

Số: 177 /TB-SCT

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 10 năm 2023

THÔNG BÁO

**V/v chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu
của Công ty Cổ phần Đường sắt Phú Khánh**

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Sau khi xem xét Hồ sơ kèm theo Đơn đăng ký hợp đồng theo mẫu số 498/CV – ĐSPK ngày 28/9/2023 của Công ty Cổ phần Đường sắt Phú Khánh về việc đăng ký Hợp đồng theo mẫu Hợp đồng Mua bán Nhà ở xã hội - Căn hộ chung cư CT1. Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang. Địa điểm: Lô CT1- Khu Đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Sở Công Thương Khánh Hòa thông báo chấp nhận đăng ký Hợp đồng theo mẫu Hợp đồng Mua bán Nhà ở xã hội - Căn hộ chung cư CT1 thuộc Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang. Địa điểm: Lô CT1- Khu Đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa gồm:

1. Hợp đồng Mua bán Nhà ở xã hội - căn hộ chung cư CT1 thuộc Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang. Địa điểm: Lô CT1- Khu Đô thị Vĩnh Diễm Trung, tại xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. (Áp dụng đối với 48 Căn hộ hết thời hạn cho thuê chuyển sang hợp đồng mua bán theo Danh sách đính kèm).

2. Các Phụ lục: 01, 02, 03, 04, 05, 06 đính kèm theo hợp đồng nêu trên, cụ thể như sau:

- Phụ lục 01: Bản vẽ thiết kế gồm có: Bản thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 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.

- Phụ lục 02: Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.

- Phụ lục 03: Danh mục vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ.

- Phụ lục 04: Phần sở hữu chung của nhà chung cư.

- Phụ lục 05: Hạng mục dịch vụ của Phí quản lý hàng tháng.
- Phụ lục 06: Mẫu Biên bản bàn giao Căn hộ.

Đề nghị Công ty Cổ phần Đường sắt Phú Khánh thông báo công khai cho người tiêu dùng về nội dung hợp đồng theo mẫu đã được chấp thuận và các văn bản pháp lý liên quan theo quy định của pháp luật.

Thông báo này không có ý nghĩa chứng nhận hay đảm bảo hợp đồng mẫu tuân thủ toàn bộ quy định của pháp luật. Bất cứ khi nào phát hiện thấy nội dung của hợp đồng theo mẫu vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cơ quan chấp nhận đăng ký có quyền và trách nhiệm yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh phải sửa đổi, hủy bỏ nội dung vi phạm đó. *ph*

(Đính kèm Hợp đồng mẫu và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng của Công ty Cổ phần Đường sắt Phú Khánh đã được Sở Công Thương Khánh Hòa xác nhận).

Nơi nhận:

- Cty CP ĐS PK;
- Ủy ban Cảnh Tranh QG (VBĐT);
- Sở Xây dựng KH (VBĐT);
- Quản trị mạng Sở (VBĐT);
- Lưu: VT, TM-XNK (PS).



Huỳnh Tấn Hải

**DANH SÁCH 48 CĂN HỘ HẾT THỜI HẠN CHO THUÊ
CHUYỂN SANG HỢP ĐỒNG MUA BÁN**
(Đính kèm Thông báo số 177/TB-SCT ngày 27/tháng 10 năm 2023
của Sở Công Thương Khánh Hòa)

| STT | Căn hộ | Diện tích (m ²) | Ghi chú |
|-----|----------|--------------------------------|---------|
| 1 | Căn 2.09 | 42,80 | |
| 2 | Căn 2.14 | 46,06 | |
| 3 | Căn 2.15 | 46,06 | |
| 4 | Căn 2.19 | 42,26 | |
| 5 | Căn 2.20 | 36,28 | |
| 6 | Căn 3.09 | 42,80 | |
| 7 | Căn 3.14 | 46,06 | |
| 8 | Căn 3.15 | 46,06 | |
| 9 | Căn 3.19 | 42,26 | |
| 10 | Căn 3.20 | 36,28 | |
| 11 | Căn 4.09 | 42,80 | |
| 12 | Căn 4.14 | 46,06 | |
| 13 | Căn 4.15 | 46,06 | |
| 14 | Căn 4.19 | 42,26 | |
| 15 | Căn 4.20 | 36,28 | |
| 16 | Căn 5.09 | 42,80 | |
| 17 | Căn 5.14 | 46,06 | |
| 18 | Căn 5.15 | 46,06 | |
| 19 | Căn 5.19 | 42,26 | |
| 20 | Căn 5.20 | 36,28 | |
| 21 | Căn 6.09 | 42,80 | |
| 22 | Căn 6.14 | 46,06 | |
| 23 | Căn 6.15 | 46,06 | |
| 24 | Căn 6.19 | 42,26 | |
| 25 | Căn 6.20 | 36,28 | |
| 26 | Căn 7.09 | 42,80 | |
| 27 | Căn 7.14 | 46,06 | |
| 28 | Căn 7.15 | 46,06 | |
| 29 | Căn 7.20 | 36,28 | |
| 30 | Căn 8.09 | 42,80 | |
| 31 | Căn 8.14 | 46,06 | |
| 32 | Căn 8.15 | 46,06 | |
| 33 | Căn 8.19 | 42,26 | |
| 34 | Căn 8.20 | 36,28 | |
| 35 | Căn 9.09 | 42,80 | |
| 36 | Căn 9.14 | 46,06 | |

