Nang

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----------\*\*\*----------

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

*Số: ……… - HGP/HĐMB-HGG*

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HỒ GƯƠM**

**Và**

**ÔNG :**

*Hà Nội, ngày …… tháng …… năm 202…….*

**Ngày [●] tháng [●] năm 200[●]**

**CÔNG TY CỔ PHẦN MAY CHIẾN THẮNG**

**và**

**[●]**

|  |
| --- |
| **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**  **tại**  **DỰ ÁN HỒ GƯƠM PLAZA** |
|  |

*Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;*

*Căn cứ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;*

***Căn cứ***:

1. *Luật kinh doanh bất động sản;*
2. *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về QUY ĐỊNH CHI TIẾT VÀ HƯỚNG DẪN THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT NHÀ Ở;*
3. *Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng về 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;*
4. *Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA 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;*
5. *Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 28/04/2006 của UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án khu Đô thị Mỗ lao;*
6. *Hợp đồng Hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần may Hồ Gươm và Công ty Cổ phần may Chiến Thắng số 66/HĐ-HG ngày 26/04/2013;*
7. *Giấy phép quy hoạch số 79/GPQH cấp ngày 27/12/2011 của Sở QHKT Hà Nội.*
8. *Các văn bản có liên quan về Công trình Trung tâm thương mại – Văn phòng – Căn hộ cao cấp Hồ Gươm Plaza để bán và cho thuê của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hồ Gươm;*

Hôm nay, ngày *……* tháng *……* năm 202*……* , tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Hồ Gươm chúng tôi gồm:

**1. Bên Bán Căn hộ** (Sau đây được gọi tắt là **Bên Bán**):

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HỒ GƯƠM**

Địa chỉ: Tầng 10 HO GUOM PLAZA,102 Trần Phú,P.Mộ Lao,Q.Hà Đông,TP, Hà Nội.

Điện thoại : 04 3662 2574 Fax: 04 3662 1111

Giấy chứng nhận ĐKKD số 0100100181, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần thứ 14 ngày 24/09/2021

Mã số thuế: 0100100181

Đại diện: **Ông NGUYỄN DUY NINH**

Chức vụ: Tổng giám đốc khối dịch vụ

**2. Bên Mua Căn hộ** (Sau đây được gọi tắt là **Bên Mua**):

|  |
| --- |
| **Ông :**  CCCD : Cấp ngày : Nơi cấp :  Hộ khẩu thường trú tại : Số điện thoại : |

**Hai bên thoả thuận và đồng ý ký kết Hợp Đồng mua bán căn hộ (sau đây gọi là Hợp đồng**) **với những điều khoản dưới đây:**

# ĐIỀU 1. CĂN HỘ MUA BÁN

1 Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn hộ thuộc toà nhà HỒ /GƯƠM PLAZA cùng với những đặc điểm được quy định tại Phụ lục 1A của Hợp đồng.

Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

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

Thửa đất: TM04

Diện tích: 10.316 m2

Tại Khu đô thị mới Mỗ Lao, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Hà Nội

# ĐIỀU 2. TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ

**1. Tổng giá bán Căn hộ**:

Tổng giá bán căn hộ, phương thức và tiến độ thanh toán được quy định tại Phụ lục 2 kèm theo Hợp đồng.

Tổnggiá bán Căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), giá trị quyền sử dụng đất, và phí bảo trì theo quy định của luật hiện hành.

**2. Tổng giá bán Căn hộ không bao gồm các khoản và chi phí sau :**

a) Lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác theo quy định của nhà nước khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu;

b) Phí giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản (nếu có);

c) Phí quản lý hàng tháng;

d) Các khoản phí dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet và các dịch vụ tiện ích khác theo thực tế sử dụng của Bên Mua.

# ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

***1. Phương thức thanh toán***

a) Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp đồng này có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo địa chỉ sau:

* Tên chủ tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HỒ GƯƠM**
* Ngân hàng: NH TMCP đầu tư và phát triển Việt nam - CNSGD I
* Tài khoản VNĐ: 12010 000 000 703
* SWIFT CODE: BIDVVNVX120

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

c) Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi một Thông báo cho Bên Mua về khoản thanh toán đến hạn. Thông báo được chuyển đến Bên Mua bằng Fax (dựa vào một bản xác nhận đã gửi ngay sau đó từ bưu điện đã đăng ký) hoặc gửi Thư bảo đảm qua đường Bưu điện. Tuy nhiên, nếu Bên Bán chậm gửi thông báo hoặc kể cả trong trường hợp không thông báo, Bên Mua cũng không được coi đó là lý do để trì hoãn hoặc không hoàn thành việc thanh toán cho Bên Bán. Bên Mua có nghĩa vụ căn cứ tiến độ thanh toán và/hoặc lịch thanh toán đã thỏa thuận tại Hợp đồng.

d) Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản tiền thanh toán nào được yêu cầu thanh toán theo Hợp đồng này. Hai bên thống nhất: tùy từng trường hợp, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và/hoặc yêu cầu Bên Mua bổ sung số tiền còn thiếu, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, các khoản phí, lệ phí mà Bên Mua phải trả và/hoặc áp dụng các chế tài phạt vi phạm kể cả việc chấm dứt Hợp đồng, khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây:

* 1. Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán;
  2. Bên Mua thanh toán thiếu số tiền phải nộp của các đợt thanh toán;
  3. Bên Mua chưa thanh toán khoản tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả.

***2. Lịch thanh toán***

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán trên tổng giá mua bán Căn hộ theo quy định tại Phụ lục 2.

# ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng Công trình Toà nhà HỒ GƯƠM PLAZA trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

# ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

Ngoài các Điều khác của Hợp Đồng này, Bên Bán có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

***1. Quyền của Bên Bán:***

a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền mua Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận Căn hộ đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung quy định trong “Bản Quy chế quản lý Khu căn hộ” cùng các quy định liên quan khác do Bên Bán và/hoặc Ban quản trị khu chung cư và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền quy định;

d) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí dịch vụ, chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này;

e) Có quyền từ chối giao dịch chuyển nhượng của Bên Mua cho Bên thứ ba nếu Bên Bán có cơ sở cho rằng Bên thứ ba không đủ khả năng tài chính để thanh toán toàn bộ hoặc một phần các khoản tiền phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này;

f) Có quyền tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì, mục đích pháp lý theo quy định tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

g) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các khiếu nại, thiệt hại của Bên Mua trong trường hợp các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác do Bên Mua vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý Khu căn hộ đính kèm theo Hợp đồng;

h) Phạt vi phạm khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng;

i) Chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này.

***2. Nghĩa vụ của Bên Bán:***

a) Xây dựng và hoàn thiện Tòa Nhà cùng với Tài sản chung và Tiện ích theo đúng thiết kế, chất lượng, kỹ thuật và kiến trúc mỹ thuật mà đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và theo các điều khoản của Hợp đồng này;

b) Căn hộ được trang bị, lắp đặt với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 1B - Mô tả Căn hộ đính kèm Hợp đồng. Trong trường hợp vì lý do khách quan, Bên Bán không thể cung cấp các vật liệu, thiết bị theo đúng mô tả tại Hợp đồng này cho Bên Mua, Bên Bán phải đảm bảo thay thế các nguyên vật liệu, thiết bị tương đương hoặc tốt hơn và phải thông báo cho Bên Mua về sự thay đổi này để Bên Mua có cơ sở nghiệm thu;

c) Bảo quản Căn hộ đến thời điểm bàn giao theo Điều 9 của Hợp đồng cho Bên Mua;

d) Cung cấp bảo hành đối với Căn hộ và Toà nhà theo quy định nêu tại Điều 10;

e) Cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sơ đồ Căn hộ/vị trí Căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến Căn hộ;

f) Bàn giao Căn hộ cho Bên Mua đúng thời hạn theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng;

g) Thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với Căn hộ cho Bên Mua trong thời gian sớm nhất sau khi các bộ ngành rà soát thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/08/2013 và ban hành bổ sung quy định, hướng dẫn theo quy định của pháp luật hiện hành;

h) Thông báo bằng văn bản cho Bên Mua bất cứ sự thay đổi nào có liên quan hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện Hợp Đồng.

# ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

Ngoài các Điều khác của Hợp Đồng này, Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

***1. Quyền của Bên Mua:***

a) Nhận bàn giao Căn hộ theo hiện trạng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm trong Hợp đồng này và Bản vẽ hồ sơ theo đúng thời hạn nêu tại Điều 9 của Hợp Đồng:

b) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn hộ đúng thời hạn đã thoả thuận;

c) Được sử dụng các Tiện ích và dịch vụ tại Tòa nhà sau khi nhận bàn giao Căn hộ phù hợp theo Bản Quy chế quản lý Khu căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này;

d) Chuyển nhượng Căn hộ/Hợp đồng theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng;

e) Yêu cầu Bên Bán thực hiện việc bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 10;

f) Có quyền thuê Bên Bán hoặc tự mình hoặc thuê cá nhân/tổ chức (trong trường hợp này, Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn ít nhất 10 (mười) ngày làm việc và phải được sự đồng ý của Bên Bán) để sửa chữa Căn hộ, với điều kiện:

* Không được thực hiện các sửa chữa, thay đổi trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc bên ngoài của Căn hộ;
* Tuân thủ các quy định và yêu cầu của Bên Bán trong quá trình thay đổi, sửa chữa, hoặc duy tu bảo dưỡng, trang trí Căn hộ khi đã được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán. Bên Mua chịu hoàn toàn trách nhiệm cho mọi vấn đề phát sinh liên quan đến việc trang trí, sửa chữa, hoặc duy tu bảo dưỡng này.

g) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với Căn hộ theo thời hạn được pháp luật quy định;

h) Chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này.

***2. Nghĩa vụ của Bên Mua:***

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán toàn bộ giá trị Hợp đồng, các khoản phí, lệ phí và chi phí phát sinh (nếu có) theo đúng quy định tại Hợp đồng và các Phụ lục;

b) Trường hợp Bên Mua vay vốn để mua Căn hộ, Bên Mua phải xuất trình văn bản cam kết của bên hỗ trợ vốn để thay mặt Bên Mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán với Bên Bán;

c) Nhận bàn giao Căn hộ đúng thời hạn bàn giao. Trường hợp Bên Mua không thể đến nhận Căn hộ vào Ngày bàn giao, Bên Mua phải có văn bản thông báo cho Bên Bán ít nhất 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ với lý do chính đáng được Bên Bán chấp thuận. Ngày bàn giao chính thức sẽ được điều chỉnh dựa trên Thông báo gia hạn bàn giao của Bên Bán gửi cho Bên Mua. Bên Mua chỉ được gia hạn bàn giao một lần trong suốt thời hạn của Hợp đồng này;

d) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này, Quy chế quản lý khu Căn hộ cùng các quy định liên quan khác do Bên Bán và/hoặc Ban quản trị khu chung cư và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền quy định tại từng thời điểm;

e) Quản lý Căn hộ kể từ thời điểm bàn giao và có nghĩa vụ thanh toán phí quản lý, chi phí dịch vụ và các nghĩa vụ thanh toán khác theo Quy định của Hợp đồng, Quy chế quản lý khu Căn hộ, không phụ thuộc vào việc sau khi nhận bàn giao, Bên Mua đã sử dụng Căn hộ hay không;

f) Ký Hợp đồng trực tiếp với cơ quan có thẩm quyền đối với việc sử dụng các dịch vụ theo yêu cầu. Không được tự ý lắp đặt hoặc sử dụng các dịch vụ mà không được sự chấp nhận của Bên Bán;

g) Thanh toán đầy đủ đúng hạn các khoản chi phí sinh hoạt bao gồm nhưng không giới hạn, điện, nước điện thoại, truyền hình cáp, mạng internet, phí rác thải, các khoản chi phí khác (nếu có) dựa trên tiêu thụ thực tế; nộp, đóng đầy đủ các khoản tiền khác theo thoả thuận trong Hợp đồng này;

h) Tôn trọng các quyền tiếp cận đối với Căn hộ vì mục đích xây dựng, mục đích pháp lý và các quyền theo quy định trong Quy chế quản lý Khu căn hộ;

i) Bảo đảm có đầy đủ năng lực để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật;

k) Cung cấp và ký kết các tài liệu liên quan đến việc chuyển giao, công chứng và đăng ký Căn hộ theo yêu cầu của Bên Bán và cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l) Bên Mua cam kết chỉ sử dụng Căn hộ cho mục đích để ở trừ khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản cho mục đích sử dụng khác theo các quy định của Nhà nước.

# ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ PHẢI NỘP

Bên Mua có trách nhiệm phải nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc phải đóng cho Bên Bán để Bên Bán nộp lại cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mọi khoản thuế và phí, lệ phí phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo Hợp đồng này, liên quan đến việc làm thủ tục chuyển quyền sở hữu Căn hộ và liên quan đến quyền sở hữu căn hộ (Các khoản thuế, phí, lệ phí do Nhà nước quy định).

# ĐIỀU 8. CHẬM THANH TOÁN VÀ PHẠT VI PHẠM

Việc Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ một khoản thanh toán nào theo quy định tại Điều 3 sẽ được giải quyết như sau:

**1.** Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một Thông Báo thời hạn 10 (mười) ngày về bất cứ khoản chậm thanh toán nào và yêu cầu Bên Mua thực hiện việc thanh toán đó. Bên Mua sẽ được coi là đã nhận thông báo qua thư bằng thư gửi bảo đảm hoặc chuyển tay đến địa chỉ của Bên Mua được ghi trong Hợp đồng này. Để tránh nghi ngờ, bất kể thông báo có được Bên Bán gửi hay không, Bên Mua sẽ vẫn có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản chậm thanh toán và các khoản lãi do chậm thanh toán theo đó.

**2.** Nếu Bên Mua không thực hiện việc thanh toán tất cả các khoản chậm thanh toán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán lãi chậm thanh toán cho khoản quá hạn tính theo lãi suất 0,05%/ngày (không phảy không năm phần trăm trên một ngày) tính theo số ngày trễ hạn. Tuy nhiên, việc chậm thanh toán của Bên Mua không được quá 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày đến hạn, nếu vượt quá 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp theo quy định tại Điều 8.3 dưới đây.

**3.** Nếu Bên Mua không thanh toán đầy đủ, đúng hạn bất kỳ khoản thanh toán nào theo quy định của Hợp đồng này:

**3.1** Bên Mua sẽ không được hưởng bất kỳ ưu đãi nào trong chương trình bán hàng của Bên Bán kể từ thời điểm chậm thanh toán.

**3.2** Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu đến hạn thanh toán mà số tiền Bên Mua không thanh toán đầy đủ (bao gồm tiền mua và tiền lãi), Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

**3.3** Trong trường hợp này Bên Bán được quyền

(a) Dừng cung cấp các dịch vụ như điện, nước, thang máy, trông xe mà không cần thông báo cho Bên B nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo Hợp đồng mà Bên Mua không thanh toán hoặc chậm thanh toán.

(b) Thu hồi căn hộ nếu quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán trên Hợp đồng mà Bên Mua không thanh toán hoặc chậm thanh toán. Bên Mua phải chủ động bàn giao căn hộ như điều kiện bàn giao trong Hợp đồng cho Bên Bán, trong trường hợp Bên Mua không chủ động bàn giao lại căn hộ Bên Bán có quyền chủ động thu hồi lại căn hộ mà Bên Mua không có quyền khiếu nại, khiếu kiện gì. Bên Bán hoàn toàn không chịu trách nhiệm thiệt hại về tài sản và con người của Bên Mua còn lại trong căn hộ trong quá trình thu hồi căn hộ.

Bên Mua phải thanh toán toàn bộ chi phí bao gồm nhưng không chỉ giới hạn những mục sau điện, nước, phí dịch vụ, gửi xe, viễn thông(điện thoại, truyền hình, internet, …) và chi phí sửa chữa căn hộ trở lại như điều kiện bàn giao trong Hợp Đồng.

(c) chủ động khai thác căn hộ và hưởng hoa lợi, lợi tức phát sinh từ căn hộ hoặc bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

Trường hợp bán căn hộ cho khách hàng khác, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (nếu có) (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ: (i) khoản tiền đặt cọc quy định trong Hợp đồng, (ii) chi phí bán căn hộ, (iii) tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 10% (Mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế); (iv) và các chi phí, phí tổn khác gây ra cho Bên Bán.

Hoặc Bên Bán có quyền gia hạn thời gian thanh toán cho Bên Mua và yêu cầu Bên Mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán kèm theo “Lãi chậm trả”, khoản bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh đối với Bên Bán. Việc gia hạn này không có nghĩa là Bên Bán từ bỏ quyền theo quy định ở đoạn trên.

# ĐIỀU 9. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. ***Ngày bàn giao dự kiến Căn hộ tháng năm 202...***

Các Bên thống nhất rằng, thời gian bàn giao Căn hộ có thể được gia hạn nhưng không quá 30 (ba mươi) ngày so với thời gian dự kiến trên đây. Trong trường hợp này, Bên Bán phải có văn bản Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao nêu rõ lý do cho Bên Mua. Thông báo này được coi như một văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của Bên Bán do chậm tiến độ bàn giao.

**2.** Chậm nhất 15 (mười lăm) ngày làm việc trước khi bàn giao Căn hộ, Bên Bán sẽ gửi Thông báo bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Phụ lục 3.

Bên Mua phải đến nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thông báo.

