

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMB/NTD

Dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ thể thao cao cấp New Town

Giữa

BÊN BÁN

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NEW TOWN

Và

BÊN MUA

.....

Đà Nẵng, Ngày ... tháng năm 2024

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

Đà Nẵng, Ngày tháng năm 2024

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMB/NTD

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Luật Nhà Ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/6/2023 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Công văn số 4617/SXD-QLN ngày 27/06/24 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại khu căn hộ cao tầng thuộc dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ thể thao cao cấp New Town;
- Các Quyết định/Văn bản liên quan đến tính pháp lý của Dự án được cơ quan có thẩm quyền cấp, bao gồm:
 - + Cam kết bảo lãnh số REF2335200002/HĐCBL/NEW TOWN-SEABANK ngày 27/09/2024 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á;
 - + Quyết định chủ trương đầu tư số 468/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 562341046 điều chỉnh lần thứ 3 ngày 15/06/2023 của Sở KH&ĐT thành phố Đà Nẵng;
 - + Quyết định số 508/QĐ-UBND ngày 18/01/2007 của UBND thành phố Đà Nẵng;
 - + Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 02/01/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng (điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 508/QĐ-UBND);
 - + Giấy phép xây dựng số 22/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/08/2022 và Phụ lục Giấy phép xây dựng ngày 08/03/2024.
- Thông báo số 2489/TB-SCT ngày 24/09/2024 của Sở Công thương thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;

- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NEW TOWN

Giấy chứng nhận : 0400558857 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu
đăng ký doanh : ngày 18/12/2006.
nghiệp số

Trụ sở chính : Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố
Đà Nẵng, Việt Nam.

Điện thoại : 02363 958111

Tài khoản số : 0000 0533 4219 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà
Nẵng

Mã số thuế : 0400558857

Người đại diện theo : **Ông Nguyễn Hùng Anh**
pháp luật

Chức vụ : Tổng Giám đốc Công ty

Theo Giấy Ủy quyền của Chủ tịch Công ty số 18/2024/UQ ký ngày 27/09/2024

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Ông/Bà :

Thẻ căn cước công : ngày cấp nơi cấp
dân/Hộ chiếu số

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại liên hệ :

Email :

Tài khoản số :

.....

Mã số thuế :

Trụ sở chính :

Địa chỉ liên hệ :

Người đại diện :

Thẻ căn cước công :
dân/Hộ chiếu số

Chức vụ :

Điện thoại :

Email :

Tài khoản số :

Theo Giấy Ủy quyền của Giám đốc ký ngày .../.../.....

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Căn hộ**” là Căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán theo Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH Phát triển New Town đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng này.
2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH Phát triển New Town làm Chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Khu căn hộ cao tầng (tòa nhà căn hộ) thuộc dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ thể thao cao cấp New Town, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
3. “**Hợp đồng**” là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
4. “**Giá bán căn hộ**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. “**Bảo hành nhà ở**” là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của Pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của Pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
6. “**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
7. “**Diện tích sử dụng căn hộ**” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt (*kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.

8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. **“Phần sở hữu chung của Nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ; khoản tiền này được tính vào tiền bán Căn hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
14. **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua Căn hộ theo quy định của Pháp luật đất đai.
17. **“Dự án”** là Dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ thể thao cao cấp New Town do Công ty TNHH Phát triển New Town làm Chủ đầu tư.
18. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng.
19. **“Pháp luật”** là các văn bản quy phạm Pháp luật có hiệu lực theo quy định của pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà Các Bên thỏa thuận áp dụng để điều chỉnh

Hợp đồng này hoặc có liên quan đến Hợp đồng này và các quy định không nêu tại Hợp đồng này nhưng Các Bên buộc phải tuân thủ theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

20. “**Ngày làm việc**” là bất kỳ ngày nào trừ thứ Bảy, chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật.
21. “**Ngày bàn giao thực tế**” là ngày Các Bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được coi là chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng.
22. “**Biên bản bàn giao Căn hộ**” là Biên bản được ký kết giữa Bên bán và Bên mua hoặc người đại diện theo ủy quyền của Bên mua để xác nhận việc giao nhận Căn hộ theo quy định của Hợp đồng.
23. “**Chủ đầu tư**” là Công ty TNHH Phát triển New Town (Bên bán).

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có Căn hộ): ..., tòa nhàthuộc Khu căn hộ cao tầng (tòa nhà căn hộ) thuộc dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ thể thao cao cấp New Town phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- b) Diện tích sử dụng Căn hộ là: m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch không vượt quá 0,01% (không phẩy không một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 0,01% (không phẩy không một phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

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

- c) Diện tích sàn xây dựng là: m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: Để ở.
- e) Năm dự kiến hoàn thành xây dựng: 2026

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- a) Thửa đất số: 02, lô 14
- b) Tờ bản đồ số: 212
- c) Diện tích đất sử dụng chung: Khoảng 14.724 m².

3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:
 - + Quyết định số 508/QĐ-UBND ngày 18/01/2007 của UBND thành phố Đà Nẵng;
 - + Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 02/01/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng (điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 508/QĐ-UBND).
 - b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 22/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/08/2022 và Phụ lục Giấy phép xây dựng ngày 08/03/2024.
 - c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án:
 - + Quyết định chủ trương đầu tư số 468/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 562341046 điều chỉnh lần thứ 3 ngày 15/06/2023 của Sở KH&ĐT thành phố Đà Nẵng.
 - d) Các thông tin, giấy tờ khác:
 - + Cam kết bảo lãnh số REF2335200002/HĐCBL/NEW TOWN-SEABANK ngày 27/09/2024 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.
 - + Công văn số 4617/SXD-QLN ngày 27/06/24 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại khu căn hộ cao tầng thuộc dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ thể thao cao cấp New Town.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Đang thi công xây dựng theo tiến độ Dự án
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này.
6. Các thông tin khác về căn hộ (nếu có): -/-

Điều 3. Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán Căn hộ:

- a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ mua bán; cụ thể là: ... m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = ... đồng. (Bằng chữ:).
- Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:
- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ... đồng (Bằng chữ: ...)
 - Thuế giá trị gia tăng: ... đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật. (Bằng chữ: ...)
 - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ... đồng (Bằng chữ: ...)
- b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
 - Giá trị phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch vượt quá 0,01% (không phải không một phần trăm) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng được quy định tại Khoản 5 Điều này.
- c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng theo quy định Pháp luật.
3. Thời hạn thanh toán:

Stt	Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán	Thời hạn	Số tiền thanh toán
1	Thanh toán lần 1	25% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì)	Ngay khi ký Hợp đồng. Thời hạn ký Hợp đồng và thanh toán lần 1 trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc.	...
2	Thanh toán lần 2	45% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì)	Chậm nhất ngày	...
3	Thanh toán lần 3	25% Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế VAT không bao gồm kinh phí bảo trì) và thuế VAT của 5% Giá bán Căn hộ còn lại + 100% Kinh phí bảo trì	Khi nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo của Bên bán, dự kiến Quý I/2026	...
4	Thanh toán lần 4	5% Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế VAT)	Khi Bên bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc khi Bên bán bàn giao Hồ sơ pháp lý theo quy định tại Điểm i Khoản 2 điều 5 hoặc Điểm n Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng (trong trường hợp Bên mua tự thực	...

			hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận)	
--	--	--	---------------------------------------	--

Các đợt thanh toán đề cập tại mục 3 này có thể được điều chỉnh, thay đổi theo thỏa thuận giữa Bên bán và Bên mua phù hợp với tiến độ Dự án cũng như phù hợp với quy định của pháp luật.

4. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư 2%:

a) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư do Bên mua thanh toán được quy định chi tiết tại Khoản 3 Điều này. Các Bên thống nhất rằng, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư tại điều này là tạm tính và sẽ được điều chỉnh lại theo Giá bán Căn hộ tại thời điểm bàn giao.

b) Quản lý và sử dụng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư:

- Bên mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định vào tài khoản số 0000 0083 8890 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng (Nội dung: [Họ tên] nộp kinh phí bảo trì Căn hộ số [Mã căn hộ] tầng [Mã tầng] Dự án [Tên Dự án]) và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định tại Hợp đồng cho Bên bán biết. Trường hợp Bên mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại điểm này, Bên bán có quyền không bàn giao Căn hộ cho Bên mua.

- Việc bàn giao Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Thanh toán giá trị phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch (nếu có):

a) Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng, tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 0,01% (không phải không một phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị điều chỉnh của Diện tích sử dụng Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) sẽ được tính theo công thức sau đây:

- [Giá trị điều chỉnh của Giá bán Căn hộ = Đơn giá 1m² x phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch]

(Đơn giá 1m² quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này).

b) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá 0,01% (không phải không một phần trăm): Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán Giá trị điều chỉnh trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

c) Trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại Hợp đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá 0,01% (không phải không một phần trăm): Bên bán sẽ thanh toán cho Bên mua Giá trị điều chỉnh trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

6. **Phương thức thanh toán:** các khoản tiền Bên mua thanh toán cho Bên bán được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN NEW TOWN

Số tài khoản: 0000 0533 4219

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng

SWIFT code: SEAVNVX

Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán. Phí thực hiện việc chuyển khoản sẽ do Bên mua chịu.

- Ngày được sử dụng trong các tiến độ thanh toán nêu trên (đối với những tiến độ được phép xác định theo ngày tháng) được hiểu là ngày bình thường (tức bao gồm cả ngày thứ 7, chủ nhật nhưng không bao gồm các ngày nghỉ lễ, nghỉ tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam).
- Tỷ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá bán Căn hộ đã bao gồm thuế VAT.
- Khoản đặt cọc (nếu có) sẽ được khấu trừ vào số tiền thanh toán Đợt 1.
- Đối với mỗi đợt thanh toán, Bên bán sẽ cấp hóa đơn cho Bên mua xác nhận số tiền đã nhận được.
- Phần diện tích chênh lệch (nếu có) được thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này.
- Bên mua có trách nhiệm thu xếp tài chính để đảm bảo việc thanh toán đầy đủ khi các điều kiện thanh toán nêu trên được đáp ứng trên thực tế hoặc theo Thông Báo của Bên bán hoặc theo quy định của Hợp đồng.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Hoàn thành cốt nóc: 23/08/2025
 - b) Giai đoạn 2: Bàn giao Căn hộ: Dự kiến Quý I/2026
3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên bán chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua, hệ thống hạ tầng khác.

Trường hợp Bên bán bán Căn hộ xây dựng thô thì Bên bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ và bàn giao cho Bên mua.

Trong quá trình bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán/Chủ đầu tư tiếp tục thi công xây dựng, hoàn thiện các công trình/hạng mục của Dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường (ngoại trừ trường hợp bàn giao Căn hộ xây thô).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:
 - a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại

Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này hoặc đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp phí quản lý vận hành và kinh phí khác theo quy định của Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư nhưng vẫn không nộp hoặc nộp không đầy đủ các loại kinh phí này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với Đơn vị 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; lựa chọn đơn vị cung cấp điện, nước và cung cấp dịch vụ khác để những đơn vị này ký kết Hợp đồng trực tiếp với cư dân, bảo đảm tính đồng bộ trong việc cung cấp và sử dụng các dịch vụ này trong phạm vi khu vực Dự án;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp các loại phí, lệ phí liên quan để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của Pháp luật;
- j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan;
- k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên mua phát sinh tranh chấp với bên thứ ba bất kỳ làm ảnh hưởng, thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên bán thì Bên bán được quyền yêu cầu Bên mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán trừ trường hợp tranh chấp phát sinh do lỗi của Bên bán;
- l) Yêu cầu Bên mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ phải di dời ra khỏi Căn hộ cùng các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên mua để bàn giao lại Căn hộ cho Bên bán trong trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc Bên bán chấm dứt Hợp đồng này theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng;
- m) Yêu cầu Bên mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp đồng này;
- n) Bên bán được quyền chuyển nhượng/chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp đồng cho Bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/chuyển giao đó phải đúng với quy định của Pháp luật;

- o) Các quyền tương ứng với nghĩa vụ của Bên mua và các quyền khác quy định tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.
2. Nghĩa vụ của Bên bán:
- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
 - b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - d) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
 - e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
 - g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của Pháp luật;
 - h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
 - i) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên mua;
 - j) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán cho Bên mua; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
 - k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
 - l) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của Pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng quy định Pháp luật;
 - n) Cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình một cách hợp lý (Bên bán sẽ hướng dẫn Bên mua để việc kiểm tra đảm bảo tuân thủ quy định an toàn tại công trường thi công);

- o) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên mua trong Hợp đồng này, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- p) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của Pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên mua và Bên bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- q) Công khai Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong Hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của Hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;
- r) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và theo quy định Pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được bố trí tối đa 02 chỗ để xe máy (không bao gồm xe máy/moto phân khối lớn hoặc có kích thước vượt quá xe tiêu chuẩn phổ thông và có kích thước lớn hơn kích thước vị trí để xe máy do Bên bán quy định) hoặc xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại vị trí do Bên bán quy định và trả phí theo quy định của Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phù hợp với quy định của chính quyền địa phương; Bên mua sẽ được Bên bán bố trí chỗ đỗ xe ô tô nếu vào thời điểm Bên mua đăng ký, bãi đỗ xe ô tô còn chỗ trống (chưa có người đăng ký gửi xe), phụ thuộc vào thực trạng của bãi đỗ ô tô tại từng thời điểm, theo sự phân bổ của Bên bán và theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên mua có trách nhiệm thanh toán chi phí chỗ đỗ xe ô tô theo thỏa thuận với Bên bán;
- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của Pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện

tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;

- h) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua theo Hợp đồng này khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng này;
- k) Các quyền khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này và các chi phí khác theo thỏa thuận, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

- m) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện Căn hộ phải liên hệ Bên bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để làm các thủ tục xin phép cải tạo theo quy định. Các nội dung cải tạo phải tuân thủ theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư và đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện đó không làm ảnh hưởng tới kết cấu Nhà chung cư, quy hoạch chung của toàn bộ khu Nhà chung cư, mặt ngoài lô gia và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ. Trường hợp Bên mua vi phạm, Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ gửi một văn bản thông báo yêu cầu Bên mua phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, cải tạo và trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu Bên mua không hoàn thành việc khắc phục trong thời hạn này, Bên bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có quyền hoặc sẽ xử lý theo quy định tại Nội quy Nhà chung cư, và/hoặc sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo Pháp luật hiện hành.

Trừ trường hợp do lỗi của Bên bán, Bên mua chịu mọi trách nhiệm đối với các thiệt hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp, cải tạo Căn hộ do Bên mua hoặc người của Bên mua thực hiện trong mọi thời điểm. Trong trường hợp phát sinh các thiệt hại cho Bên bán hoặc bất kỳ bên thứ ba nào trong quá trình sửa chữa, cải tạo, nâng cấp này, Bên mua, bằng chi phí của mình có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại phát sinh đó cho Bên bán và/hoặc bên thứ ba.

