

Số: /TB-SCT

Đồng Nai, ngày tháng 7 năm 2026

THÔNG BÁO

V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Miền Đông
(Địa chỉ: Số 129-131, đường Lê Lợi, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh)

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20/6/2023; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Sau khi rà soát hồ sơ mã số H19.7-260610-0200039 ngày 10/6/2026 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Miền Đông (sau đây gọi tắt là Công ty) về hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, Sở Công Thương thành phố Đồng Nai thông báo như sau:

1. Công ty đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo hồ sơ mã số H19.7-260610-0200039 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành (gửi kèm hợp đồng mẫu).

2. Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu hợp đồng đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.

3. Công ty được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Miền Đông thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

5. Trước ngày 31 tháng 01 hằng năm, Công ty có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung về Sở Công Thương theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ.

Sở Công Thương Thành phố Đồng Nai thông báo đề Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Miền Đông biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Sở Xây dựng;
- Chi cục Quản lý thị trường;
- Văn phòng (Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả);
- Trang thông tin điện tử của Sở;
- Lưu: VT, QLTM.

HoàngBV/D.2026

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Dương Hùng

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Kèm theo Thông báo số 166/TB-SCT ngày 21/7/2026 của Sở Công Thương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN ĐÔNG

Số 129 – 131, đường Lê Lợi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số:

Giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN MIỀN ĐÔNG**

Và

ÔNG/ BÀ: _____

_____, ngày ____ tháng ____ năm ____

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI¹

Số:/HĐ

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà)..... ngày.....tháng.....năm.....;
- Căn cứ Quyết định số 1191/QĐ-UBND 05 năm 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc quyết định giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất 2.85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai (phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cũ);
- Căn cứ Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của Ủy ban nhân dân Tỉnh/Thành phố Đồng Nai về việc giao đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Căn cứ Thông báo số 7386/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Thông báo số ... ngày ... tháng ... năm ... của Sở Xây dựng Thành phố Đồng Nai về việc cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của Hai Bên.

Hai Bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên Bán):²

Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG**

¹ Đây là hợp đồng mua bán dành cho căn hộ hình thành trong tương lai.

² Ghi thông tin Bên Bán theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại thời điểm ký Hợp Đồng.

SẢN MIỀN ĐÔNG

Người đại diện³ : Chức vụ:

Căn cước công dân số: cấp ngày tại

Địa chỉ trụ sở : **Số 129 – 131, đường Lê Lợi, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh**

Điện thoại : Fax (nếu có):

Số tài khoản : – Tại Ngân hàng

Mã số thuế : **3703079714**

BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên Mua):⁴

Ông (Bà) :

Ngày sinh :

Căn cước công dân số: cấp ngày tại

Địa chỉ thường trú (hoặc đăng ký tạm trú):

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại : Fax (nếu có):

Số tài khoản : – Tại Ngân hàng:

Mã số thuế :

*(Bên Bán, Bên Mua sau đây gọi riêng là “**Bên**”, gọi chung là “**Hai Bên**”)*

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (“**Hợp Đồng**”) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở mua bán

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư **nhà ở xã hội**.
2. Địa chỉ nhà ở: **phường Hố Nai, Thành phố Đồng Nai**.

³ Ghi rõ họ và tên người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền bởi người đại diện theo pháp luật tại thời điểm ký Hợp Đồng.

⁴ Ghi thông tin Bên Mua theo Giấy tờ tùy thân theo quy định của pháp luật.

Căn hộ số⁵ tại Tầng:, Tháp số: thuộc Dự án **Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) (“Căn Hộ”)**.⁶

3. **Diện tích sử dụng Căn Hộ** :⁷ m² (đối với Căn hộ chung cư được tính theo diện tích thông thủy).
4. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn Căn Hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định pháp luật về nhà ở, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu:
 - a. Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung: là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và trang 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 quy định tại pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại của Hợp Đồng này.
 - b. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế: Theo quy định pháp luật hiện hành.
 - c. Diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng:
 - i. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Hợp Đồng này.
 - ii. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa/không bán; tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại điểm a khoản này); tầng trệt; phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ phù hợp với thiết kế được phê duyệt; văn phòng; phần diện tích để xe ô tô; phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại điểm a khoản này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

Để tránh nhầm lẫn, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán. Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư chỉ được phép sử

⁵ Ghi thông tin theo văn bản cấp số nhà của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có) tại thời điểm ký Hợp Đồng.