***3. Chậm bàn giao Căn hộ:***

a) Nếu Ngày bàn giao muộn hơn 30 (ba mươi) ngày và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo Điều 6, Bên Bán sẽ phải trả cho Bên Mua khoản lãi phát sinh từ khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán theo lãi suất 0,05%/ngày và được tính từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt).

b) Bên Mua có thể, theo chủ ý của mình, hủy bỏ Hợp đồng này nếu ngày bàn giao muộn hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày và Bên Bán phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua tất cả các khoản đã nhận được từ Bên Mua cùng với một khoản phạt vi phạm tương đương 10% (mười phần trăm) Tổng Giá bán Căn hộ.

c) Các điểm (a) và (b) của khoản 3 Điều này sẽ không áp dụng nếu Bên Bán phải chịu tác động bởi một sự kiện bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 14 mà khiến Bên Bán không thể bàn giao Căn hộ được. Trong trường hợp xảy ra sự kiện đó, Bên Bán có thể hoãn bàn giao Căn hộ cho đến khi sự kiện bất khả kháng đó kết thúc và Bên Bán đã khắc phục được các hậu quả gây ra từ sự kiện bất khả kháng.

***4. Căn hộ đủ điều kiện để bàn giao khi:***

a) Căn hộ đã được xây dựng phù hợp theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; bàn giao theo hiện trạng, các thiết bị hoạt động bình thường.

b) Tòa nhà đã được đơn vị chức năng kiểm định chất lượng và cấp giấy chứng nhận chịu lực;

c) Căn hộ đã được sẵn sàng kết nối với hệ thống cấp điện, nước chung của Tòa nhà.

**5** . Khi Căn hộ đã đủ điều kiện để bàn giao, Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tiếp theo của mình mà không có lý do từ chối (nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ nhận nhà). Mọi trường hợp như: Căn hộ có khiếm khuyết xây dựng (nếu có) hay Bên Bán vẫn đang tiếp tục hoàn thiện các công trình tiện ích thuộc Tòa nhà (sân vườn, hành lang …..) đều không được coi là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận nhà. Các khiếm khuyết xây dựng (nếu có) đối với Căn hộ sẽ được sửa chữa, khắc phục theo điều kiện bảo hành.

**6.** Khi Bên Mua đã thanh toán đủ, đúng theo thoả thuận, thời hạn của Hợp đồng, vào ngày bàn giao, Bên Bán và Bên Mua sẽ ký Biên bản bàn giao theo mẫu của Phụ lục 3. Nếu hai bên thực hiện việc bàn giao sau Ngày bàn giao dự kiến, Bên Bán vẫn không bị xem là chậm bàn giao nếu Căn hộ đã đủ điều kiện để bàn giao như khoản 4 Điều 9 và Bên Bán đã gửi thông báo bàn giao cho Bên Mua như khỏan 2 Điều 9.

**7.** Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao nhà, nếu Bên Mua không đến nhận bàn giao, hoặc không nhận Căn hộ vì bất kỳ lý do nào khi Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao, Bên bán có quyền coi như Bên Mua đã vi phạm Hợp đồng. Bên Bán, theo quyết định của mình, có quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng, áp dụng mức phạt 10% (mười phần trăm) Tổng giá bán căn hộ và chào bán Căn hộ cho bất kỳ Bên thứ ba nào, theo quy định trong Hợp đồng này.

**8.** Kể từ thời điểm bàn giao, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm về mọi nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn hộ (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc thanh toán các phí về nhà ở, quản lý nhà ở được áp dụng), cho dù Bên Mua đã sử dụng hoặc cư trú trong Căn hộ hoặc giấy quyền sở hữu Căn hộ và các quyền khác theo đó đã chuyển giao đầy đủ cho Bên Mua hay chưa. Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo Điều 9 này, Bên Mua sẽ không có quyền vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước.

# ĐIỀU 10. BẢO HÀNH

**1.** Thời hạn bảo hành đối với Căn hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày bàn giao đối với những hư hỏng thuộc về kết cấu và 12 (mười hai) tháng kể từ ngày bàn giao đối với thấm dột. Bên Bán không bảo hành các thiết bị quy định tại Phần B, Phụ lục 1 sau khi Bên Mua ký xác nhận hoạt động bình thường trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Đối với các thiết bị cần sửa chữa do hỏng không hoạt động bình thường, Bên Bán sẽ sửa chữa và Bên Mua sẽ xác nhận hoạt động bình thường bổ sung vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ đã ký. Các hạng mục khác bàn giao theo hiện trạng không bảo hành.

**2.** Trong thời gian bảo hành, tùy theo quyết định của Bên Bán, việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách sửa chữa hoặc thay thế các hạng mục sai sót đó theo như tình trạng tại thời điểm bàn giao Căn hộ, hoặc thay thế (các) thiết bị, vật liệu cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

**3.** Việc bảo hành bằng cách sửa chữa hoặc thay thế chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán uỷ quyền.

**4.** Bên Bán không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp Căn hộ bị hư hỏng do:

a) Các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Sự bất cẩn, lỗi, sử dụng sai hoặc sửa chữa thay đổi của Bên Mua hoặc bất kỳ Bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Sự kiện bất khả kháng.

**5.** Bên Mua có trách nhiệm kịp thời thông báo cho Bên Bán khi có hư hỏng thuộc diện bảo hành. Nếu Bên Mua chậm hoặc không thực hiện việc thông báo trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày có bất kể sự cố, hỏng hóc nào thuộc diện được bảo hành, Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm thay thế, sửa chữa bằng chi phí riêng của mình và phải chịu bồi thường mọi thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp (nếu có) phát sinh từ việc chậm hoặc không thông báo của Bên Mua.

**6.** Sau thời gian bảo hành được quy định tại khoản 1 Điều này, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

# ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

**1.** Bên Bán có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào, chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp đồng này.