- n) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên mua tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, ngày cuối cùng trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên được coi là ngày đến hạn thanh toán đợt cuối của Hợp đồng. Khi Bên mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên mua và Bên mua phải hoàn thành việc thanh toán đợt cuối của Hợp đồng cho Bên bán tại thời điểm này. Nếu Bên mua chậm thanh toán khoản tiền thanh toán đợt cuối theo quy định tại điểm này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng;

Bên mua công nhận rằng, việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và Bên bán không chịu bất kỳ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua bị chậm trễ do cơ quan có thẩm quyền.

- o) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- p) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên mua, Bên mua không được tự động cư trú, hoặc sử dụng Căn hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên bán bằng văn bản;
- q) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên bán trong Phần sở hữu riêng của Bên bán trong trường hợp Bên bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định Pháp luật có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Phần sở hữu riêng của Bên bán;
- r) Có ý thức và chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng theo đúng quy định và bồi thường thiệt hại theo quy định của Pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư;
- s) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng và theo quy định của Pháp luật.

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

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng

nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- a) Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này; Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đổ; Chênh lệch diện tích Căn hộ thực tế không vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng hoặc trường hợp Chênh lệch diện tích Căn hộ vượt quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng, nhưng Hai bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác liên quan đến phần diện tích chênh lệch.

Đối với Căn hộ xây dựng thô, sau khi bàn giao Căn hộ, Bên bán/Chủ đầu tư tiếp tục xây dựng, hoàn thiện các hạng mục/công trình của Nhà chung cư và/hoặc Dự án đã được phê duyệt.

- b) Bên mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng;
- c) Bên mua đã nộp đủ 100% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư;
- d) Các Bên thống nhất rằng:
 - i. Vào thời điểm bàn giao, Bên mua có quyền chỉ ra tất cả các sai sót, khiếm khuyết của Căn hộ so với mô tả tại Hợp đồng (nếu có) (trừ trường hợp chênh lệch về Diện tích sử dụng Căn hộ) và được quyền lựa chọn: (i) tạm thời không nhận bàn giao Căn hộ và ghi nhận tất cả các sai sót, khiếm khuyết cần khắc phục của Căn hộ vào Biên bản kiến nghị và yêu cầu Bên bán khắc phục. Việc bàn giao Căn hộ sẽ được tiến hành sau khi Bên bán đã khắc phục xong các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ; hoặc (ii) nhận bàn giao Căn hộ và ghi nhận vào Biên bản bàn giao Căn hộ tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ, đồng thời yêu cầu Bên bán phải khắc phục các sai sót, khiếm khuyết này. Bên bán có trách nhiệm sửa chữa các sai sót, khiếm khuyết theo yêu cầu của Bên mua trong thời hạn thỏa thuận tại Biên bản bàn giao Căn hộ. Để tránh hiểu lầm, Các Bên thống nhất rằng mọi sai sót, khiếm khuyết đối với Căn hộ được Bên mua ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ (nếu có) sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ.
 - ii. Trường hợp yêu cầu của Bên mua ghi trong Biên bản kiến nghị, Biên bản bàn giao Căn hộ không phù hợp với thỏa thuận của Các Bên tại Hợp đồng, Bên bán có quyền từ chối việc sửa chữa, khắc phục và nêu rõ lý do bằng văn bản. Tranh chấp (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 17 của Hợp đồng.
 - iii. Tất cả các yêu cầu của Bên mua đối với Bên bán về việc khắc phục khiếm khuyết, sai sót phải được đưa ra một lần trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày thông báo nhận bàn giao lần 1 của Bên bán.

2. Bên bán dự kiến bàn giao Căn hộ cho Bên mua vào Quý I/2026 (sau đây gọi là –“**Ngày bàn giao dự kiến**”).
 - a) Việc bàn giao Căn hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại Khoản này, nhưng sẽ không sớm hơn hoặc chậm quá **180** (một trăm tám mươi ngày) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến (“**Ngày phải bàn giao**”); Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.
 - b) Trước Ngày bàn giao thực tế 30 (ba mươi) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ. Thông báo bàn giao Căn hộ sẽ được gửi theo phương thức phù hợp quy định tại Điều 16 của Hợp đồng và nếu việc gửi thông báo theo cách trên đã được Bên bán thực hiện, Bên mua sẽ không được dựa vào lý do chưa nhận được thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán để từ chối hoặc làm trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao Căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn Bên bán quy định hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán, Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này.
5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
6. Bên bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn hộ cho đến khi Bên mua hoàn tất việc thanh toán và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn khác theo quy định của Hợp đồng.
7. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên mua khi Bên mua xuất trình cho Bên bán bản gốc của: Hợp đồng này, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) của Bên mua cho đại diện hợp pháp của Bên mua trong trường hợp đại diện hợp pháp của Bên mua nhận bàn giao Căn hộ, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng. Đối với Căn hộ xây dựng thô, Bên mua chỉ được toàn quyền sử dụng khi Căn hộ đã được Bên mua hoàn thiện theo đúng thiết kế được Bên bán/Chủ Đầu tư chấp thuận, phê duyệt.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định 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 Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.
4. Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng (trừ các thiết bị được gắn với Căn hộ được thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất). Thời gian bảo hành các hạng mục theo quy định tại khoản 3 điều này (trừ các thiết bị lắp đặt) là 60 tháng được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng.
6. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
7. Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;
8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua 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, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao Căn hộ 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 quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về 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 phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;
 - b) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ cho Bên bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng.
 - e) Bên bán/Bên mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
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 đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư.
5. Bên bán chỉ xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng đối với các giao dịch chuyển nhượng phù hợp quy định của Pháp luật và quy định tại Khoản 3 Điều này.
6. Trường hợp Bên mua thực hiện các giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng không được Bên bán xác nhận, Bên mua sẽ tự chịu trách nhiệm hoàn toàn về giao dịch đó trước Pháp luật, trước Bên bán, bên thứ ba bất kỳ về tính hợp pháp của giao dịch đó.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích bên trong Căn hộ đã mua (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ (bao gồm các vật tư thiết bị theo quy định tại bảng danh mục vật liệu hoàn thiện đính kèm Hợp đồng này); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Toàn bộ diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc sở hữu riêng của Bên bán (Chủ đầu tư), không phân bổ vào Giá bán Căn hộ, bao gồm và không chỉ giới hạn bởi:
 - a) Không gian và diện tích khu vực để xe ô tô; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư);
 - b) Không gian và diện tích các sân văn phòng/thương mại bao gồm cả diện tích các sảnh, khu vệ sinh, thang máy các tầng của khu văn phòng/thương mại (nếu có);
 - c) Các Căn hộ do Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán;
 - d) Các phần diện tích khác còn lại của Nhà chung cư và Dự án (ngoại trừ Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên mua và Phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư);

- e) Để làm rõ, các thông số diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc Phần sở hữu riêng của Bên bán tại Nhà chung cư (và các diện tích khác chưa được liệt kê vào Phần sở hữu riêng của Bên bán (nếu có)) sẽ do Bên bán toàn quyền quyết định và xác định. Bên bán có toàn quyền (a) thiết kế lại, mở rộng, thay đổi, bổ sung thêm diện tích và (b) làm mới, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm thiết bị và tiện ích hoặc xây thêm hạng mục đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán nhưng không làm giảm diện tích sở hữu riêng của Bên mua, phần sở hữu chung của Nhà chung cư (ngoại trừ việc điều chỉnh phần sở hữu riêng của Bên bán được thực hiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc để đáp ứng và/hoặc phù hợp với yêu cầu thực tế trong quá trình thi công Dự án và không ảnh hưởng đến thiết kế đã được phê duyệt).