| | | | |
|----|-----------|-------|--|
| 37 | Căn 9.15 | 46,06 | |
| 38 | Căn 9.19 | 42,26 | |
| 39 | Căn 9.20 | 36,28 | |
| 40 | Căn 10.14 | 46,06 | |
| 41 | Căn 10.15 | 46,06 | |
| 42 | Căn 10.19 | 42,26 | |
| 43 | Căn 10.20 | 36,28 | |
| 44 | Căn 11.09 | 42,80 | |
| 45 | Căn 11.14 | 46,06 | |
| 46 | Căn 11.15 | 46,06 | |
| 47 | Căn 11.19 | 42,26 | |
| 48 | Căn 11.20 | 36,28 | |

(Đính kèm Thông báo số 177 ngày 27 tháng 10 năm 2023
của Sở Công Thương Khánh Hòa)

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI- CĂN HỘ CHUNG CƯ CT1

Số: /HD-ĐSPK-CT1

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỜNG SẮT PHÚ KHÁNH

(“Bên Bán”)

Và

Ông

Bà

(“Bên Mua”)

Mã Căn hộ :

Tầng :

Diện tích căn hộ :

DỰ ÁN: CHUNG CƯ ĐƯỜNG SẮT NHA TRANG
ĐỊA ĐIỂM: LÔ CT1 – KHU ĐÔ THỊ VĨNH ĐIỀM TRUNG,
TP. NHA TRANG, TỈNH KHÁNH HÒA

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

....., ngày ... tháng ... năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI- CĂN HỘ CHUNG CƯ CT1
Số: .../HĐMB-ĐSPK

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 03 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định số 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính phủ quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc;

Căn cứ Nghị định số 97/2021/NĐ-CP ngày 08/11/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính phủ quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015, Thông tư số

11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016;

Căn cứ Quyết định số 23/2016/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200285254 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 14/12/2010.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 37121000474 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 27/11/2013; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh số 37121000474 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 25/12/2014;

Căn cứ nhu cầu và năng lực của các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

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

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỜNG SẮT PHÚ KHÁNH**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 4200285254

Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày:.../.../....., tại

Địa chỉ: Số 02 Yersin, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

Điện thoại liên hệ: 0258. 3823 582 Fax: 0258. 3828 648.

Số tài khoản: 0581000000777 tại NH Vietcombank Nha Trang Khánh Hòa.

Mã số thuế: 4200285254

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

Tên tổ chức, cá nhân¹:

Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số²: cấp ngày:.../.../....., tại

Nơi đăng ký cư trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng

¹ Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong Hợp Đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua Căn Hộ chung cư; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp

² Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Mã số thuế (nếu có):

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

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **“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 kèm theo Căn hộ tại 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 cổ phần Đường sắt Phú Khánh 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 cổ phần Đường sắt Phú Khánh 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..... thuộc Dự án Chung cư CT1 Đường sắt Nha Trang, Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

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 quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 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, trường 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 (chú thích: 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 Luật 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, không cho thuê mua 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 Luật 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 các Căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật 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 khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở năm 2014 và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này.

11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 02% giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 Chung cư CT1 Đường sắt Nha Trang, Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

18. “**Phí quản lý**” là chi phí thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư để thực hiện các Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

19. “**Biên bản bàn giao Căn hộ**” là văn bản xác nhận việc bàn giao Căn hộ giữa Bên Bán và Bên Mua tại thời điểm bàn giao Căn hộ.

20. “**VND**” hoặc “**Đồng Việt Nam**” có nghĩa là đồng tiền hợp pháp và được phép lưu hành chính thức tại Việt Nam.