**2.** Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với Căn hộ, Bên Mua có quyền chuyển nhượng lại các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này cho một Bên thứ ba được quyền sở hữu nhà theo Quy định của pháp luật Việt Nam nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Bên Mua đã thực hiện việc thanh toán (trước thời điểm chuyển nhượng) đúng theo lịch thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng tính đến thời điểm yêu cầu chuyển nhượng;

c) Việc chuyển nhượng không bị ngăn cấm theo quy định của pháp luật; không bị cản trở bởi bất cứ Bên thứ ba nào mà Bên Bán xét thấy có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng;

d) Căn hộ và/hoặc Hợp đồng không bị cầm cố, thế chấp;

e) Bên Mua và Bên thứ ba thừa nhận rằng Bên nhận chuyển nhượng sẽ kế thừa các quyền và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này, các Phụ lục đính kèm, và các quy định khác đang áp dụng đối với Bên Mua và/hoặc với Căn hộ;

**3.** Nếu việc chuyển nhượng Hợp đồng có phát sinh thu nhập chịu thuế, Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua phải kê khai và nộp các loại thuế liên quan theo pháp luật hiện hành. Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua cam kết rằng Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ nghĩa vụ nào về việc kê khai và nộp thuế liên quan đến việc chuyển nhượng và từ thu nhập của Bên Mua phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng.

**4.** Sau khi Bên Bán có thông báo về việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ, Bên Mua không được chuyển nhượng cho Bên thứ ba, trừ trường hợp được Bên Bán đồng ý.

**5.** Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đối với Căn hộ đó.

# ĐIỀU 12. CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH

**1.** Công trình tiện ích nêu trong đây được hiểu là các công trình do Bên Bán xây dựng và lắp đặt, bao gồm Tài sản chung và Tiện ích như được quy định trong Phụ lục 2. Việc sử dụng Tài sản chung và Tiện ích phải tuân theo các quy định trong Phụ lục 2.

# 2. Bên Bán có toàn quyền sở hữu Tiện ích do Bên Bán lắp đặt xây dựng bên trong và ngoài khuôn viên khu Căn hộ, bao gồm quyền sở hữu các tầng hầm, các tầng thương mại, nhà trẻ, bể bơi, diện tích câu lạc bộ và phòng sinh hoạt cộng đồng trong Tòa Nhà, lối đi liên thông tại các tầng trệt các Tòa Nhà, khu thể thao, cây xanh, và các công trình khác thuộc đất của Dự án.

# ĐIỀU 13. THÔNG BÁO

**1.** Mọi thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán (sau đây gọi chung là Thông báo) do một bên gửi cho bên kia phải được lập thành văn bản và gửi đến đúng địa chỉ ghi tại Hợp đồng này, trừ trường hợp có sự thay đổi theo Thông báo thay đổi thông tin giao dịch (Theo mẫu của Phụ lục 3) của Các Bên trong thời hạn 05 (năm) ngày trước khi thay đổi trên thực tế.

**2.** Mọi Thông báodo một bên gửi bên kia chỉ được xem là hợp lệ nếu đã được gửi tới đúng địa chỉ và người nhận như đã nêu tại khoản 1 Điều này.

**3.** Mọi Thông báo do một bên gửi cho bên kia theo Hợp đồng này sẽ xem như được bên kia nhận:

a) Vào ngày nhận nếu giao tận tay;

b) Vào ngày bên gửi nhận được Thông báo xác nhận đã chuyển fax thành công, trong trường hợp chuyển fax;

c) Vào ngày thứ ba sau ngày gửi, nếu gửi bằng chuyển phát nhanh hoặc thư đảm bảo.

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

# ĐIỀU 14. BẤT KHẢ KHÁNG

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

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

# ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

**1.** Hai bên hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng.

**2.** Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

**3.** Bên Mua chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ một khoản nào theo quy định của Hợp đồng này.

**4.** Bên Mua chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này cho (các) Bên thứ ba như quy định tại Điều 11.

**5.** Bên Mua vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào theo quy định của Hợp đồng này.

**6.** Bên Mua không đủ điều kiện mua Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp này, Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với vi phạm Hợp đồng.

# ĐIỀU 16. CAM KẾT THỰC HIỆN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

**1.** Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên Mua đồng ý rằng, trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo 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 người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người trong số họ làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về Căn hộ và mọi hành vi của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của các Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

**3.** Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hoà giải giữa hai bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng hoà giải, các bên có thể đưa tranh chấp ra toà án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

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

# ĐIỀU 17. THỎA THUẬN CHUNG

1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
2. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hay không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra, do những thay đổi của các quy định của Chính phủ Việt Nam hoặc trong trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng.
3. Các Phụ lục kèm theo Hợp đồng hoặc bất kỳ các bản bổ sung và sửa đổi nào được ký kết hợp lệ có giá trị và hiệu lực thi hành như Hợp đồng.
4. Mọi sửa đổi bổ sung đối với Hợp đồng này và các Phụ lục, tài liệu kèm theo đều phải được Bên Bán và Bên Mua thoả thuận bằng văn bản.
5. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký kết. Trường hợp Bên Mua không nộp tiền đặt cọc đăng ký mua Căn hộ hoặc không thực hiện thanh toán lần thứ nhất trước khi ký kết Hợp đồng thì Hợp đồng này sẽ chưa phát sinh hiệu lực cho tới khi Bên Bán nhận đủ khoản tiền thanh toán lần thứ nhất.
6. Hợp đồng này được thành lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 02 (hai) bản; Bên Mua giữ 01 (một) bản.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** | **BÊN MUA** |

# PHỤ LỤC 1

# THÔNG TIN VỀ SẢN PHẨM (CĂN HỘ)

# PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ

1. **Đặc điểm về Căn hộ:**
   * Toà nhà Hồ Gươm Plaza, Khu Căn hộ chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Hồ Gươm Plaza, tại Khu đô thị Mỗ Lao Phường Mộ Lao Quận Hà Đông Tp Hà Nội.
   * Tầng (tầng có căn hộ):
   * Căn hộ ký hiệu số: **HGP-**  (có thể thay đổi khi cơ quan thẩm quyền cấp số nhà)
   * Diện tích tim tường : **m2**
   * Diện tích thông thủy: **m2 (**Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.)