⁶ Ghi thông tin tên và địa chỉ dự án chung cư theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

⁷ Ghi thông tin theo hồ sơ thiết kế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

dùng (có thu phí) một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên Bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật.

d. **Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ: ... m²**

e. Mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định pháp luật về nhà ở:

i. Đối với phần sở hữu chung: Các chủ sở hữu chỉ có thể sử dụng chung mà không ai có thể chiếm hữu hay định đoạt. Phần sở hữu chung không được chia đều hay phân bổ theo số lượng nhân khẩu hay số mét vuông sở hữu của mỗi Căn Hộ. Việc công nhận quyền sở hữu chung trong Nhà Chung Cư không loại trừ trách nhiệm phải thanh toán các khoản chi phí trong việc quản lý, sử dụng và vận hành của toàn Dự án.

ii. Phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư được sử dụng nhằm phục vụ nhu cầu sử dụng chung của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư theo đúng công năng và mục đích sử dụng đã được xác định trong thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật về nhà ở; không được sử dụng vào mục đích riêng, chiếm dụng hoặc sử dụng vào mục đích kinh doanh trái với quy định của pháp luật.

f. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu: Được quy định tại khoản 6 Điều 2 của Hợp Đồng này.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn Hộ; Sơ đồ vị trí và mặt bằng Căn Hộ được quy định chi tiết theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.

6. Đặc điểm về đất xây dựng:

7. Năm hoàn thành việc xây dựng: ⁸

Điều 2. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán Căn Hộ là:⁹ đồng ("**Giá Bán Căn Hộ**")

(*Bằng chữ:* đồng).

Giá Bán Căn Hộ này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

2. Kinh phí bảo trì 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng ("**Kinh Phí Bảo Trì**")

⁸ Ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư.

⁹ Căn cứ quy định pháp luật, Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận.

(Bằng chữ: đồng).

3. Tổng giá trị Hợp Đồng là: đồng

(Bằng chữ: đồng).

4. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin sau:¹⁰

- Đơn vị thụ hưởng :

- Tài khoản :

- Tại Ngân hàng :

- Nội dung chuyển : [HoVaTenKH] thanh toán số tiền [...VND] để mua Căn Hộ số [MaSoCanHo] thuộc Dự án ¹¹

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì): Theo tiến độ quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này;

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản/tin nhắn/điện thoại cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

Trong mọi trường hợp khi Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (sau đây gọi chung là “**Giấy Chứng Nhận**”) thì Bên Bán không được thu quá 95% Giá Bán Căn Hộ, phần còn lại của Giá Bán Căn Hộ được thanh toán khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Mục 3 của Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng và đảm bảo trước thời điểm ký kết biên bản bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh Phí Bảo Trì thì không được nhận bàn giao Căn Hộ đã mua. Thông tin về tài khoản đóng kinh phí bảo trì như sau¹²:

- Chủ tài khoản :

- Tài khoản số :

¹⁰ Ghi thông tin tài khoản của Bên Bán tại thời điểm ký Hợp Đồng.

¹¹ Ghi thông tin tên dự án chung cư.

¹² Nơi mở tài khoản là tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư.

- Tại Ngân hàng :
- Nội dung chuyển : [HoVaTenKH] thanh toán số tiền [...VND] kinh phí bảo trì của Căn Hộ số [MaSoCanHo] thuộc Dự án ¹³

6. Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư:

Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3 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 là: ...¹⁴ đồng/m²/tháng (*chưa bao gồm thuế GTGT*). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành theo thông báo của Bên Bán cho ¹⁵ tháng đầu tiên vào thời điểm ¹⁶. Sau đó, kinh phí quản lý vận hành sẽ được đóng hàng tháng, từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.

Điều 3. Thời hạn giao nhận nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ kèm theo các trang thiết bị gắn với Căn Hộ và giấy tờ pháp lý về Căn Hộ (nếu có) nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này cho Bên Mua trong thời hạn là¹⁷ ngày, kể từ ngày Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao Căn Hộ phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Hai Bên.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá¹⁸ ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

2. Thủ tục bàn giao Căn Hộ:

- a) Trước ngày bàn giao Căn Hộ ít nhất¹⁹ ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ;

¹³ Ghi thông tin tên dự án chung cư.

¹⁴ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

¹⁵ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tối đa không quá 06 (sáu) tháng.

¹⁶ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

¹⁷ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

¹⁸ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 90 (chín mươi) ngày.

¹⁹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối thiểu không thấp hơn 30 (ba mươi) ngày.