Chi tiết các phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán được quy định tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm: Các khu vực công cộng; Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng; Tường bao ngôi nhà; Tường phân chia các Căn hộ; Cầu thang bộ; Đường thoát hiểm; Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng chung cư và không thuộc phần sở hữu riêng của Bên bán; Hệ thống điện; Hệ thống điện nhẹ; Hệ thống cấp thoát nước; Hệ thống điều hòa thông gió; Hệ thống thang máy; Hệ thống PCCC; Hệ thống thu gom rác thải.

Chi tiết các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư (các công trình tiện ích chung) được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng.

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

- a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành tạm tính là: 22.000 đ/m²/tháng (Hai mươi hai nghìn đồng/m²/tháng) đã bao gồm thuế VAT (Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh theo thông báo bằng văn bản của Bên bán tại thời điểm Dự án đi vào hoạt động trên cơ sở tính toán hợp lý để phù hợp với hiện trạng của Dự án sau khi hoàn thành có tính đến thực tế tại địa phương vào thời điểm đó). Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán định kỳ hàng tháng theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- b) Các nội dung liên quan đến Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư như: phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư (Phụ lục 4) đính kèm Hợp đồng này.
- c) Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng

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

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 05 (năm) ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ khoản phạt vi phạm và toàn bộ các thiệt hại phát sinh mà Bên bán phải gánh chịu do Bên mua vi phạm Hợp đồng này là 15% (mười lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì) . Bên bán sẽ hoàn trả tiền theo quy định tại khoản này cho Bên mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp đồng này hoặc từ ngày Bên mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Hai Bên không ký Biên bản thanh lý Hợp đồng hoặc tối đa trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với một bên mua mới và nhận được khoản tiền thanh toán của bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên mua như sau:
 - a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này (trừ trường hợp bất khả kháng) mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm) trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán được tính từ ngày Phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên mua.
 - b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên mua có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thời hạn bàn giao mới theo thông báo bằng văn bản của Bên bán hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
 - c) Trong trường hợp Bên mua chấm dứt Hợp đồng, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng và toàn bộ các thiệt hại phát sinh mà Bên mua phải gánh chịu tương đương 15% (mười lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì:
 - a) Tối đa 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng mà Bên mua không nhận bàn giao hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên mua vẫn có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành theo quy định Hợp đồng, Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết.

- b) Các Bên đồng ý rằng trước khi hết thời hạn quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này, Bên bán được quyền gửi cho Bên mua một văn bản thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua không có văn bản về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên mua theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này, thì Bên mua đã đồng ý với thời hạn bàn giao dự kiến mới theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán ("**Ngày Dự Kiến Mới**") và Bên bán tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng theo Ngày Dự Kiến Mới. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ trả một khoản tiền lãi cho Bên mua đối với số tiền Bên mua đã thanh toán với mức lãi suất 18%/năm (mười tám phần trăm trên năm), được tính từ Ngày Phải Bàn Giao cho đến ngày thực tế bàn giao Căn hộ. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời hạn bàn giao dự kiến tiếp theo (nếu có).
4. Nếu Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định tại Khoản 2 Điều này của Hợp đồng, thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết. Nếu Bên bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trái với quy định tại Khoản 1 Điều này, thì Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này để giải quyết.

Điều 13. Cam kết của các Bên

1. Bên bán cam kết:
 - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của Pháp luật;
 - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên mua cam kết:
 - a) ~~Đã~~ tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ;
 - b) Bên mua cũng đồng ý và xác nhận rằng sau khi bàn giao Căn hộ, một số hạng mục, tiện ích theo cam kết của Chủ đầu tư tiếp tục được Chủ đầu tư hoàn thiện theo Dự án được phê duyệt theo quy định của pháp luật trên cơ sở đảm bảo Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường tại Căn hộ, đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
 - e) Bên mua đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật hiện hành.
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 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, 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 e khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - d) Bên mua không nhận Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên bán theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;
 - e) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt 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 được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp đồng và quy định của Pháp luật.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia như quy định tại phần đầu của Hợp đồng.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên (*thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp, Thư điện tử (Email)*).
3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Vào ngày Bên gửi chuyển Email được gửi đi thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng Email.
4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có 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...*) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

1. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này, Bên bán chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên mua (người đứng tên ký Hợp đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng theo đúng quy định của Pháp luật và đã được Bên bán xác nhận tại văn bản chuyển nhượng) hoặc bên thứ ba được Bên mua/bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng ủy quyền hợp pháp.
2. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết, thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 18 điều, 23 trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các giấy tờ khác như: Công văn số 4617/SXD-QLN ngày 27/06/24 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại khu căn hộ cao tầng thuộc dự án Khu đô thị thương mại và dịch vụ thể thao cao cấp New Town; Cam kết bảo lãnh số REF2335200002/HĐCBL/NEW TOWN-SEABANK ngày 27/09/2024 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và các giấy tờ pháp lý quy định tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này.

4. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

BÊN BÁN
Tổng Giám đốc Công ty

.....

Nguyễn Hùng Anh

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số/HĐMB/NTD ngàyký
giữa Công ty TNHH Phát triển New Town và Ông/Bà)

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CĂN HỘ Áp dụng cho gói bàn giao THỔ

ST T	VỊ TRÍ	HẠNG MỤC	CHI TIẾT	NHÃN HIỆU/ XUẤT XỨ
1	Sàn nhà		Bê tông cốt thép	
2	Sàn nhà vệ sinh		Sàn bê tông cốt thép, chống thấm theo thiết kế của Chủ đầu tư	
3	Tường	Tường bên ngoài căn hộ	Trát phẳng, sơn hoàn thiện, màu theo thiết kế	
		Tường bên trong căn hộ	Tường xây gạch không trát	
4	Trần		Bê tông cốt thép, vệ sinh bề mặt	
5	Chuông cửa		Chuông hình kỹ thuật số	Dahua/Hikvision/Panasonic/Commax hoặc tương đương
6	Hệ thống Bàn công - Logia	Sàn	Gạch Porcelain chống trơn, kích thước và màu sắc theo thiết kế	Thạch Bàn/Á Mỹ/Viglacera/Vietceramic hoặc tương đương.
		Tường bên ngoài	Hoàn thiện theo thiết kế của Chủ đầu tư	
		Trần	Trần bê tông thô	
		Lan can	Lan can kính cường lực dán an toàn, nẹp inox trên, dưới. Kích thước theo thiết kế (đối với logia phía mặt ngoài)	Quân Đạt/Hải Long/Việt Nhật/Kibing, phụ kiện Keyen/Draho/Kinlong hoặc tương đương
			Thép hộp, lập là sơn tĩnh điện chống gỉ kích thước màu sắc theo thiết kế (đối với logia giặt lùi sâu phía trong - khe giữa các căn hộ).	Thép hộp Hòa Phát hoặc tương đương
			Louver che cục nóng điều hòa	Nhôm cao cấp Quân Đạt/ Xingfa hoặc tương đương