* Mục đích sử dụng: Để ở
* Kết cấu nhà: bê tông cốt thép, tường gạch,
* Đặc điểm Căn hộ: căn hộ nhà chung cư, xây hoàn thiện mặt trong và mặt ngoài theo danh mục vật tư, vật liệu nêu tại Phần B Phụ lục này.

1. **Đặc điểm về đất xây dựng toà nhà chung cư có Căn hộ**

* Địa điểm xây dựng: Lô đất số TM04 theo quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt
* Diện tích đất sử dụng: 10.316m2

1. **Phần sở hữu riêng của Bên Mua, phần sở hữu riêng của Bên Bán và phần sở hữu và sử dụng chung:**
   * 1. Phần sở hữu riêng của Bên mua:

Bao gồm phần diện tích Căn hộ và các vật tư trang bị kèm theo bên trong Căn hộ tại lúc bàn giao. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ.

* + 1. Phần sở hữu riêng của Bên Bán:

1. Cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại, mái nhà và sân thượng
2. Phòng câu lạc bộ;
3. Bể bơi, sân thể thao;
4. Nhà trẻ;
5. Tầng hầm và toàn bộ khu vực đỗ xe ô tô trong tầng hầm;
6. Chỗ để xe trên mặt đất nằm trong khu đất của dự án;
7. Các lối đi liên thông tại tầng trệt các tòa nhà;
8. Cây cối, sân vườn công viên và các vườn hoa;
9. Phòng trạm cung cấp khí đốt (gas);
   1. 3. Phần sở hữu và sử dụng chung:

Sở hữu chung ở đây được hiểu là quyền sở hữu để sử dụng chung. Trước khi Bên Bán chuyển giao các công trình này cho các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước theo quy định về chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, tất cả các công trình này sẽ được Bên Bán quản lý và quyết định các vấn đề có liên quan, nhưng vẫn đảm bảo quyền được sử dụng của các Bên Mua (trừ những trường hợp đặc biệt). Các hạng mục thuộc quyền sở hữu chung bao gồm:

1. Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: Khung, cột, tường, sàn.
2. Giao thong công cộng trong Tòa nhà: hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm;
3. Hộp kỹ thuật;
4. Hệ thống kỹ thuật bên trong Tòa nhà: hệ thống cấp điện, nước, gas, thông tin liên lạc, phát thanh, camera, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả, kích sóng, tăng áp, hệ thống tăng áp cầu thang, hệ thống hút mùi,… (nhưng không bao gồm những phòng trạm được xác định là sở hữu riêng của Chủ đầu tư);
5. Phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung của hộ dân trong Tòa nhà, không đảm bảo cho việc sử dụng riêng của các cá thể);
6. Phòng điều khiển và trung tâm quản lý Tòa nhà;
7. Phòng để các hộp thư của các hộ dân;
8. Các lối đi và đường nội bộ trong khu đất;
9. Hệ thống cảnh quan cứng: ghế đá, bồn hoa, thùng rác,…
10. Bể nước cảnh quan;
11. Tường rào;
12. Cổng ra vào;
13. Hệ thống điện bên ngoài các Căn hộ:
    * Trạm biến thế;
    * Hệ thống máy phát điện dự phòng;
    * Hệ thống thang máy;
    * Hệ thống kỹ thuật quản lý Tòa nhà;
    * Hệ thống đèn báo tình trạng khẩn cấp;
    * Hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh;
    * CCTV ở những điểm quan trọng (lối vào, lối ra, hành lang, thang máy, đại sảnh, bãi đỗ xe), nếu có;
    * Hệ thống đo đồng hồ điện, nước;
    * Hệ thống chỉ dẫn công cộng;
14. Hệ thống cấp thoát nước bên ngoài các Căn hộ;
15. **Thỏa thuận khác:**
16. Các Bên chấp nhận rằng Diện tích thực tế của Căn hộ bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện tích Căn hộ nêu tại Phụ lục 1 này, với điều kiện là phần chênh lệch Diện tích không vượt quá 01% (một phần trăm) Diện tích Căn hộ;
17. Cho đến trước thời điểm bàn giao Căn hộ, thiết kế của Căn hộ có thể khác so với các chi tiết quy định tại Hợp đồng này cũng như tại tài liệu tiếp thị và căn hộ trưng bày mẫu theo yêu cầu thay đổi của cơ quan nhà nước.
18. Bên Bán có quyền bổ sung và thay đổi vật liệu, vật tư trang bị cho Căn hộ với điều kiện những vật liệu thay thế cho các vật liệu dự định nêu trên có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương hay tốt hơn.
19. Mức kinh phí đóng góp dùng cho quản lý vận hành, bảo dưỡng Tòa nhà HỒ GƯƠM PLAZA (bao gồm điện dự phòng cung cấp cho hệ thống kỹ thuật, hệ thống phụ trợ) căn hộ bao gồm;
    * Các dịch vụ quản lý, vận hành, bảo dưỡng chung cho Khu căn hộ và tài sản chung, Tiện ích công cộng và giải quyết các vi phạm nội quy của Tòa nhà;
    * Các dịch vụ an ninh bảo vệ (24h) cho khu căn hộ và các khu khác của Tòa nhà, tài sản chung và tiện ích công cộng, giải quyết những việc mất trật tự, và các nguy hại về an ninh;
    * Dọn dẹp làm vệ sinh Tài sản chung và các tiện ích công cộng; Thu nhặt và xử lý rác và bảo tồn cảnh quan chung của Tòa Nhà
    * Hệ thống cứu hỏa và chữa cháy.
    * Phí quản lý sẽ được tính kể từ ngày ngày bàn giao nhà

Mức phí quản lý vận hành nhà chung cư, phí sử dụng các tiện ích/dịch vụ do Bên Bán và/hoặc đơn vị khác cung cấp tại Tòa nhà sẽ được quy định tại Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư và có thể được điều chỉnh theo từng thời điểm.

e.Cư dân mua các căn hộ có diện tích dưới 110m2 không nhận trông xe ô tô tháng.