- b) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu do Bên Bán phát hành) hoặc bản đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn²⁰ ngày hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận của Hai Bên kể từ ngày ký biên bản bàn giao hoặc bản đề nghị sửa chữa. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ sau ngày bàn giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành;
 - c) Vào ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ;
 - d) 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 và diện tích chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích sử dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua;
 - e) 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 hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua được xem như 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 xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Hợp Đồng này;
 - f) Kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
3. Đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận:
- a) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ số tiền 95% (chín mươi lăm) Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

²⁰ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày.

- b) Bên Bán có trách nhiệm bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận trong vòng²¹ ngày kể từ ngày nộp hồ sơ thực hiện đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên Bán có quyền gia hạn thời gian bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận nhưng không quá²² ngày, kể từ ngày đến hạn bàn giao;
- c) Bên Mua có trách nhiệm phối hợp với Bên Bán thực hiện đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật bao gồm cả việc trực tiếp có mặt tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nếu cần thiết hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các cuộc họp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cung cấp các giấy tờ, tài liệu cần thiết khi có yêu cầu, và phải ký và hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện bất kỳ và tất cả các công việc mà Bên Bán cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận;
- d) Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên. 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 nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do cơ quan Nhà nước hoặc bên thứ ba gây ra mà không phải lỗi của Bên Bán.
4. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: ²³

Điều 4. Bảo hành Căn Hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định của Luật Nhà ở.
2. 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 ²⁴..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

²¹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 90 (chín mươi) ngày.

²² Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 90 (chín mươi) ngày.

²³ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

²⁴ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 07 (bảy) ngày.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, dịch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.
4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
5. Bên Mua phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản trị nhà chung cư hoặc nhân viên của Bên Bán hoặc các đơn vị cung ứng dịch vụ do Ban Quản trị nhà chung cư hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nêu trên. Khi thực hiện việc bảo hành này phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua. Nếu gây thiệt hại cho Bên Mua thì Ban Quản trị nhà chung cư/Bên Bán có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.
6. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: ²⁵

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:
 - a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 Hợp Đồng này;
 - c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
 - d) 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 đúng và đủ tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - e) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
 - f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư, Căn Hộ có giá trị, tiêu chuẩn, quy chuẩn, 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;

²⁵ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

- g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập;
- h) Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: ²⁶

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Bàn giao Căn Hộ kèm theo hồ sơ cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này.

Để làm rõ, Bên Bán có trách nhiệm xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế và theo Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà Hai Bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên Mua biết tiến độ xây dựng Căn Hộ và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng Căn Hộ nếu có yêu cầu.

- b) Thực hiện bảo hành Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này;
- c) Bảo quản Căn Hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- d) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- e) Có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận Bên Mua đi làm thủ tục);
- f) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- g) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Hai Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

²⁶ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

- h) Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: ²⁷

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ kèm theo giấy tờ về Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- Để làm rõ, Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về Căn Hộ mà Hai Bên đã thỏa thuận.
- b) Yêu cầu Bên Bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận (nếu Bên Mua đi làm thủ tục này);
- c) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao Căn Hộ không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong Hợp Đồng;
- d) Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: ²⁸

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Trả đầy đủ tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 Hợp Đồng này;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ kèm theo giấy tờ về Căn Hộ theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng này;
- c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán Căn Hộ cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- d) 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;
- e) 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 Bản nội quy nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy nhà chung cư;

²⁷ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

²⁸ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

- 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 phí quản lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này, 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 nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề 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) Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: ²⁹

Điều 7. Trách nhiệm của Hai Bên do 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:
 - a) Nếu quá³⁰ ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn theo lãi suất³¹ %/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
 - b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu Bên Mua chậm thanh toán quá³² ngày kể từ ngày đến hạn của mỗi đợt và/hoặc tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán

²⁹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

³⁰ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối thiểu không thấp hơn 07 (bảy) ngày.

³¹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 0,04%.

³² Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối thiểu không thấp hơn 15 (mười lăm) ngày.

quá³³ ngày, kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt 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 là³⁴ ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là³⁵ % Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng do vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua là³⁶ % Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng.

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

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn ³⁷ ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm theo lãi suất³⁸ %/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và 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 ³⁹ ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và chi trả cho Bên Mua tiền phạt vi phạm về việc Bên Bán vi phạm Hợp Đồng này là⁴⁰ % Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng do vi phạm Hợp Đồng của Bên Bán là⁴¹ % Giá Bán Căn Hộ theo quy định của 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

³³ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối thiểu không thấp hơn 30 (ba mươi) ngày.

³⁴ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối thiểu không thấp hơn 30 (ba mươi) ngày.

³⁵ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 8%.