		Khóa cửa chính căn hộ	Khóa từ kỹ thuật số, 4 tính năng linh hoạt: Thẻ, chìa khóa cơ, mật khẩu, vân tay	Nhập khẩu, thương hiệu HeleH-italy mã TNHD11/ Be-tech/ Samsung/Bosch/Kaadas hoặc tương đương
7	Hệ thống cửa, vách kính	Cửa chính căn hộ	Cửa gỗ chống cháy tuân thủ theo quy chuẩn PCCC	Hisung/WoodLand/Viet Power/An Cường/ Galaxy, phụ kiện đồng bộ Adel/Yale/Hafele hoặc tương đương (Phụ kiện cửa chống cháy có EI tương đương)
		Cửa sổ	Hệ cửa khung nhôm cao cấp, kính hộp, cách âm, cách nhiệt, phụ kiện đồng bộ. Kích thước và màu sắc theo thiết kế	Khung Nhôm kính cao cấp QuânĐạt/Xingfa/Huyndai/Singnam / Phụ kiện Kinlong/Draho hoặc phương án thay thế tối ưu
		Cửa Lô gia	Hệ cửa khung nhôm cao cấp, kính an toàn, phụ kiện đồng bộ. Kích thước và màu sắc theo thiết kế	
		Vách kính	- Khung nhôm cao cấp. - Kính hộp, cách âm, cách nhiệt - Kính cường lực (tùy vị trí) - Kích thước, màu sắc, phụ kiện đồng bộ theo phê duyệt	
8	Hệ thống điện, điện nhẹ	Hệ thống điện	Không có tủ điện căn hộ. Bàn giao cáp nguồn đến cửa chính phía trong căn hộ.	
		Hệ thống điện thoại, internet	Bàn giao đường dây đến cửa chính phía trong căn hộ.	Cung cấp đầu chờ đến cửa, phía trong căn hộ
9	Hệ thống PCCC		Tuân thủ theo quy định PCCC hiện hành	
10	Hệ thống cấp, thoát nước	Hệ thống cấp	Đề đường ống chờ tại 1 điểm vào Căn hộ theo thiết kế.	
		Hệ thống thoát	Theo thiết kế của Chủ đầu tư	Tiền phong, Europipe hoặc tương đương

11	Hệ thống điều hòa		Chủ nhà hoàn thiện theo nhu cầu & sử dụng hệ thống điều hòa Multi. Vị trí cục nóng điều hòa theo quy định của Chủ đầu tư	
----	--------------------------	--	--	--

PHỤ LỤC 02

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số/HĐMB/NTD ngàyký giữa Công ty TNHH Phát triển New Town và Ông/Bà)

PHẦN DIỆN TÍCH, CÁC THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHẦN DIỆN TÍCH, CÁC THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

Để làm rõ, trong phạm vi Danh mục này:

- ☐ “**Nhà Chung Cư**” là tòa nhà thuộc khu căn hộ cao tầng tại Dự Án, bao gồm Khu Căn Hộ, diện tích kinh doanh (nếu có), các công trình tiện ích chung của tòa nhà và của khu căn hộ cao tầng;
- ☐ “**Khu Căn Hộ**” là không gian, diện tích các tầng thuộc Nhà Chung Cư được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác;
- ☐ “**Khu Thương Mại - Dịch Vụ**” là các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại thuộc Nhà Chung Cư;
- ☐ “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là cá nhân/tổ chức sở hữu từ một Căn Hộ trở lên trong Khu Căn Hộ;
- ☐ “**Chủ Sở Hữu Khác**” là cá nhân/tổ chức sở hữu các khu vực/ diện tích khác nằm ngoài Khu Căn Hộ;
- ☐ “**Chủ Sở Hữu**” bao gồm Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác;
- ☐ “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị được trang bị riêng cho Nhà Chung Cư và/hoặc các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị được xác định thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư.
- ☐ “**Phần Sở Hữu Chung Trong Dự Án**” là phần diện tích, hạng mục, công trình và các trang thiết bị được trang bị, sử dụng chung cho cả Dự Án và/hoặc các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị được xác định thuộc sở hữu chung của Chủ Đầu Tư, các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và các Chủ Sở Hữu Khác trong Dự Án.

I. DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN

Stt	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Trong Dự Án
1	Khu vực công cộng		
a)	- Hành lang và cửa hành lang các tầng (không bao gồm tầng 4, 5, 6) - Sảnh Khu Căn Hộ (bao gồm khu ngồi chờ, lễ tân, khu vệ sinh nhưng không bao gồm phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán quy định tại mục 2 Phần III Phụ lục này - Cầu nổi khối để theo thiết kế được phê duyệt	X	
b)	Hệ thống cửa tầng hầm, hành lang, sảnh thang máy để ra vào Nhà Chung Cư	X	
2	Phòng sinh hoạt cộng đồng Nhà Chung Cư theo thiết kế được phê duyệt	X	
3	Các khu vực khác		

Stt	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Trong Dự Án
a)	Phòng trực Phòng cháy chữa cháy (“PCCC”), gian lánh nạn theo thiết kế được phê duyệt	X	
b)	Đường giao thông ngoài chỉ giới Nhà Chung Cư (trong phạm vi Dự Án và không thuộc đường chức năng của các ô đất khác).		X
c)	Khu vực cảnh quan trong Nhà Chung Cư; khu vực cảnh quan ngoài Nhà Chung Cư (thuộc khu căn hộ cao tầng); khu vực trên mái (các khu tiện ích phục vụ cư dân)	X	
4	Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng		
a)	Cầu thang bộ, tum kỹ thuật và mái của tum kỹ thuật, mái, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung Cư, đường thoát hiểm, móng, cột, dầm, sàn	X	
b)	Tường ngăn phân chia giữa các Căn Hộ, tường bao ngoài căn hộ, sàn thuộc Khu Căn Hộ.	X	
c)	Phòng kỹ thuật (nếu có), trục kỹ thuật, hộp kỹ thuật chung trong Nhà Chung Cư (phần diện tích lỗ mở trục KT đối với căn hộ)	X	
5	Chỗ để xe		
a)	Mỗi Chủ Sở Hữu được bố trí tối đa 02 chỗ để xe (xe đạp hoặc xe máy/moto hoặc xe gắn máy (không bao gồm xe máy/moto hoặc xe gắn máy có kích thước lớn hơn vị trí để xe máy do Bên Bán quy định)) theo thiết kế đã được phê duyệt và quy định về quản lý Nhà Chung Cư	X	
b)	Hệ thống quản lý bãi đỗ xe Nhà Chung Cư (nếu có)	X	
6	Hệ thống cấp điện		
a)	Hệ thống cấp điện chính: Trạm biến áp, tủ trung thế Dự Án.	X	
b)	Hệ thống phân phối điện hạ thế: Tủ hạ thế tổng, tủ phân phối điện các tầng, thanh dẫn, cáp điện, dây điện, thang cáp, máng cáp của Nhà Chung Cư.	X	
c)	Tủ phân phối điện hạ thế cho các hạng mục sau: Trạm bơm, Quạt thông gió tầng mái, quạt thông gió tầng hầm (trừ hệ thống thông gió chung của tầng hầm); Thang máy và các thiết bị khác thuộc Nhà Chung Cư trừ các thiết bị bên trong các Căn Hộ.	X	
d)	Máy phát điện dự phòng, tủ ATS và tủ hòa đồng bộ cho Nhà Chung Cư.	X	
e)	Hệ thống chiếu sáng hành lang Nhà Chung Cư, hệ thống chiếu sáng nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư, hệ thống chiếu sáng chỗ để xe Nhà Chung Cư	X	
f)	Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp, chỉ dẫn thoát nạn, ổ cắm điện công cộng hành lang Nhà Chung Cư.	X	
g)	Hệ thống ổ cắm điện cấp nguồn cho các phòng kỹ thuật của Nhà Chung Cư.	X	