**PHẦN B:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| DANH MỤC VẬT LIỆU BÀN GIAO THEO HIỆN TRẠNG ĐÃ LẮP ĐẶT | | | |
|
| STT | DANH MỤC | Điều kiện bàn giao | |
| Vật liệu | Ghi Chú |
| SÀN | | | |
| 1 | Phòng khách, phòng ăn | Gạch | Theo hiện trạng |
| 2 | Phòng ngủ | Gạch | Theo hiện trạng |
| 3 | Phòng tắm lớn (trong phòng ngủ lớn) | Gạch lát cao cấp | Theo hiện trạng |
| 4 | Phòng tắm nhỏ | Gạch lát cao cấp | Theo hiện trạng |
| 5 | Bếp | Gạch lát cao cấp | Theo hiện trạng |
| 6 | Len chân tường | Gạch | Theo hiện trạng |
| 7 | Ban công | Gạch lát cao cấp | Theo hiện trạng |
| TƯỜNG | | | |
| 8 | Phòng khách,phòng ngủ,phòng ăn,lối đi | Sơn 2 lớp sau khi đã bả phẳng nhẵn bề mặt và lót 1 nước (cỏ thể có các chi tiết trang trí tùy theo thiết kế) | Theo hiện trạng |
| 9 | Phòng tắm lớn (trong phòng ngủ lớn) | Gạch ốp lát cao cấp | Theo hiện trạng |
| 10 | Phòng tắm nhỏ | Gạch ốp lát cao cấp | Theo hiện trạng |
| TRẦN | | | |
| 11 | Phòng khách,phòng ngủ,bếp ăn | Trần thạch cao bả matit, sơn nước (màu trắng và các màu tùy theo thiết kế) | Theo hiện trạng |
| 12 | Phòng tắm | Trần thạch cao chịu nước,sơn nước | Theo hiện trạng |
| CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ | | | |
| 13 | Cửa sổ và cửa ra ban công | Kính an toàn 2 lớp ép liền, khung nhôm sơn tĩnh điện | Theo hiện trạng |
| 14 | Cửa đi chính | Cửa gỗ tự nhiên ghép thanh đã qua xử lý bề mặt, bề mặt dán verneer cao cấp | Theo hiện trạng |
| 15 | Cửa ngăn phòng | Cửa gỗ tự nhiên ghép thanh đã qua xử lý bề mặt, | Theo hiện trạng |
| 16 | Cửa phòng vệ sinh | Cửa gỗ tự nhiên ghép thanh đã qua xử lý bề mặt, | Theo hiện trạng |
| 17 | Phụ kiện cửa gỗ (tay nắm, khóa, cục chặn … | Khóa kiểu dáng hiện đại | Hoạt động bình thường |
| BẾP | | | |
| 18 | Tủ bếp | Tủ gỗ công nghiệp đã qua xử lý bề mặt, bề mặt dán melamin cao cấp | Theo hiện trạng |
| 19 | Chậu, vòi rửa bát | INOX | Hoạt động bình thường |
| 20 | Mặt bếp |  | Theo hiện trạng |
| THIẾT BỊ VỆ SINH | | | |
| Phòng tắm trong phòng ngủ lớn | | | |
| 21 | Chậu rửa để bàn | Sứ | Theo hiện trạng |
| 22 | Vòi chậu rửa | Inox | Hoạt động bình thường |
| 23 | Bồn cầu | Sứ | Hoạt động bình thường |
| 24 | Bồn tắm nằm/Cabin tắm đứng | Trang bị theo hiện trạng từng căn hộ | Theo hiện trạng |
| 25 | Sen tắm | Inox | Hoạt động bình thường |
| 26 | Gương | Theo thiết kế | Theo hiện trạng |
| 27 | Vòi xịt bồn cầu | Kiểu dáng hiện đại | Hoạt động bình thường |
| 28 | Các phụ kiện khác | Inox | Theo hiện trạng |
| 29 | Bình nước nóng | Bình nước nóng 30 lít | Hoạt động bình thường |
| Phòng tắm nhỏ | | | |
| 30 | Chậu rửa để bàn | Sứ | Theo hiện trạng |
| 31 | Vòi chậu rửa | Inox | Hoạt động bình thường |
| 32 | Bồn cầu | Sứ | Hoạt động bình thường |
| 33 | Carbin tắm đứng | Vách kính temper,phụ kiện inox hoàn chỉnh | Theo hiện trạng |
| 34 | Sen tắm | Inox | Hoạt động bình thường |
| 35 | Gương | Theo thiết kế | Theo hiện trạng |
| 36 | Vòi xịt bồn cầu | Kiểu dáng hiện đại | Hoạt động bình thường |
| 37 | Các phụ kiện khác | Inox | Theo hiện trạng |
| 38 | Bình nước nóng | Bình nước nóng 30 lít | Hoạt động bình thường |
| THIẾT BỊ ĐIỆN | | | |
| 39 | Ổ cắm, công tắc điện | Kiểu dáng hiện đại dùng điện 220V | Hoạt động bình thường |
| 40 | Dây điện | Ống gen chống cháy cho toàn bộ hệ thống. Các dây điện cấp nguồn cho phụ tải được luồn trong ống gen, chống cháy, đi thẳng từ tủ điện tổng tới thiết bị điện | Hoạt động bình thường |
| 41 | Điều hòa nhiệt độ | Điều hòa cục bộ (2 chiều nóng và lạnh tùy thiết kế) cho phòng khách, cung cấp đầu chờ cho các phòng còn lại | Hoạt động bình thường |
| THIẾT BỊ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY | | | |
| 42 | Thiết bị báo cháy | Báo khói | Hoạt động bình thường |
| LOGIA | | | |
| 43 | Lan can | Thép hộp, sơn hoàn chỉnh | Theo hiện trạng |