21. “**Ban quản trị nhà chung cư**” gồm đại diện các chủ sở hữu, Người Sử Dụng Căn hộ để đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những Người Sử Dụng Căn hộ trong quá trình sử dụng Căn hộ.

22. “**Hội nghị nhà chung cư**” là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu hoặc Người sử dụng Căn hộ (nếu chủ sở hữu không tham dự).

23. “**Người sử dụng Căn hộ**” là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng Căn hộ hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn hộ thông qua bất kỳ hình thức nào như thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng, lưu lại để bảo trì, sửa chữa Căn hộ hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm liên đới với chủ sở hữu Căn hộ khi gây bất kỳ thiệt hại nào cho Nhà chung cư.

24. “**Ngày**” được hiểu là ngày dương lịch và “**Tháng**” được hiểu là tháng dương lịch.

25. “**Luật**” hoặc “**Pháp luật**” là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

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): ..., thuộc Dự án nhà ở xã hội: Chung cư Đường sắt Nha Trang, Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

b. Diện tích sử dụng Căn hộ là: ...m² (Bằng chữ: ...). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và môi

trường Khánh Hòa cấp và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này. Biên bản bàn giao Căn hộ và/hoặc phụ lục của Hợp đồng mua bán Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.

c. Diện tích sàn xây dựng là: ...m²(Bằng chữ: ...). 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 hoàn thành xây dựng: Tháng 2 năm 2018.

f. Thời hạn sở hữu Căn hộ: Sử dụng chung; Thời hạn ổn định lâu dài.

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

a. Thừa đất, tờ bản đồ:

Thừa đất số 01 Tờ bản đồ số: 374/2014/TĐ.BĐ do VP đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa lập. Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang. Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

b. Diện tích đất sử dụng chung: 1.884 m².

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được miễn tiền sử dụng đất.

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:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 223437, số vào sổ cấp GCN số CT07920 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26/03/2015.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ

+ Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 110/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 21 tháng 09 năm 2015 cho phép xây dựng công trình Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang. Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án:

+ Quyết định số 234/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa ban hành ngày 03 tháng 02 năm 2009 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang. Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa chứng nhận lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2013 cho Triển khai Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang. Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

+ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa chứng nhận điều chỉnh ngày 25 tháng 12 năm 2014 cho Triển khai Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang, Lô CT1, khu đô thị Vinh Điểm Trung, xã Vinh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Các thông tin, giấy tờ khác:

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Các dịch vụ công cộng như: nhà sinh hoạt cộng đồng, sân để xe, công viên, truyền hình cáp, internet, chiếu sáng ...

5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có).....

6. Các thông tin khác (nếu có).....

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá bán:

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: thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán chưa VAT là: ... đồng (Bằng chữ:...);

- Thuế giá trị gia tăng: ...đồng (Bằng chữ: ...); khoản thuế này không tính trên tiền kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật;

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 02% giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính theo giá bán căn hộ trước thuế VAT) là: ... đồng(Bằng chữ:...).

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

- Các khoản quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất do Dự án được Nhà nước miễn tiền thuê đất;

- 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 cung cấp gas, 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;

- Chi phí công chứng Hợp đồng, giấy ủy quyền (nếu có), sao y hồ sơ phục vụ thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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.

d. Để làm rõ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này là khoản tiền Bên Bán thu hộ và sẽ bàn giao lại cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định pháp luật về nhà ở. Theo đó, Bên Bán không phải kê khai, tính và nộp thuế cho khoản tiền thu hộ này. Vì vậy, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư sẽ không được thể hiện trên hóa đơn giá trị gia tăng để kê khai, tính và nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế khi Bên Bán xuất hóa đơn cho Bên Mua.

2. Phương thức thanh toán tiền mua: Thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua tài khoản ngân hàng quy định tại phần mở đầu của Hợp đồng hoặc một tài khoản khác theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán.

3. Thời hạn thanh toán:

a. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%):

| Đợt | Tiền độ TT | Tỷ lệ TT | Số tiền TT đã bao gồm VAT (đồng) | Ghi chú |
|--|---|----------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Đợt 1 | Ngay khi Bên Mua ký Hợp đồng với Bên Bán. | 65% | ... | |
| Đợt 2 | Tại thời điểm bàn giao Căn hộ | 30% | ... | Thông Báo Bàn Giao Căn hộ. |
| Đợt cuối | Chậm nhất tại thời điểm bàn giao Giấy Chứng Nhận. | 05% | ... | Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận. |
| Tổng cộng (chưa bao gồm 02% Phí Bảo Trì) | | 100% | ... | |
| Phí Bảo Trì (tính trên Giá Bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT); thanh toán trước khi nhận bàn giao Căn hộ. | | 02% | ... (không bao gồm VAT) | Thông Báo Bàn Giao Căn hộ. |

b. Thời hạn thanh toán 02% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung :

Bên Mua có trách nhiệm nộp 02% kinh phí bảo trì vào tài khoản cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao căn hộ. Bên Bán đã ứng trước và bàn giao kinh phí này cho Ban Quản trị chung cư từ năm 2018 (có Biên bản giao nhận kinh phí bảo trì giữa Chủ đầu tư và Ban Quản trị chung cư kèm theo).

c. Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí phải trả khác liên quan đến khoản thanh toán nói trên (nếu có) do Bên Mua chịu nhằm đảm bảo cho Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này.