Stt	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Trong Dự Án
h)	Hệ thống nổi đất, chống sét Nhà Chung Cư.	X	
i)	Thiết bị, hạng mục chiếu sáng cảnh quan, sân đường của Dự Án ngoài chỉ giới Nhà chung cư (trong phạm vi Dự Án và không thuộc đường chức năng của các ô đất khác).		X
k)	Các hệ thống điện khác hoặc các hệ thống điện có liên quan phục vụ chung cho Nhà Chung Cư	X	
7	Hệ thống điện nhẹ <i>Hệ thống thông tin liên lạc (không bao gồm hệ thống kích sóng điện thoại, hệ thống truyền hình, hệ thống internet bên ngoài Nhà chung cư và trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt).</i>	X	
a)	Hệ thống điện thoại Nhà Chung Cư	X	
b)	Hệ thống mạng và truy cập Internet trong Nhà Chung Cư.	X	
c)	Hệ thống IP TV	X	
d)	Hệ thống loa thông báo công cộng Nhà Chung Cư.	X	
e)	Hệ thống camera giám sát Sân thang máy, Hành lang Căn Hộ trong Nhà Chung Cư	X	
f)	Hệ thống kiểm soát an ninh tại Dự Án ngoài chỉ giới Nhà chung cư.		X
g)	Hệ thống kiểm soát ra vào Nhà Chung Cư.	X	
h)	Hệ thống kích sóng di động	X	
i)	Các phòng kỹ thuật chung sử dụng cho hệ thống mạng truyền hình, điện thoại, internet	X	
8	Hệ thống cấp thoát nước		
a)	Các téc/bồn chứa nước cứu hỏa của Nhà Chung Cư	X	
b)	Các téc/bồn chứa nước sinh hoạt của Nhà Chung Cư	X	
c)	Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ...) từ nguồn cung cấp đến các téc/bồn chứa nước của Nhà Chung Cư		X
d)	Hệ thống dẫn nước từ téc/bồn chứa nước của Nhà Chung Cư về các Căn hộ và các khu vực khác	X	
e)	Hệ thống thoát nước từ Khu Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư về bể thu gom nước thải	X	
f)	Hệ thống bể thu gom, trạm xử lý nước thải của Nhà Chung Cư	X	
g)	Hệ thống thoát nước từ trạm xử lý nước thải của Nhà Chung Cư ra hệ thống thoát nước chung của Dự Án, thành phố (nếu có)		X
h)	Hệ thống thoát nước mặt sân đường dùng chung hệ rãnh thu gom sau đó thoát ra hệ thống thành phố		X
i)	Thiết bị bơm thoát nước tầng hầm	X	
9	Hệ thống ĐHKK, thông gió		

Stt	Nội dung	Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư	Phần Sở Hữu Chung Trong Dự Án
a)	Hệ thống thông gió cho Nhà Chung Cư, bao gồm: - Hệ thống tăng áp cầu thang bộ; - Hệ thống hút khói hành lang Khu Căn Hộ; - Hệ thống hút thải nhà vệ sinh Khu Căn Hộ	X	
b)	Hệ thống thông gió các tầng hầm Nhà Chung Cư.	X	
c)	Hệ thống điều hòa sảnh Khu Căn Hộ (nếu có)	X	
10	Hệ thống thang máy Nhà Chung Cư	X	
11	Hệ thống kim thu sét và dây dẫn Nhà Chung Cư	X	
12	Hệ thống tiếp địa của tủ điện Nhà Chung Cư	X	
13	Hệ thống PCCC		
a)	Hệ thống PCCC bao gồm: đường ống, dây cho hệ thống chữa cháy, đầu báo, đầu phun	X	
b)	Hệ thống PCCC trong Nhà Chung Cư bao gồm thang thoát hiểm, hệ thống báo cháy cho Nhà Chung Cư	X	
c)	Hệ thống PCCC cho tầng hầm bao gồm: trạm bơm chữa cháy, đường ống, đường dây, tủ báo cháy trung tâm	X	
d)	Hệ thống PCCC khác (nếu có) nằm trong phạm vi Dự Án nhưng không bao gồm hệ thống PCCC trong Nhà Chung Cư		X
14	Hệ thống khác		
	Khu vực gom rác tại các tầng của Nhà Chung Cư.	X	
15	Lư hóa vàng phục vụ cho Nhà Chung Cư (nếu có)	X	

Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Trong Dự Án sau đây được gọi chung là “**Phần Sở Hữu Chung**”.

II. THỎA THUẬN CHUNG

1. Quản lý, vận hành và sử dụng Phần Sở Hữu Chung

- Tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng trong Nhà Chung Cư có trách nhiệm tuân theo quy định của Nội quy liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo thỏa thuận tại Phụ lục này.
- Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác và người sử dụng trong Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng phí quản lý vận hành Phần Sở Hữu Chung đầy đủ và đúng hạn.
- Chi phí bảo trì, sửa chữa, thay thế trang thiết bị và các hạng mục công trình thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ do Chủ Sở Hữu Căn Hộ đóng góp toàn bộ. Chi phí bảo trì, sửa chữa, thay thế Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư sẽ được Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư đóng góp theo nguyên tắc bằng tỷ lệ phần trăm (%) diện tích sàn xây dựng của Khu Căn Hộ và các diện tích sàn xây dựng khác trong Nhà Chung Cư. Chi phí bảo trì, sửa chữa, thay thế Phần Sở Hữu Chung Trong Dự Án được trích từ (1) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và (2) Kinh phí bảo trì phần sở hữu của các công trình khác trong Dự Án; Tỷ lệ đóng góp kinh phí bảo trì của Nhà Chung Cư đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Dự Án bằng tỉ lệ % (phần trăm) của tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Chung Cư/Tổng diện tích sàn xây dựng của Dự Án.
- Tất cả chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư và/hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung. Để đảm bảo duy trì chất lượng và sử dụng phù hợp Phần Sở Hữu Chung, các chủ sở hữu

và/hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau:

- (i) Dừng, đỗ xe tại nơi không được dừng, đỗ xe theo quy định;
- (ii) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp của Chủ Đầu Tư và/hoặc các chủ sở hữu khác;
- (iii) Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho các Chủ Sở Hữu khác và/hoặc Chủ Đầu Tư; bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hành vi như lưu trữ hàng hóa nguy hiểm, hàng hóa cấm/hạn chế lưu thông; nuôi động vật, gia cầm; đốt lửa, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán mùi; treo băng rôn, biểu ngữ, hình ảnh, khẩu hiệu tại Phần Sở Hữu Chung hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào khác có tính chất tương tự tại Phần Sở Hữu Chung làm ảnh hưởng hoặc có khả năng làm ảnh hưởng đến uy tín, hình ảnh của Dự án và/hoặc Chủ Đầu Tư và/hoặc Chủ Sở Hữu khác;
- (iv) Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Phần Sở Hữu Chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo quy định; để làm rõ, không sử dụng Phần Sở Hữu Chung vào mục đích chứa, đặt, để, trưng bày hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất, hội họp, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép hoặc không đúng công năng sử dụng;
- (v) Vào bất cứ khu vực nào trong Phần Sở Hữu Chung được quy định và/hoặc được thông báo bằng các hình thức bao gồm nhưng không giới hạn bởi bảng chỉ dẫn, biển báo là chỉ có người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư (tùy từng trường hợp cụ thể);
- (vi) Xây dựng, mở rộng, thay đổi việc sử dụng một phần hay toàn bộ, thiết kế lại, lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở bên trong, bên trên, bên dưới hay xung quanh Phần Sở Hữu Chung.