³⁶ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 10%.

³⁷ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 07 (bảy) ngày.

³⁸ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 0,04%.

³⁹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

⁴⁰ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 8%.

⁴¹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 10%.

hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt 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 là⁴² ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là⁴³ % Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng do vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua là⁴⁴ % Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng.

4. Hai Bên thống nhất rằng các quy định tại Điều này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ hoặc Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do xảy ra sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này ngày bàn giao sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh của sự kiện bất khả kháng đó. Việc chậm trễ bàn giao nêu tại khoản này không được xem là vi phạm Hợp Đồng.
5. Các thỏa thuận khác (các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội): ⁴⁵

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên Mua Căn Hộ không được bán lại Căn Hộ trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua Căn Hộ đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.
3. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ, Bên Mua Căn Hộ được bán lại Căn Hộ này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy Chứng Nhận; Bên Bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở

⁴² Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối thiểu không thấp hơn 30 (ba mươi) ngày.

⁴³ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 8%.

⁴⁴ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 10%.

⁴⁵ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

riêng lẻ thì Bên Bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua Căn Hộ đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 9. Cam kết của Hai Bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung Hợp Đồng đã ký. Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích của nhau.
2. Trong thời hạn⁴⁶ 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 hoặc Hai Bên không thống nhất phương án giải quyết tranh chấp thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 10. Chấm dứt Hợp Đồng

Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. 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, thời hạn và hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng này.
2. Bên Mua chậm thanh toán quá⁴⁷ ngày kể từ ngày đến hạn của mỗi đợt và/hoặc tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán quá⁴⁸ ngày, kể từ ngày đến hạn theo quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được giải quyết theo thỏa thuận quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.

3. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá⁴⁹ ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được giải quyết theo thỏa thuận quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.

⁴⁶ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 60 (sáu mươi) ngày.

⁴⁷ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối thiểu không thấp hơn 15 (mười lăm) ngày.

⁴⁸ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối thiểu không thấp hơn 30 (ba mươi) ngày.

⁴⁹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

4. 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 hạn⁵⁰ ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được xem là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện, thời hạn và hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng.
5. Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng, Hai Bên thống nhất rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do gì ngoại trừ trường hợp quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.

Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này do hành vi vi phạm thỏa thuận tại Hợp Đồng này của Bên Mua hoặc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do gì (ngoại trừ trường hợp quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này) thì Bên Mua được xem là vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng và 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 là ⁵¹ ngày. Trong vòng⁵² ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là⁵³% Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng do vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua là⁵⁴% Giá Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng. Đồng thời, Bên Mua phải bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán (nếu đã phát sinh việc bàn giao Căn Hộ).

6. Các thỏa thuận khác (các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội): ⁵⁵

Điều 11. Các thỏa thuận khác

1. Sự kiện bất khả kháng:
 - a) Hai Bên thống nhất rằng một trong các trường hợp sau đây được xem là sự kiện bất khả kháng:

⁵⁰ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

⁵¹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, thời hạn tối thiểu không thấp hơn 30 (ba mươi) ngày.

⁵² Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 60 (sáu mươi) ngày.

⁵³ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 8%.

⁵⁴ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 10%.

⁵⁵ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

- i. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước;
 - ii. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - iii. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - iv. Trường hợp khác theo thỏa thuận của Hai Bên hoặc theo quy định pháp luật.
- b) Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng;
- c) Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại điểm a 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 hạn⁵⁶ ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này;
- d) Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai 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 khoản 4 Điều 10 của Hợp Đồng này.
2. Thông báo:
- a) Địa chỉ để Hai Bên nhận thông báo của bên kia:
- i. Bên Bán:⁵⁷
 - Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông
 - Địa chỉ liên hệ:
 - Điện thoại liên hệ:
 - Email liên hệ:
 - ii. Bên Mua:⁵⁸
 - Tên cá nhân:

⁵⁶ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

⁵⁷ Ghi thông tin theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Bên Bán.

⁵⁸ Ghi thông tin được cung cấp bởi Bên Mua.

- Địa chỉ liên hệ:
 - Email liên hệ:⁵⁹
- b) Hình thức thông báo giữa Hai Bên: thông qua giao trực tiếp, thư chuyển phát nhanh và email.⁶⁰
- c) Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) chủ thể trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng chủ thể của Bên Mua. Mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng chủ thể thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng chủ thể thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, những chủ thể thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên tại điểm a khoản 2 Điều này là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch, nhận các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những chủ thể thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng chủ thể thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào sự ủy quyền riêng trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng chủ thể của Bên Mua ký vào đầy đủ;
- d) 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 Điều này và trong thời gian như sau:
- i. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - ii. Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
 - iii. Vào ngày gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng email.
- e) Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo,... 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.