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

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

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 các vật liệu xây dựng Căn hộ mà bên Mua đã đi xem thực tế hiện trạng.

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 bán 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;

e. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

f. 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;

g. Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật hiện hành;

h. Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo yêu cầu của tổ chức tín dụng (nếu có);

i. Từ chối hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng trong trường hợp việc chuyển giao này không đáp ứng các điều kiện quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 13 Hợp đồng này và hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển giao;

j. Được treo biển tên, thương hiệu của Nhà chung cư, Bên Bán hoặc Bên thứ ba do Bên Bán chỉ định tại tầng thượng, mặt ngoài Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích phần sở hữu chung của nhà chung cư;

k. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

b. 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 sau khi bên mua đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính với bên bán kể cả các khoản tiền phạt (nếu có);

c. 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....;

d. Nộp các khoản thu hộ như thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;

e. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển quyền sở hữu Giấy chứng nhận từ tên Chủ đầu tư sang 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;

f. 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;

g. 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;

h. 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;

i. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

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 theo đúng hiện trạng mà các bên đã xem xét thực tế kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b. Được sử dụng ... (...) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí được duyệt làm chỗ đỗ xe máy của cư dân và trả phí theo mức phí của Ban quản trị nhà chung cư nhưng không quá mức phí quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương quy định;

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 f 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 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;

g. Yêu cầu Bên Bán cung cấp giấy tờ chứng minh đã nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

h. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

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 02% 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

thiệt 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 và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của 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 quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

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

j. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật 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. Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.

n. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên Mua có nhu cầu tự nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong Căn hộ thì Bên Mua phải làm văn bản đề nghị Ban quản lý nhà chung cư xem xét. Công việc này chỉ được thực hiện sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Ban quản lý nhà chung cư để không gây ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho các khu vực liền kề, cũng như kiến trúc và thẩm mỹ của Dự án đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật xây dựng của pháp luật khi tiến hành các công việc đó. Trường hợp Bên Mua sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong Căn hộ không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình thì Bên Mua chỉ cần thông báo tối thiểu 03 (ba) ngày trước ngày thi công, sửa chữa cho Ban quản lý nhà chung cư.

o. Cung cấp và ký kết các tài liệu liên quan đến việc chuyển giao, công chứng và đăng ký quyền sở hữu Căn hộ theo yêu cầu của Bên Bán và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Phối hợp chặt chẽ với Bên Bán trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp Bên Mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên Bán để hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh;

p. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế (nếu pháp luật có quy định) đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại nhận được từ Bên Bán;

q. Bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để ký và thực hiện Hợp đồng; có đầy đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật. Chỉ định bên thứ ba đủ điều kiện nhận chuyển nhượng Căn hộ/Hợp đồng theo quy định pháp luật trong trường hợp bất kỳ chủ thể nào của Bên Mua không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Việc chỉ định này phải được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư xã hội;

r. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

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, Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội từ tháng 2 năm 2018.

b. Khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng và đã hoàn tất toàn bộ việc khắc phục các vi phạm (nếu có) trước khi nhận bàn giao Căn hộ, cụ thể như sau:

- Thanh toán đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) giá trị bán Căn hộ; thuế giá trị gia tăng tương ứng;

- Thanh toán đủ 100% kinh phí bảo trì;

- Các khoản tiền lãi, tiền phạt do vi phạm Hợp đồng và các khoản phải trả khác (nếu có) mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo Hợp đồng và quy định của pháp luật.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua trong vòng 5 ngày kể từ ngày Bên Mua thanh toán đủ 95% giá trị căn hộ và đã thanh toán đủ 100% kinh phí bảo trì.

a. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 03 (ba) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

b. Trước ngày bàn giao Căn hộ là 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản hoặc gọi điện/ nhắn tin thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ (Sau đây gọi là "**Thông báo bàn giao Căn hộ**").

