đều được hưởng các quyền và phải tuân thủ các nghĩa vụ, trách

nhiệm của Bên B được quy định trong hợp đồng này (kể cả khi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) và các quy định quản lý, vận hành tòa nhà của đơn vị quản lý vận hành trong suốt quá trình sử dụng căn hộ.

Điều 15. Sự kiện bất khả kháng:

15.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như thiên tai, chiến tranh, bạo động, nổi loạn, thay đổi chính sách pháp luật;

15.2. Việc một bên không thực hiện được hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng sẽ không bị coi là vi phạm hợp đồng nếu việc đó do sự kiện bất khả kháng gây ra. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng phải nhanh chóng gửi thông báo ngay cho Bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng gây ra.

Điều 16. Chấm dứt hợp đồng:

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

16.1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt;

16.2. Bên B vi phạm điều khoản thanh toán quy định tại Điều 4 trong Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên B có nghĩa vụ thanh toán khoản phạt và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên A theo quy định tại Điều 13.1 trên đây.

16.3. Bên A vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Điều 8 trong Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên A có nghĩa vụ thanh toán khoản phạt và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên B theo quy định tại Điều 13.2 trên đây.

16.4. Những trường hợp bất khả kháng.

Điều 17. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp:

17.1. Bên A cam kết căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên A và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

17.2. Bên B cam kết đã được tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin của Dự án, giá bán căn hộ, phần diện tích sử dụng riêng của Bên B, phần diện tích sử dụng riêng của Bên A, các phần diện tích sử dụng chung của tòa nhà, các chỉ tiêu, thông số thiết kế kỹ thuật đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt và quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của hai bên được quy định trong hợp đồng này trước khi ký kết;

17.3. Bản vẽ mặt bằng căn hộ, Bảng kê vật liệu hoàn thiện căn hộ, Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các Phụ lục phát sinh (nếu có) đính kèm là một phần không thể tách rời của hợp đồng này;

17.4. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không bị ép buộc, lừa dối, phù hợp với các quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội;

17.5. Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm các thỏa thuận được quy định trong hợp đồng này và phụ lục phát sinh (nếu có). Trường hợp có phát sinh tranh chấp, khiếu nại thì căn cứ vào các điều khoản quy định trong hợp đồng để hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Nếu không thương lượng, hòa giải được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân thành phố Hà Nội để giải quyết, phán quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội là quyết định cuối cùng buộc hai bên phải tuân thủ; các chi phí liên quan, bên có lỗi phải chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định của pháp luật;

17.6. Trong trường hợp bất kỳ điều khoản nào của hợp đồng này bị các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam tuyên bố là vô hiệu thì các điều khoản khác của hợp đồng sẽ không bị ảnh hưởng và vẫn giữ nguyên giá trị thi hành, ràng buộc các bên; đồng thời hai bên sẽ thỏa thuận thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng điều khoản mới phù hợp với quy định hiện hành.

Điều 18. Thông báo:

18.1. Mọi thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán (sau đây gọi chung là Thông báo) do một Bên gửi cho Bên kia phải được lập thành văn bản và gửi đến đúng địa chỉ ghi tại hợp đồng này, trong trường hợp có sự thay đổi thông tin giao dịch, hai bên phải thông báo cho nhau bằng văn bản trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày có sự thay đổi chính thức.

18.2. Mọi Thông báo do một Bên gửi Bên kia chỉ được xem là hợp lệ nếu đã được gửi tới đúng địa chỉ và người nhận như đã nêu tại Khoản 18.1 Điều này;

18.3. Mọi Thông báo do một Bên gửi cho Bên kia theo hợp đồng này sẽ xem như được Bên kia nhận:

- Vào ngày nhận nếu giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- Vào ngày bên gửi nhận được Thông báo xác nhận đã chuyển fax thành công, trong trường hợp chuyển fax;
- Vào ngày thứ ba sau ngày gửi, nếu gửi bằng chuyển phát nhanh hoặc thư đảm bảo;

18.4. Trong mọi trường hợp gửi Thông báo, nếu có ngày liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì Thông báo sẽ được xem là được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

18.5. 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 các vấn đề phát sinh liên quan đến việc Bên có thay đổi thông tin thông báo không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 19. Hồ sơ, tài liệu kèm theo hợp đồng:

- 19.1. Bản vẽ mặt bằng căn hộ (Phụ lục 01);
- 19.2. Bảng kê số lượng vật liệu hoàn thiện căn hộ (Phụ lục 02);
- 19.3. Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư (Phụ lục 03);
- 19.4. Các phát sinh khác (nếu có).