2. Thỏa thuận về phân định Phần Sở Hữu Chung

- a) Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại Phần I của Phụ lục này phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng... các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chi phí để quản lý, vận hành và bảo trì phần diện tích và các thiết bị này trước thời điểm bàn giao sẽ được trích từ kinh phí quản lý vận hành và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư và/hoặc Kinh phí bảo trì phần sở hữu của các công trình khác trong Dự Án cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, quản lý;
- b) Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Phần Sở Hữu Chung (đã được liệt kê tại Phần I Phụ lục này) có thể được điều chỉnh một phần hoặc toàn bộ cho phù hợp với thực tế quản lý vận hành theo văn bản thông báo của Bên Bán căn cứ tại hồ sơ/bản vẽ điều chỉnh tùy từng thời điểm;
- c) Bên Mua, theo Phụ lục này, đồng ý rằng: (i) toàn bộ Phần Sở Hữu Chung đã được ghi nhận và liệt kê đầy đủ tại Phần I của Phụ lục này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) và (ii) Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo danh sách tại Phần I Phụ lục này và các sửa đổi bổ sung (nếu có).
- d) Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư được quyền quản lý, vận hành và sử dụng các khoản phí thu được từ việc quản lý, vận hành Phần Sở Hữu Chung kể từ ngày Nhà Chung Cư đưa vào vận hành cho đến khi Chủ Đầu Tư bàn giao Phần Sở Hữu

Chung Trong Khu Căn Hộ và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.

- e) Để đảm bảo việc cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Chủ Sở Hữu (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet), Chủ Đầu Tư (và/hoặc nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Sở Hữu Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có)) Các Phần Sở Hữu Chung.
- f) Không phụ thuộc vào quy định tại Mục c) và d) trên đây, đối với các Phần Sở Hữu Chung do Chủ Đầu Tư quản lý để bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước, Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư được quyền quản lý, khai thác và sử dụng các khoản phí thu được từ việc khai thác, sử dụng Phần Sở Hữu Chung này để thanh toán các khoản chi phí duy trì hoạt động kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào vận hành cho đến khi Chủ Đầu Tư bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước.

3. Chỗ để xe và phí gửi xe

- a) Bên Mua được bố trí tối đa 02 chỗ để xe máy hoặc xe đạp (không bao gồm xe máy/moto phân khối lớn hoặc xe gắn máy có kích thước lớn hơn vị trí để xe máy do Bên Bán quy định) trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí do Bên Bán quy định;
- b) Bên Mua được bố trí chỗ đỗ xe ô tô nếu vào thời điểm Bên Mua đăng ký, bãi đỗ xe ô tô còn chỗ trống (chưa có người đăng ký gửi xe cho vị trí còn trống), phụ thuộc vào thực trạng của bãi đỗ ô tô tại từng thời điểm, theo sự phân bổ của Bên Bán và theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe ô tô theo quy định của Bên Bán và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư tùy từng thời điểm;
- c) Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (nghĩa là không chiếm giữ độc quyền); các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư và/hoặc người sử dụng trong Nhà Chung Cư không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe trong tầng hầm để xe và phải tuân thủ quy định của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư trong quá trình gửi xe tại tầng hầm;
- d) Phí gửi xe tại Phần Sở Hữu Chung sẽ do Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư quy định kể từ ngày Nhà Chung Cư đưa vào vận hành cho đến khi Bên Bán bàn giao Phần Sở Hữu Chung cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; và nằm trong khung giá do pháp luật quy định.
- e) Phí gửi xe tại Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ do Bên Bán quy định và nằm trong khung giá do pháp luật quy định.

III. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán

Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán tại Nhà Chung Cư là toàn bộ diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc sở hữu riêng và/hoặc các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị được xác định thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, không phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ, bao gồm và không giới hạn bởi:

1. Không gian và diện tích khu vực để xe; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại Phần I nêu trên);
2. Không gian, phần diện tích Thương mại - Dịch vụ tại các sảnh chung cư: Minimart, giặt là, diện tích kinh doanh Thương mại - Dịch vụ khác...;
3. Các tầng 4, 5, 6 tòa tháp The Ruby; The Sapphire; The Diamond của Dự Án (ngoại trừ các phần diện tích, hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung theo quy định tại Phần I nêu trên);
4. Các Căn Hộ do Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán;
5. Các Shophouse/Shop thương mại, diện tích kinh doanh khác của Bên Bán tại tầng 1, 2, 3 tòa tháp The Ruby; The Sapphire; The Diamond của Dự Án;

6. Nhà trẻ và các trang thiết bị, hạng mục được lắp đặt, sử dụng riêng cho Nhà trẻ;
7. Khu vực kinh doanh dịch vụ tại tầng mái (Khu vực bar, coffee). Các Bên xác nhận rằng, phần diện tích thực tế thuộc sở hữu riêng của Bên Bán đối với khu vực/hạng mục này được căn cứ, xác định theo hồ sơ nghiệm thu bàn giao công trình/hạng mục này tại thời điểm hoàn thành;
8. Bể bơi và phòng tập Gym tại tầng 6 thuộc Tòa The Ruby;
9. Các phần diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích khác còn lại của Nhà Chung Cư và Dự Án (ngoại trừ Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung).
10. Để làm rõ, các thông số diện tích, hạng mục, công trình, thiết bị và tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán tại Nhà Chung Cư (và các diện tích khác chưa được liệt kê vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (nếu có)) sẽ do Bên Bán toàn quyền quyết định và xác định. Bên Bán có toàn quyền: (a) thiết kế lại, mở rộng, thay đổi, bổ sung thêm diện tích; (b) làm mới, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm thiết bị và tiện ích hoặc xây thêm hạng mục; và (c) toàn quyền sử dụng, định đoạt (chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp) đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán./.

BÊN MUA

BÊN BÁN
Tổng Giám đốc Công ty

.....

Nguyễn Hùng Anh

PHỤ LỤC 3
MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ¹

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số/HĐMB/NTD ngày ký giữa Công ty TNHH Phát triển New Town và Ông/Bà)

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số [●] được ký ngày [●] giữa [●] và [●] (“Hợp đồng”)
- Căn cứ Thông báo bàn giao Căn hộ ngày [...]