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng hiện trạng các thiết bị, vật liệu mà các bên đã thực tế đi xem trước khi ký Hợp đồng.

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

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 05 (năm) ngày 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 được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

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 mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

6. Các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao Căn hộ theo mẫu của Bên Bán để xác nhận việc Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo các quy định của Hợp đồng này.

7. Khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua xuất trình cho Bên Bán các tài liệu sau: (i) Bản chính của Hợp đồng này; và (ii) Các bản chính của các chứng từ thể hiện rằng Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền theo quy định tại Hợp đồng cho Bên Bán (iii) Căn cước công dân của Bên Mua hoặc Bản chính văn bản ủy quyền được công chứng/chứng thực hợp lệ (trường hợp Bên Mua không trực tiếp nhận bàn giao).

8. Tại thời điểm bàn giao, Căn hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

Theo quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành nhà ở trong thời gian 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tuy nhiên Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang đã nghiệm thu bàn giao và đưa vào sử dụng từ tháng 02/2018 (quá thời hạn 60 tháng), do vậy sau khi Bên mua xem hiện trạng thực tế của căn hộ và đồng ý mua, hai bên tiến hành ký Hợp đồng mua bán và Chủ đầu tư không có cam kết bảo hành căn hộ kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ.

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.

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 thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản dành cho dự án nhà ở xã hội. 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 theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản dành cho dự án nhà ở xã hội. Bên Mua được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của Căn hộ chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a. Căn hộ mua bán không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, không có tranh chấp với Bên thứ ba nào khác và không đang trong tình trạng thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;

b. Bên Mua đã thanh toán 100% các nghĩa vụ thanh toán đến hạn cho Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn tiền mua Căn hộ, tiền lãi chậm thanh toán, các khoản tiền khác, nếu có);

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

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 Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 11. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này như quy định tại Phụ lục 03 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:

a. Phần diện tích trong Nhà chung cư mà Bên Bán chưa bán hết hoặc không bán, Bên Bán giữ lại để kinh doanh;

b. Diện tích đất thuê và các công trình xây dựng trên đó (trừ các công trình được xác định là thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật);

c. Diện tích các tầng trệt và tầng lửng (ngoại trừ các phần diện tích tầng lửng được Bên Bán bố trí 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 nhà chung cư theo tiêu chuẩn quy định của pháp luật và thiết kế công trình đã được phê duyệt thuộc quyền sử dụng chung);

d. Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán;

e. Các hạng mục khác theo thiết kế được duyệt của Dự án phù hợp với quy định của pháp luật và không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Mua, phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

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: Theo Phụ lục 04 đính kèm Hợp đồng này.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư:

a. Phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu Căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;

b. Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hoặc được bổ sung khi phát sinh trong Hợp đồng.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a. 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.

b. 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:

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: 0,05%/ngày tính trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

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 10 (mười) 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 7 (bảy) ngày. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với khách mua mới hoặc trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản chấm dứt Hợp đồng này hoặc trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt theo thông báo của Bên Bán theo quy định tại khoản này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ:

(i) Tiền phạt vi phạm và bồi thường do Bên Mua vi phạm Hợp đồng là 8% (tám phần trăm) trên số tiền gốc Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm tiền lãi phạt chậm thanh toán, nếu có); và

(ii) Tiền lãi phạt chậm thanh toán phát sinh theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này; và

(iii) Các khoản thuế, phí, lệ phí đã nộp mà không được cơ quan nhà nước hoàn trả (nếu có).

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 tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao 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 chậm bàn giao là 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) cho Bên Bán và được tính từ ngày trễ hạn thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn bàn giao cho đến ngày Bên Bán thực tế bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về

thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

c. Trong trường hợp Bên Mua chọn 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 thanh toán:

(i) Tiền phạt vi phạm và bồi thường do Bên Bán vi phạm Hợp đồng là 8% (tám phần trăm) trên số tiền gốc Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm tiền lãi phạt chậm thanh toán, nếu có); và

(ii) Tiền lãi phạt chậm bàn giao phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua phải thanh toán kinh phí quản lý vận hành tính từ ngày đến hạn nhận bàn giao theo văn bản Thông báo bàn giao Căn hộ.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này 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 thỏa thuận trong Hợp đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

a. Đã tìm hiểu, xem xét thực tế kỹ thông tin về Căn hộ mua.

b. 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.

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.

d. Các sự kiện khác xảy ra một cách khách quan 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.

Một bên được xem là không thể thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng do sự kiện bất khả kháng khi việc không thực hiện nghĩa vụ đó chịu sự ảnh hưởng trực tiếp từ sự kiện bất khả kháng (tức phải có mối quan hệ nguyên nhân-hậu quả trực tiếp).