Điều 20. Hiệu lực của hợp đồng:

20.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Bên A và Bên B hoàn thành việc ký kết hợp đồng và Bên A đã nhận đủ khoản tiền thanh toán tiền mua căn hộ lần thứ nhất từ Bên B theo thỏa thuận của Các Bên tại hợp đồng.

20.2. Các điều khoản quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm và các cam kết liên quan đến việc quản lý, vận hành và khai thác tòa nhà sau đầu tư trong hợp đồng này vẫn được giữ nguyên hiệu lực trong suốt quá trình sử dụng tòa nhà (kể cả căn hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và chuyển nhượng cho người khác);

20.3. Hợp đồng này gồm **21 trang**, 20 điều, kèm theo 03 Phụ lục và được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 03 bản, Bên B giữ 01 bản./.

BÊN MUA NHÀ (BÊN B)

**BÊN BÁN NHÀ (BÊN A)
TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Công Hiếu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lê Thị Hoài Thu

PHỤ LỤC SỐ 01
BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ
(Kèm theo HĐMB nhà ở số...../HĐNOTM - XD ngày/...../.....)

PHỤ LỤC SỐ 02
BẢNG KÊ SỔ LIỆU VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ
(Kèm theo HĐMB nhà ở số...../HĐNOTM - XD ngày/...../.....)

| TT | KHOẢN MỤC | VẬT LIỆU | QUY CÁCH | GHI CHÚ |
|-----------|---|--|-----------------------|---|
| 1 | Phòng khách | Gỗ công nghiệp nhập ngoại dày 12mm | | |
| 2 | Phòng ngủ | Gỗ công nghiệp nhập ngoại dày 12mm | | |
| 3 | Phòng bếp | Gạch Granite 600x600 | | |
| 4 | Đề chờ đầu cấp điện, cấp nước. Hệ thống đầu chờ máy hút mùi | | | |
| 5 | Ban công lô gia | Gạch ceramic chống trơn 300x300 | | |
| 6 | Phòng tắm + WC | Gạch ceramic chống trơn 300x300 | | |
| 7 | Các phụ kiện khác (móc treo khăn, hộp giấy vệ sinh, vòi toilet, phễu thu sàn) | Inox | Hoàn chỉnh | Việt Nam |
| 8 | Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, lối đi,... | Bả matit, sơn lăn sơn 3 nước (1 lót 2 màu) | Màu sắc theo thiết kế | Sơn ICI, Jotun hoặc tương đương |
| 9 | Phòng tắm | Óp gạch ceramic 300x600 | | |
| 10 | Phòng bếp | Óp gạch Ceramic 300x600 | | Vị trí giữa tủ bếp cánh trên và cánh dưới |