Biên bản bàn giao Căn hộ này được lập ngày [●], tháng [●], năm [●], bởi và giữa Các Bên có tên sau đây:

BÊN BÁN: CÔNG TY [●]

BÊN MUA: [●]

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc Diện tích sử dụng Căn hộ [●], Tầng [●], Nhà chung cư [●] (“Căn Hộ”), Bên bán và Bên mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên bán đã chuyển giao cho Bên mua và Bên mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn hộ, bộ chìa khóa Căn hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn hộ (theo danh mục đính kèm).
2. Bên mua đã kiểm tra và xác nhận rằng:
 - Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế là: [●]m²
 - Diện tích sử dụng Căn hộ thỏa thuận trong Hợp đồng: [●]m²
 - Diện tích chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế và Diện tích sử dụng Căn hộ trong Hợp đồng: ±[●]m²
 - Bằng việc ký Biên bản bàn giao này, Bên mua đã chấp nhận phần diện tích chênh lệch Diện tích sử dụng Căn hộ tại thời điểm bàn giao và sẽ thanh toán theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này.
3. Bên mua đã xem xét kỹ lưỡng và chỉ ra toàn bộ những công việc cần chỉnh sửa, hoàn thiện nốt trước khi bàn giao và Bên bán đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng [●] ngày² kể từ ngày hai Bên ký Biên bản này.
4. Bên mua đồng ý thanh toán cho Đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý Phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo thỏa thuận giữa Bên mua và đơn vị cung cấp dịch vụ.
5. Bên mua đồng ý rằng nếu Bên mua không sử dụng, cư trú tại Căn hộ sau thời điểm bàn giao Căn hộ theo Biên bản bàn giao này, Bên mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý cho Bên bán.
6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy Nhà chung cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn hộ.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên bán giữ 03 bản và Bên mua giữ 01 bản.

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

XÁC NHẬN CỦA BÊN BÁN

¹ Mẫu Biên Bản bàn giao Căn hộ trên đây có thể được Bên bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên bán gửi Thông báo bàn giao.

² Số ngày do hai Bên thống nhất điền cụ thể khi ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ và phù hợp quy định của Pháp luật

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số/HĐMB/NTD ngàyký
giữa Công ty TNHH Phát triển New Town và Ông/Bà)

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.
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 kèm theo Bản Nội Quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Pháp luật.
2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của Pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm, vật nuôi trong khu vực Nhà chung cư.
4. Ném, thả bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
5. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
6. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện, chất cấm theo quy định của Pháp luật tại Căn hộ và các khu khác trong Nhà chung cư.
7. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
8. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
9. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong của Nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của Pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường.Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của Pháp luật.

10. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của Luật Nhà Ở (bao gồm cả các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung, thay thế), và các quy định của Pháp luật liên quan tại từng thời điểm.
11. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ sở hữu Căn hộ và người sử dụng do Hội Nghị Nhà chung cư xem xét và quyết định.

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

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
7. Tuân thủ các quy định khác theo quy định của Chủ đầu tư, Hội Nghị Nhà chung cư và các quy định của Pháp luật có liên quan.

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: Sáng từ 08h30 – 12h00, Chiều từ 13h30 – 17h30 hàng ngày từ thứ 2 đến thứ 6; thứ 7 chỉ thi công sửa chữa trong buổi sáng từ 8h30 đến 11h30; Chủ nhật không thi công 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 Cơ quan chức năng (cảnh sát PCCC, y tế ...) và 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. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà chung cư

1. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn, thay thế và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC thành phố Đà Nẵng ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo khoản 2, điều 5 Luật PCCC).
3. Cư dân Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các tổ chức, cá nhân thuê Căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn hộ;
 - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà;
 - d) Không sử dụng lửa trần;
 - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;

- f) Chủ Căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
 - g) Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
 - b) Báo cháy giả;
 - c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;
 - d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
 - e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
 - f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
 - g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
 - h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,...
 - i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;
 - j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực tòa nhà.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Thành viên Ban quản lý Nhà chung cư, Đơn vị Quản lý vận hành Nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành 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. Ban quản lý Nhà chung cư sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:
 - a) Đơn vị Quản lý vận hành Nhà chung cư được đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt, năng lượng đối với phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong các trường hợp sau đây:
 - (i) phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu hư hỏng, gây ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác mà các chủ sở hữu đó không sửa chữa các hư hỏng tại phần sở hữu riêng của mình.

- (ii) chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Đơn vị Quản lý vận hành Nhà chung cư thu theo quy định tại Nội Quy nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.
- b) Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên bị thiệt hại. Nếu không, Đơn vị Quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;
 - c) Phạt vi phạm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức phạt do Hội nghị chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú quy định;
3. Thành viên Ban quản lý Nhà Chung Cư, Đơn vị Quản lý vận hành Nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 10: Điều khoản thi hành

- 1. Chủ đầu tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.
- 2. Khi tổ chức hội nghị Nhà chung cư lần đầu thì hội nghị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Chủ đầu tư lập nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không được trái với quy định của Pháp luật về nhà ở. Sau khi họp hội nghị Nhà chung cư lần đầu, Ban quản trị Nhà chung cư hoặc người đại diện quản lý Nhà chung cư đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị có trách nhiệm công khai Bản Nội Quy này tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa Nhà chung cư.
- 3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng Căn hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy này.
- 4. Nội quy này có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội nghị Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phù hợp quy định Pháp luật.
Những vấn đề khác về quản lý Tòa nhà mà chưa được đề cập trong Bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của Pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

PHỤ LỤC A
DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG
(Kèm theo Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư)

1. Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm:

- Dịch vụ quản lý chung cho Nhà chung cư và các công trình tiện ích chung;
- Dịch vụ vận hành Nhà chung cư và các công trình tiện ích chung, bao gồm cả Phần diện tích và trang thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư nằm trong Căn hộ (trừ hoạt động Bảo trì Phần diện tích và trang thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại Nội quy này); Các dịch vụ an ninh (24 giờ) cho Nhà chung cư, cho Phần diện tích và trang thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư;
- Dọn dẹp và làm sạch các công trình tiện ích chung, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của Nhà chung cư, Căn hộ và của các công trình tiện ích chung;
- Duy trì, kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy.

2. Phí quản lý hàng tháng

Phí quản lý hàng tháng tạm tính sẽ tương đương với **22.000VNĐ/m²** đã bao gồm thuế GTGT (Hai mươi hai nghìn đồng cho mỗi một mét vuông Diện tích sử dụng Căn hộ), Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh theo thông báo bằng văn bản của Bên bán tại thời điểm Dự án đi vào hoạt động trên cơ sở tính toán hợp lý để phù hợp với hiện trạng của Dự án sau khi hoàn thành có tính đến thực tế tại địa phương vào thời điểm đó. Phí quản lý hàng tháng được áp dụng từ ngày bàn giao Căn hộ cho đến trước thời điểm Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập. Phí quản lý hàng tháng để thanh toán cho những chi phí sau:

- Chi phí điện, nước, nhiên liệu tại các công trình, thiết bị tiện ích chung;
- Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản lý Nhà chung cư;
- Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
- Phí kiểm toán; Chi phí thanh toán cho các Đơn vị cung cấp dịch vụ tại các công trình tiện ích chung.
- Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật.
- Phí cho các dịch vụ như đã đề cập ở Mục 1 kể trên như:
 - + Phí dịch vụ an ninh.
 - + Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan Nhà chung cư.
 - + Chi phí quản lý hành chính.
 - + Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...).
 - + Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ kỹ thuật của Nhà chung cư như thang máy, điều hòa không khí ...;

Phí quản lý hàng tháng có thể thay đổi sau khi được Hội nghị Nhà chung cư thông qua. Nếu Chủ sở hữu Căn hộ không thanh toán cho Bên bán/Ban quản lý Nhà chung cư (hoặc Ban Quản Trị khi có thể được áp dụng) một cách đầy đủ và đúng hạn thì Chủ sở hữu Căn hộ phải thanh toán thêm cho Bên bán/Ban quản lý Nhà chung cư (hoặc Ban Quản Trị khi có thể được áp dụng) tiền lãi quá hạn với mức lãi suất 18%/năm (Mười tám phần trăm trên năm) cho số ngày quá hạn.

XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA

.....