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, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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

ĐIỀU 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. 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 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như:

a. Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 thì việc xử lý hậu quả chấm dứt Hợp đồng sẽ được thực hiện theo văn bản chấm dứt Hợp đồng.

b. Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 thì việc xử lý hậu quả chấm dứt Hợp đồng sẽ được thực hiện tương ứng khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.

c. Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 15 thì việc xử lý hậu quả chấm dứt Hợp đồng sẽ được thực hiện tương ứng khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

d. Nếu Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Bán đã nhận sau khi trừ đi các khoản chi phí như: Tiền lãi suất phạt do chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại và các chi phí khác (nếu có) phát sinh không phải do sự kiện bất khả kháng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

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

a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

- Địa chỉ:.....

- Email:.....

b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

- Địa chỉ:.....

- Email:.....

- Điện thoại:.....

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng tin nhắn SMS theo số điện thoại đã được Bên Mua đăng ký trên Hợp đồng hoặc thư điện tử (email, Zalo) quy định tại khoản 1 Điều 16 của Hợp đồng, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

3. Bên nhận thông báo là: Bên Bán, Bên Mua hoặc người đại diện, người được ủy quyền của các Bên. Trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên, để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền (sau đây gọi tắt là "**Người được ủy quyền**") để thực hiện các giao dịch, nhận các thông báo từ Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Mua thay đổi người được ủy quyền thì gửi thông báo cho Bên Bán theo quy định tại khoản 5 Điều này. Mọi hành động của người được ủy quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận



riêng lẻ của những người đó. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

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

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

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

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

d. Vào ngày gửi thư điện tử (email) nhưng thư điện tử (email) không bị trả lại;

e. Vào ngày gửi tin nhắn SMS theo số điện thoại do Bên Mua cung cấp và hệ thống của Bên Bán không hiển thị tin nhắn gửi không thành công.

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

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Mọi rủi ro và tổn thất xảy ra đối với Căn hộ được chuyển từ Bên Bán sang cho Bên Mua kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Căn hộ theo Điều 8, trừ nghĩa vụ bảo đảm pháp lý của Bên Bán theo Hợp đồng.

2. Bên Bán không phải chịu trách nhiệm về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam hoặc trường hợp xảy ra một sự kiện bất khả kháng.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa các Bên trên tinh thần hợp tác, thiện chí.

2. Trường hợp sau 10 (mười) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp mà thương lượng, hòa giải không đạt kết quả, thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam theo pháp luật Việt Nam. Bản án hoặc quyết định của Tòa án có giá trị bắt buộc thi hành đối với các Bên. Bên thua kiện sẽ phải chịu mọi khoản án phí, lệ phí cho việc giải quyết tranh chấp.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đủ tiền Đợt 1 theo quy định của Hợp đồng.

2. Hợp đồng này có 19 điều, với 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:

a. Phụ lục 01: Bản vẽ thiết kế (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).

b. Phụ lục 02: Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

c. Phụ lục 03: Bản danh mục vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ;

d. Phụ lục 04: Phần sở hữu chung của nhà chung cư;

e. Phụ lục 05: Hạng mục dịch vụ của Phí quản lý hàng tháng;

f. Phụ lục 06: Biên bản bàn giao Căn hộ.

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

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì
đóng dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 01

BẢN VẼ THIẾT KẾ

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ Chung Cư số: .../HDMB-DSPK)

- I. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ MUA BÁN**

- II. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ MUA BÁN**

- III. BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ MUA BÁN**

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ (Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ Chung Cư số: .../HDMB-ĐSPK)

PHẦN I. NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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 tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, 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 tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

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

Điều 2. Quy định về việc sử dụng nhà chung cư

1. Đảm bảo rằng các cây cảnh của Cư Dân được duy trì đúng cách, không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của mặt ngoài của Nhà Chung Cư.

2. Đảm bảo vệ sinh và an toàn dịch hại, trước khi chuyển vào Nhà Chung Cư

3. Tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản lý vào mọi thời điểm thích hợp (trừ những trường hợp khẩn cấp không cần báo trước) có thể vào Căn Hộ với các mục đích:

a. Khảo sát/ kiểm tra;

b. Bảo trì, sửa chữa hoặc làm mới các hệ thống nước thải, đường ống, đường dây điện, dây cáp hoặc ống dẫn được sử dụng hoặc có khả năng kết nối với các Căn Hộ khác hoặc Phần Sở Hữu Chung

c. Bảo trì, sửa chữa hoặc làm mới Phần Sở Hữu Chung; và

d. Thực hiện các công việc hoặc nghĩa vụ hoặc cưỡng chế liên quan tới việc vận hành Nhà Chung Cư.