⁵⁹ Nếu Bên Mua đồng ý cung cấp.

⁶⁰ Chỉ áp dụng hình thức thông báo bằng email trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp email và ghi nhận email này vào Hợp Đồng.

3. 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. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.
4. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: ⁶¹

Điều 12. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày / / ⁶²
2. Hợp Đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ bản, ... bản lưu tại cơ quan thuế, ... bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận. ⁶³

BÊN MUA

BÊN BÁN

⁶¹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

⁶² Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

⁶³ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội.

PHỤ LỤC 01

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MẶT BẰNG CĂN HỘ⁶⁴; CÁC TRANG THIẾT BỊ CHỦ YẾU GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ⁶⁵

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số: ngày .../.../...)

- 1. Sơ đồ vị trí Căn Hộ, bản vẽ mặt bằng Căn Hộ, tầng và nhà chung cư có Căn Hộ**
- 2. Danh mục vật liệu, trang thiết bị của Căn Hộ**

Các vật tư, thiết bị với xuất xứ thương hiệu trên sẽ do Bên Bán lựa chọn phù hợp với tình hình thực tế tại từng thời điểm. Bên Bán có thể thay đổi màu sắc và/hoặc điều chỉnh vật tư, trang thiết bị với chất lượng tương đương. Để tránh hiểu nhầm, việc đánh giá sự tương đương dựa trên tiêu chí chất lượng (công năng sử dụng, mức độ hoàn thiện tùy vào đánh giá của Bên Bán).

Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn khác, nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng danh mục vật liệu, trang thiết bị này với các tài liệu bán hàng và/hoặc nhà mẫu của Dự án thì Bảng danh mục vật liệu, trang thiết bị này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức áp dụng giữa Bên Mua và Bên Bán theo Hợp Đồng.

Lưu ý:

- Gạch lát trong quá trình sản xuất luôn có sự khác biệt về sắc thái, kích thước, độ dày, độ phẳng bề mặt và kết cấu. Việc đánh giá và chấp nhận những khác biệt này sẽ được xem xét đúng theo tiêu chuẩn của nhà sản xuất.
- Các loại kính của tất cả các nhà sản xuất đều có thể tự rạn vỡ do các tạp chất sunfua niken không nhìn thấy được trong kính gây ra, do đó Bên Mua được khuyến nghị xem xét dịch vụ bảo hiểm nhà ở có bao gồm việc bảo hiểm rạn vỡ kính để được bảo đảm khi vấn đề xảy ra.

BÊN MUA

BÊN BÁN

⁶⁴ Bản vẽ đính kèm tại thời điểm Hai Bên ký kết Hợp Đồng.

⁶⁵ Thông tin chi tiết được cập nhật cụ thể tại thời điểm Hai Bên ký kết Hợp Đồng này.

PHỤ LỤC 02
TIẾN ĐỘ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số: ngày .../.../...)

1. Hai Bên thống nhất tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ:⁶⁶

Đợt	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán (đã bao gồm thuế GTGT) (đồng)	Thời hạn thanh toán	Ghi chú
1 ⁶⁷				
2				
3				
4				
.....				
.....				
Tổng cộng	100%			

- Ngoài Giá Bán Căn Hộ nêu trên, các nghĩa vụ tài chính về lệ phí trước bạ, phí và lệ phí khác (nếu có) liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua mà Bên Mua nhận được từ bất kỳ cơ quan, tổ chức nào khác đề nghị Bên Mua không tự thực hiện mà phải liên hệ ngay với Bên Bán để được hỗ trợ hướng dẫn hoặc thực hiện theo Thông báo của Bên Bán tại thời điểm phát sinh.
- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì của nhà chung cư bằng 2% (hai phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế), số tiền trị giá: đồng (Bằng chữ: đồng) trong vòng ⁶⁸..... ngày kể từ ngày Bên

⁶⁶ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội. Cụ thể: Tổng số tiền Bên Mua phải thanh toán sẽ không quá 70% giá trị hợp đồng khi Bên Bán chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng nếu Bên Mua chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

⁶⁷ Tỷ lệ thanh toán Đợt 1 được Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại thời điểm ký Hợp Đồng nhưng không quá 30% giá trị hợp đồng, bao gồm cả tiền đặt cọc.

⁶⁸ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 10 (mười) ngày.