| | | | | |
|----|---------------------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------|
| 11 | Trần tiền phòng | Thạch cao xương chìm, khung xương Vĩnh Tường hoặc tương đương, thạch cao Lagyp/Gyproc hoặc tương đương. Bả matit lăn sơn 2 nước | Màu trắng | Sơn ICI, Jotun hoặc tương đương |
| 12 | Trần phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ | Bả matit, sơn lăn sơn 3 nước (1 lót 2 màu); có phào thạch cao hoặc phào gỗ. | Màu trắng | Sơn ICI, Jotun hoặc tương đương |
| 13 | Trần phòng WC | Trần tấm chịu nước, khung xương Vĩnh Tường hoặc tương đương, thạch cao Lagyp/Gyproc hoặc tương đương. Bả matit, sơn lăn sơn 3 nước (1 lót 2 màu) | Màu trắng | Sơn ICI, Jotun hoặc tương đương |
| 14 | Trần lô gia ban công | Trát xi măng cát, lăn sơn 3 nước (1 lót 2 màu) | Màu trắng và các màu theo thiết kế | Sơn ICI, Jotun hoặc tương đương |
| 15 | Cửa đi chính | <ul style="list-style-type: none"> - Khung cửa: Thép khung dày 1,2mm mạ kẽm theo tiêu chuẩn Nhật Bản, thép của Super Dyma (K08, thép tuân theo tiêu chuẩn JIS G 3302 SGCC) hoặc tương đương. Khung sơn tĩnh điện. Chiều rộng khung 100mm. - Cánh cửa: Thép vân gỗ laminated dày 0,8mm nhập khẩu. - Cánh dày 40 mm. - Cửa được sản xuất và lắp ráp tại nhà máy đặt tại Việt Nam. - Cửa chống cháy tuân theo quy định hiện hành của nhà nước. Cửa được thử nghiệm theo TCXDVN 386: 2007 (BS 1634-1:2000). | 1200mmx2200mm | |
| 16 | Cửa sổ | Kính an toàn 2 lớp ép | Cấu tạo, quy cách, | |

| | | | | |
|----|--|--|-------------------------------|-----------------------------|
| | | liền dày 8.38mm, khung nhôm sơn tĩnh điện. | màu sắc đồng bộ theo thiết kế | |
| 17 | Cửa ngăn phòng | Cửa gỗ tự nhiên nguyên tấm, có khung tự nhiên nhóm 3 | 900mmx2200mm | |
| 18 | Cửa phòng WC | Cửa gỗ tự nhiên nguyên tấm, có chớp, có khung gỗ tự nhiên nhóm 3 | 700mmx2200mm | |
| 19 | Phụ kiện cửa | | | |
| | Khóa cửa Goal US-5F hoặc tương đương cho cửa kỹ thuật | | | |
| | Khóa tay gạt Miwa nhập khẩu Nhật hoặc tương đương cho cửa căn hộ | | | Nhập khẩu |
| | Chặn cửa | | | |
| | Bản lề Huy Hoàng hiệu con voi hoặc tương đương | | | |
| | Chốt cửa Ekola AN-E001 hoặc tương đương | | | |
| 21 | Lavabo | Sứ, dương vành trên bàn đá | Màu trắng, kiểu dáng hiện đại | Toto, Inax hoặc tương đương |
| 22 | Vòi chậu rửa | Inox/Đồng mạ | Kiểu dáng hiện đại | Toto, Inax hoặc tương đương |
| 22 | Bồn cầu hai khối. | Sứ | Kiểu dáng hiện đại | Toto, Inax hoặc tương đương |
| 23 | Sen tắm | | Kiểu dáng hiện đại | Toto, Inax hoặc tương đương |
| 24 | Hệ thống chuông | Chuông hình | | |
| 25 | Thông tin liên lạc | Đầu cắm điện thoại, internet, truyền hình cáp theo thiết kế | | |
| 26 | Đèn chiếu sáng | Đèn neon, compact | | |

| | | | | |
|----|--------------------|---|--|--|
| 27 | Điện | Ổ cắm, công tắc của Clipsal, Sino hoặc tương đương | | |
| 28 | Dây điện | Dây điện Lioa, Trần Phú hoặc tương đương | | |
| 29 | Đầu báo cháy | Hochiki, Nohmi hoặc tương đương | | |
| 30 | Ống cấp thoát nước | Tiền Phong, Bình Minh hoặc tương đương <ul style="list-style-type: none"> - Ống thoát class 3,4 (UPVC hoặc tương đương) - Ống cấp: ống hàn nhiệt (PPR) | | |
| 31 | Lan can | Lan can thép: <ul style="list-style-type: none"> - Song đứng dày 5mm, A=100 - Thanh ngang dày 8mm - Sơn tĩnh điện | | |
| 32 | Gạch xây | Gạch nung kết hợp gạch không nung | | |

PHỤ LỤC SỐ 03
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(Kèm theo HĐMB nhà ở số...../HĐNOTM - XD ngày/...../.....)

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

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

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

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

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

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

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

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

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

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

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

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

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

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

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

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

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

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

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

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

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

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

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

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

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

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

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

2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.