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

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây tiếng ồn quá mức làm ảnh hưởng đến sự yên bình của những Cư Dân khác trong bất kỳ Căn Hộ nào hoặc các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Tiếng ồn phải được giữ ở mức tối thiểu theo tiêu chuẩn tiếng ồn của Nhà Chung Cư quy định của pháp luật Việt Nam (từ 06 giờ đến 21 giờ: dưới 70dBA; từ 21 giờ đến 6 giờ: dưới 55dBA).

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

3. Phúi hoặc giũ bụi, chần, thấm, giẻ lau và ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.

4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
6. Không trữ bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nào, v.v. hoặc để những thứ có thể trở thành chất gây cháy hoặc nguy hiểm cho sức khỏe.
7. Không lắp đặt thiết bị, hệ thống máy móc, đồ đạc, hàng hóa nặng vượt quá tải trọng cho phép của sàn.
8. 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.
9. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
10. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.
11. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
12. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.
13. Sử dụng Căn Hộ cho bất kỳ mục đích nào có thể gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư hoặc có thể gây phiền toái tới các Cư Dân khác.
14. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.
15. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm, giám sát và phải chịu trách nhiệm đối với sự an toàn và hành vi của trẻ.
2. Chủ sở hữu hoặc người sử dụng Căn Hộ cần theo dõi và chịu trách nhiệm với các hành vi ứng xử của Khách Mời.
3. Không được mang thú kiểng vào khu vực tiện ích
4. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
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.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
7. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
9. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

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

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

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

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

4. Trường hợp 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.

5. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

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

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

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

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

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

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

Điều 8. 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 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 9. Xử lý các hành vi vi phạm

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.

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.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 03**DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ***(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ Chung Cư số: .../HDMB-ĐSPK)*

| STT | KHOẢN MỤC | VẬT LIỆU/ THIẾT BỊ hình ảnh | QUI CÁCH | NHÀ CUNG CẤP |
|-------------------------|------------------|--|-----------------|---------------------|
| SÀN | | | | |
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| TƯỜNG | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 8 | | | | |
| TRẦN | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| THIẾT BỊ VỆ SINH | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| BẾP | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |
| PHÒNG NGỦ | | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| THIẾT BỊ ĐIỆN | | | | |
| 24 | | | | |
| 25 | | | | |

BÊN MUA**BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 04

PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ Chung Cư số: .../HDMB-ĐSPK)

I. Diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung

1. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc Sở Hữu Riêng quy định của Bên Bán, Bên Mua và các Chủ Sở Hữu khác; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.

2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt.

4. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

5. Diện tích khu vực dùng làm 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 nhà chung cư theo quy định của pháp luật và hồ sơ thiết kế được cơ quan chức năng phê duyệt

II. Danh mục chi tiết Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung trong nhà chung cư

1. Khu vực công cộng:

Mọi khu vực công cộng của nhà chung cư, bao gồm công ra vào, lối đi chung, cầu thang bộ, cầu thang máy, hành lang, sân thượng, phòng quản lý tòa nhà, phòng kỹ thuật, nhà sinh hoạt cộng đồng, tiền sảnh, khu vực hộp thư, đường nội bộ.

2. Diện tích khu vực dùng làm chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo quy định của pháp luật.

3. Hệ thống điện:

- a. Hệ thống chiếu sáng khu sảnh;
- b. Hệ thống đèn chiếu sáng hành lang;
- c. Hệ thống điện trung thế;
- d. Hệ thống tủ điện hạ thế phân phối nhà chung cư;
- e. Hệ thống máy biến áp cho nhà chung cư;
- f. Hệ thống chiếu sáng trong trường hợp khẩn cấp.

4. Hệ thống cấp, thoát nước:

- a. Hệ thống bơm nước từ tầng kỹ thuật lên tầng trên cùng;
- b. Hệ thống thoát nước từ Căn hộ ra trực đứng;
- c. Hệ thống bơm nước từ thùy cục và tầng hầm lên tầng kỹ thuật;

- d. Hệ thống thoát nước trực đứng;
- e. Hệ thống xử lý nước thải bảo vệ môi trường.

5. Hệ thống điều hòa không khí, thông gió

- a. Hệ thống giải nhiệt gió;
- b. Hệ thống quạt hút khói.