Bán thông báo về việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc thời hạn khác theo thông báo của Bên Bán tùy từng thời điểm.

4. Giá Bán Căn Hộ có thể được điều chỉnh khi xảy ra ít nhất một trong các trường hợp như sau:
- a) Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá⁶⁹ % nhưng không quá ⁷⁰... % so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên (+) hoặc giảm xuống (-) tương ứng bằng đơn giá 01 m² diện tích sử dụng Căn Hộ x phần diện tích sử dụng Căn Hộ tăng/giảm.
- (i) Trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh tăng, Bên Mua phải thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng ⁷¹..... ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, đảm bảo Bên Bán không thu quá 95% Giá Trị Hợp Đồng khi Bên Mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận;
- (ii) Trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh giảm, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán khấu trừ vào số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy Chứng Nhận. Nếu giá trị diện tích chênh lệch nhỏ hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải nộp thêm cho đủ; nếu giá trị diện tích chênh lệch lớn hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bên Mua phần dư ra này trong thời hạn⁷² ... ngày kể ngày bàn giao Căn Hộ.
- b) Trường hợp thuế giá trị gia tăng (GTGT) thay đổi do điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và/hoặc thuế suất thuế giá trị gia tăng (GTGT) thay đổi theo quy định của pháp luật trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Hai Bên sẽ tiến hành ký kết phụ lục điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng.
5. Trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn⁷³ % so với diện tích sử dụng Căn Hộ quy định của Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền:
- a) Chấm dứt Hợp Đồng và yêu cầu Bên Bán phải (i) hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Mua trong vòng ⁷⁴..... ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng và (ii) một khoản tiền phạt bằng ⁷⁵.....%/năm trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán hoặc;

⁶⁹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 2%.

⁷⁰ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 5%.

⁷¹ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 07 (bảy) ngày.

⁷² Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 07 (bảy) ngày.

⁷³ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 5%.

⁷⁴ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên thời hạn tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày.

⁷⁵ Hai Bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, tuy nhiên tỷ lệ tối đa không quá 6%.

- b) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, khi đó Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên (+) hoặc giảm xuống (-) tương ứng bằng đơn giá 01 m² diện tích sử dụng Căn Hộ x phần diện tích sử dụng Căn Hộ tăng/giảm, khoản tiền chênh lệch (nếu có) sẽ được Hai Bên thanh toán theo nguyên tắc tại Mục 4 của Phụ lục 02 này;
- c) Theo đề xuất của Bên Bán, đổi sang một Căn Hộ khác tương đương với Diện tích sử dụng Căn Hộ quy định của Hợp Đồng này (nếu Hai Bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó).

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 03

NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ⁷⁶

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội số: ngày .../.../...)

Nội quy Nhà chung cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà chung cư. Nhà chung cư được hiểu là toàn bộ tòa nhà chung cư với ký hiệu tòa nhà nơi có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Miền Đông 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 dự án **Nhà ở xã hội tại khu đất 2,85 ha, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai)** (“**Nhà chung cư**”) cho tất cả Cư dân, Chủ đầu tư, Công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà chung cư.

Điều 1. Quy định áp dụng đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư (sau đây gọi chung là “Cư dân”)

- 1.1. Cư dân tại Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Nội quy Nhà chung cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định pháp luật liên quan.
- 1.2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy 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. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ tùy thân này.
- 1.3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.4. Cư dân chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Nội quy Nhà chung cư này.
- 1.5. Để xe, đỗ xe theo sự điều hành của Đơn vị vận hành quản lý nhà chung cư, quy định của Ban Quản trị nhà chung cư. Cư dân, khách thanh toán phí giữ xe theo phương thức và mức phí do Ban quản lý quy định phù hợp với từng loại xe.
- 1.6. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do Chủ đầu tư, Hội Nghị Nhà Chung cư quy định thêm cho phù hợp với tình hình thực tế.

⁷⁶ Nội quy này được Hai Bên tuân thủ trong thời gian thực hiện Hợp Đồng này. Trường hợp khi đã bàn giao Căn Hộ, việc quản lý sử dụng Nhà chung cư được thực hiện theo bản nội quy mới theo từng thời điểm (nếu có).