6. Hệ thống thông tin liên lạc

7. Hệ thống thang máy

8. Hệ thống camera (nếu có)

9. Hệ thống máy phát điện

10. Hệ thống PCCC

- a. Hệ thống chữa cháy các tầng;
- b. Hệ thống đèn báo cháy cảm ứng khói tại hành lang;
- c. Trạm bơm nước cứu hỏa;
- d. Hệ thống thang bộ và thang thoát hiểm;
- e. Bể chứa nước cứu hỏa.

11. Hệ thống âm thanh

12. Khu vực cửa, sảnh vào nhà chung cư, cửa thang máy các tầng

13. Hệ thống chống sét

14. Các khu vực và hệ thống chung khác theo quy định tại Điều 100 và 101 Luật Nhà ở năm 2014 và thiết kế được phê duyệt.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 05

HẠNG MỤC DỊCH VỤ CỦA PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ Chung Cư số: .../HDMB-ĐSPK)

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

1. Chi phí điện, nước tại Các Phần Sở Hữu Chung;
2. Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của nhân viên của Ban Quản trị nhà chung cư;
3. Phí dịch vụ an ninh thuộc Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư;
4. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Sở Hữu Chung (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng của Bên mua, Bên bán);
5. Phí dịch vụ cho việc vệ sinh, dọn dẹp, làm sạch diện tích thuộc Phần sở hữu chung của nhà chung cư, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
6. Phí dịch vụ cho việc bảo dưỡng, duy trì môi trường cảnh quan cây xanh cho Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư;
7. Chi phí xử lý nước sinh hoạt định kì và xử lý nước thải;
8. Chi phí cho các dịch vụ phòng cháy chữa cháy cho Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư như đã quy định ở trên;
9. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền nước;
10. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...) cho phần Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư;
11. Chi phí bảo dưỡng Các Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư;
12. Chi phí vận hành kỹ thuật và hành chính;
13. Chi phí dầu vận hành Máy phát điện dự phòng phục vụ trong khu vực công cộng;
14. Chi phí trang trí các sự kiện: Lễ, Tết dương lịch và Tết âm lịch;
15. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư.
16. Phí cho các dịch vụ khác .

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 06

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Căn hộ Chung Cư số: .../HĐMB-ĐSPK)

- Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số .../HĐMB-ĐSPK ngày ... và các Phụ lục kèm theo ký giữa Công ty Cổ phần Đường sắt Phú Khánh và Ông/bà ... (Sau đây gọi tắt là "**Hợp đồng**").

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ..., tại Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang, Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (Sau đây gọi tắt là **Bên Bán**):

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỜNG SẮT PHÚ KHÁNH**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 4200285254

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày: .../.../....., tại))

- Địa chỉ: Số 02 Yersin, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

- Điện thoại liên hệ: Fax:

- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

- Mã số thuế: 4200285254

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

- Tên tổ chức, cá nhân:

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: cấp ngày: .../.../....., tại

- Nơi đăng ký cư trú:

- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng

- Mã số thuế (nếu có):

Sau khi kiểm tra Căn hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các nội dung dưới đây:

1. Thông tin Căn hộ được bàn giao:



- Căn hộ số: ..., Tầng..., thuộc Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang, Lô CT1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
Hiện trạng bán giao: Căn hộ được hoàn thiện cơ bản phù hợp theo Danh mục vật liệu xây dựng, trang thiết bị Căn hộ thỏa thuận tại Hợp đồng.

- Diện tích sàn xây dựng Căn hộ (tìm tường) trong Hợp đồng là:m².

- Diện tích sàn xây dựng Căn hộ (tìm tường) thực tế bán giao là:m².

- Diện tích sử dụng Căn hộ (thông thủy) trong Hợp đồng là: m².

- Diện tích sử dụng Căn hộ (thông thủy) thực tế là: m².

- Diện tích chênh lệch giữa diện tích sử dụng Căn hộ thỏa thuận trong Hợp đồng và Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế (nếu có):m².

- Số lượng phòng ngủ: ...

- Số lượng nhà vệ sinh: ...

2. Bên Mua đã xem xét kỹ hiện trạng thực tế, xác nhận Căn hộ được xây dựng theo đúng thiết kế, vật liệu xây dựng phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng. Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn hộ mà không có bất kỳ khiếu nại gì. Bên Bán đã chuyển giao Căn hộ, chia khóa Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận.

3. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn hộ sau thời điểm bàn giao Căn hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phù hợp với Hợp đồng, Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư tính từ ngày Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua.

4. Căn hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên Bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản và có giá trị như nhau, một bản giao cho Bên Mua, ba bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

BÊN MUA

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì
đóng dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp)*