Điều 2. Các nội dung không được thực hiện trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư; các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong nhà chung cư

- 2.1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Nhà chung cư.
- 2.2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
- 2.3. Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
- 2.4. Sử dụng Căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.
- 2.5. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và các văn bản hướng dẫn có liên quan.
- 2.6. 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.
- 2.7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
- 2.8. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 2.9. 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, thiết kế, mục đích sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 2.10. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:

- a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
 - c) Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 2.12. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Cư dân khác tại Nhà chung cư.
- 2.13. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
- 2.14. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà chung cư.
- 2.15. Hành vi viết, vẽ hình bậy lên tường, cửa, cổng...tòa nhà.
- 2.16. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
- 2.17. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.
- 2.18. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
- 2.19. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
- 2.20. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

Cư dân tại Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 3.1. 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.
- 3.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.

- 3.3. Ngoại trừ quy định tại Hợp Đồng, 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.
- 3.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.5. 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.
- 3.6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
- 3.8. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và việc xử lý khi có sự cố trong nhà chung cư

- 4.1. 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.
- 4.2. 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.
- 4.3. Chủ sở hữu Căn hộ phải tuân thủ công tác hoàn thiện nội thất kiến trúc, sửa chữa các hư hỏng, thay đổi, cải tạo hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng như các phần quy định dưới đây:
 - a) Chủ sở hữu thực hiện hoàn thiện, sửa chữa, thay đổi, cải tạo hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng bằng toàn bộ chi phí của chủ sở hữu;
 - b) Việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm của chủ sở hữu không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và không được làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác;
 - c) Trong thời gian thực hiện thay thế, sửa chữa, cải tạo hoặc lắp đặt thiết bị thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, chủ sở hữu phải đăng ký danh sách người ra vào Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng và tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình và phải thanh toán tiền

sử dụng điện, nước thực tế sử dụng (trong trường hợp chủ sở hữu chưa lắp đặt đồng hồ điện, nước riêng) cho Ban Quản lý Nhà chung cư hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ.

- 4.4. 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
- 4.7. Ngoài thời gian và điều kiện bảo hành Căn hộ của Chủ đầu tư, mọi hư hỏng của Căn hộ, Cư dân phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh.
- 4.8. Cư dân khi có sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và/hoặc xử lý khi có sự cố trong nhà chung cư, Cư dân thực hiện theo hướng dẫn tại Sổ tay Nhà chung cư hoặc Cư dân có thể liên hệ Chủ đầu tư/Văn phòng Ban Quản lý Nhà chung cư dự án để được hướng dẫn chi tiết về trình tự, thủ tục, điều kiện,... để thực hiện.
- 4.9. Các quy định khác: Do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà chung cư.

Điều 5. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư

- 5.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Cư dân phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà chung cư để xử lý.
- 5.2. 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.

- 5.3. Cư dân Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là “**Luật PCCC**”) hiện hành và các phương án PCCC cơ sở được cơ quan cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ban hành.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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.
 - 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 Nhà chung cư;
 - d) Không sử dụng lửa trần;
 - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản lý Nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi Căn hộ phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
 - f) Chủ sở hữu 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 bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
 - g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 04 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC;
 - h) Nghiêm cấm việc mang vào hoặc tàng trữ hoặc cất giữ hoặc sử dụng trong Căn hộ/Nhà chung cư các vật liệu, thiết bị gây cháy nổ, các vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại;
 - i) Nghiêm cấm làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy và chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn và cản trở lối thoát nạn;
 - j) 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.

Điều 6. Quy định về việc công khai các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư

- 6.1. 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.
- 6.2. 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. Quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong đó có việc đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định và các biện pháp xử lý trong trường hợp không thực hiện nghĩa vụ này

- 7.1 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.
- 7.2 Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 Tùy vào tình hình thực tế cụ thể, các mức thu phí quản lý có thể được tăng thêm, miễn là mức tăng thêm này phải được tính toán hợp lý và được thông qua bởi Chủ đầu tư hoặc tại Hội nghị Nhà chung cư đối với trường hợp Ban quản trị Nhà chung cư đã được thành lập.
- 7.6 Thanh toán phí quản lý theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Phí quản lý vận hành được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm:
 - a) Chi phí điện, nước sinh hoạt phục vụ khu vực công cộng;
 - b) Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư và các Phần sở hữu chung nằm trong Nhà Chung Cư (trừ hoạt động bảo trì phần sở hữu chung);
 - c) Các dịch vụ an ninh bảo vệ cho Nhà chung cư, cho phần sở hữu chung và giải quyết những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh;

- d) Dọn dẹp vệ sinh và làm sạch khu vực công cộng thuộc Nhà chung cư, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của Nhà chung cư và phần sở hữu chung;
- e) Dịch vụ chăm sóc bảo dưỡng cây xanh Nhà chung cư;
- f) Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...) khu vực công cộng của Nhà chung cư;
- g) Kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy;
- h) Chi phí diễn tập phòng cháy, chữa cháy;
- i) Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban quản trị/Ban Quản lý Nhà chung cư (Đơn vị quản lý vận hành);
- j) Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho phần sở hữu chung (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi phần sở hữu riêng của chủ sở hữu);
- k) Phí quản lý hành chính;
- l) Chi trả các chi phí sử dụng chung: Điện/Dầu DO dùng cho máy bơm nước sinh hoạt, bơm PCCC; Điện/Dầu DO sử dụng trong khu vực công cộng (hành lang, cầu thang thoát hiểm, điện chiếu sáng xung quanh Nhà chung cư); Điện/Dầu DO sử dụng thang máy;
- m) Chi trả cho các hạng mục, vật tư phục vụ cho khu vực công cộng;
- n) Chi phí trang trí, tổ chức các dịp lễ, tết;
- o) Chi phí hóa chất thông bể phốt;
- p) Các chi phí hợp lý khác (các loại phí, lệ phí khác) theo quy định pháp luật hiện hành.

7.7 Phí giữ xe và các khoản Phí sử dụng dịch vụ giá trị gia tăng sẽ được Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị Nhà chung cư (tùy từng trường hợp), quy định khi Nhà chung cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm cung cấp dịch vụ, nhưng không cao hơn mức giá tối đa do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định (nếu có).

7.8 Các chi phí khác, không bao gồm trong phí quản lý, như sau:

- a) Chi phí sinh hoạt: điện, nước, internet, truyền hình cáp, điện thoại....của Căn hộ;
- b) Phí trông giữ xe máy, xe ô tô, xe đạp (nếu có);
- c) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với tài sản, thiết bị trong Căn hộ;
- d) Phí sử dụng các dịch vụ tiện ích gia tăng (nếu có);

- e) Ngoài ra, Cư dân có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ đầu tư/Ban quản trị/Công ty quản lý phải gánh chịu để khắc phục những vi phạm do Cư dân hoặc những người có liên quan của họ gây ra.

7.9 Các hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư

Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư thực hiện các công việc sau đây:

- a) Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
- b) Dịch vụ do Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp theo các hợp đồng dịch vụ quản lý do Chủ đầu tư của Dự án (hoặc Ban quản trị, sau khi thành lập) ký kết với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư như dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng, thể thao, chăm sóc sức khỏe và các dịch vụ khác đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- c) Các công việc khác có liên quan do Hội nghị Nhà chung cư quyết định.

Điều 8. Quy định về mỹ quan chung, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường

Để đảm bảo và duy trì vẻ mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường, chất lượng cuộc sống cũng như nâng cao giá trị của Nhà chung cư, các Căn hộ và khu vực chung và công trình tiện ích chung, Cư dân tại Nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau:

8.1 Quy định về giặt giũ phơi quần áo:

Không được giặt giũ, phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can, ban công, trên hoặc vắt ngang cửa sổ hoặc cửa ra vào của Căn hộ hay xung quanh Khu vực thuộc sở hữu chung, khu vực tiện ích công cộng của Nhà chung cư.

8.2 Quy định về rác thải và vệ sinh môi trường:

- a) Đổ rác đúng nơi quy định;
- b) Khi tưới cây tại ban công hoặc dọn dẹp, làm vệ sinh bên ngoài Căn hộ, không được gây ảnh hưởng đến các Căn hộ khác kề cận;
- c) Không xả rác thải, bụi, vớt, ném, đổ hoặc để rác, nước thải hoặc phế phẩm hay bất

- kỳ đồ vật nào khác có tính chất tương tự trước hay xung quanh Căn hộ hay các Căn hộ khác hoặc tại hay xung quanh khu vực chung và công trình tiện ích chung;
- d) Không đặt đồ hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào xung quanh Căn hộ và/hoặc lối ra vào khu vực thuộc sở hữu chung, các công trình công cộng tiện ích làm ảnh hưởng đến các Cư dân khác tại Nhà chung cư.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

- 9.1. Thành viên Ban quản trị, 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 thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 9.2. Thành viên Ban quản trị, 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. Hiệu lực

- 10.1. Trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng Nội quy Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, đính kèm hợp đồng mua bán và công bố công khai bản Nội quy Nhà chung cư này tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa nhà chung cư.
- 10.2. Khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì hội nghị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Nội quy 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 và quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Sau khi họp Hội nghị nhà chung cư lần đầu, Ban Quản trị 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 Nội quy Nhà chung cư này tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa nhà chung cư.

BÊN MUA

BÊN BÁN