# 

# PHỤ LỤC 2

# TỔNG GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

**Tổng Giá bán Căn hộ:**

Tổng Giá bán Căn hộ của Bên Mua tính theo đồng Việt Nam tại thời điểm ký Hợp đồng là**:**

***(Bằng chữ:***

Tổng giá bán căn hộ Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khi hai bên ký kết hợp đồng bao gồm các khoản :

+ Giá bán Căn hộ chưa bao gồm VAT và kinh phí bảo trì (2%) tại thời điểm ký Hợp đồng là:

+ Thuế GTGT (10% Giá bán Căn hộ**):**

+ Kinh Phí bảo trì 2% (Giá bán Căn hộ**):** kinh phí này được chuyển vào tài khoản riêng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

* **LỊCH THANH TOÁN**
* Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán theo 13 đợt trên tổng giá bán Căn hộ được quy định như sau:

**Thanh toán đợt 1:** Thanh toán 100% giá trị căn hộ (GTCH) tương đương với số tiền ngay sau ký hợp đồng và trước khi nhận nhà.

Bên Mua có trách nhiệm chủ động thanh toán cho Bên Bán theo đúng lịch biểu nêu trên.

**Thanh toán trong trường hợp có Chênh lệch về diện tích Căn hộ:**

Trường hợp có sự chênh lệch diện tích Căn hộ vượt quá 01% (một phần trăm) giữa diện tích thực tế so với diện tích Căn hộ nêu tại Phụ lục 1 của Hợp đồng, Các Bên sẽ thanh toán toàn bộ phần chênh lệch trước khi ký Biên bản bàn giao thực tế.

**GHI CHÚ**

1. Nhằm mục đích thông báo yêu cầu thanh toán các đợt nói trên, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có toàn quyền xác định về việc xây dựng đã hoàn tất toàn bộ hoặc một phần các hạng mục thi công mà không cần Các Bên phải ký biên bản nghiệm thu từng hạng mục.
2. Trong trường hợp ngày thanh toán trùng vào ngày nghỉ hoặc ngày lễ theo quy định của Luật hiện hành, ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp của ngày nghỉ hoặc ngày lễ đó

# PHỤ LỤC 3: CÁC MẪU BIỂU ĐÍNH KÈM HỢP ĐỒNG

## 1. CAM KẾT

Công ty/tên tôi là

Giấy Chứng Nhận ĐKKD/Giấy Phép khác/CMND/Hộ Chiếu số:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại :

(trong trường hợp có nhiều người cùng mua)

**Và**

**Tên Công Ty/Ông/Bà \_\_\_**

[có Giấy Chứng Nhận ĐKKD/Giấy Phép khác/CMND/Hộ Chiếu số:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại

Tôi/Chúng tôi (là những Chủ sở hữu Căn hộ mới và/hoặc những Người sử dụng khác) [……………………………………………………] đang sử dụng Căn hộ Số: [……………………………………………………] tầng [………………………..] tòa [………………………..] tại Tòa nhà căn hộ cao cấp Hồ Gươm Plaza, số …., Hà Nội, Việt Nam.

Tôi/Chúng tôi đã đọc đã hiểu và đồng ý cam kết nghiêm túc thực hiện và tuân thủ các Điều khoản và các Phụ lục của Bản Quy chế quản lý khu căn hộ của Tòa nhà căn hộ cao cấp Hồ Gươm Plaza.

Hà Nội, ngày…. tháng… năm……

Họ và Tên:

## 2. MẪU THỎA THUẬN BÀN GIAO CĂN HỘ

THỎA THUẬN BÀN GIAO CĂN HỘ này được ký kết vào ngày bởi và giữa:

**Bên Bán:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HỒ GƯƠM**

Địa chỉ: Tầng 10 HỒ GƯƠM PLAZA số 102 đường Trần Phú, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Hà Nội Hà Nội

Điện thoại : 04 3662 2574 Fax: 04 3662 1111

Giấy chứng nhận ĐKKD số 0100100181, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần thứ 10 ngày 21/08/2017

Mã số thuế: 0100100181

Đại diện: Ông Nguyễn Duy Ninh

Chức vụ: Giám đốc dự án

**Và**

**Bên Mua:**

Công ty/tên tôi là

Giấy Chứng Nhận ĐKKD/Giấy Phép khác/CMND/Hộ Chiếu số:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Fax

Email:

(trong trường hợp có nhiều người cùng mua)

**[Tên Công Ty/Ông/Bà \_\_\_]**

[có Giấy Chứng Nhận ĐKKD/Giấy Phép khác/CMND/Hộ Chiếu số: ] và có chi tiết liên lạc như sau:

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại :

Fax :

Email :

Trên cơ sở kiểm tra đối với Căn hộ, Bên Mua và Bên Bán cùng thỏa thuận như sau:

1. Căn hộ như quy định tại Hợp đồng Mua bán Căn hộ đã được chuyển giao đầy đủ theo đúng các điều khoản của “Hợp đồng Mua bán Căn hộ” và Bên Mua tại đây đồng ý nghiệm thu Căn hộ từ Bên Bán;
2. Bên Mua đã kiểm tra Căn hộ và chấp nhận rằng Căn hộ đã hoàn tất theo như đòi hỏi của Bên Mua;
3. Ngày thực hiện Bàn giao Căn hộ sẽ là ngày ký kết Thỏa thuận này;
4. Bên Mua đồng ý rằng ngày dọn vào ở sẽ là ngày [\*\*]; với điều kiện là Bên Mua có thể thay đổi ngày dọn vào ở nếu được Bên Bán chấp thuận trước bằng văn bản;
5. Bên Mua nhận thức và hiểu rằng bất cứ thay đổi hay sang sửa nào đối với Căn hộ kể từ sau ngày thực hiện Bàn giao Căn hộ phải được thực hiện theo quy định của “Hợp đồng Mua Bán Căn hộ”;
6. Bên Mua tại đây đồng ý ký kết mẫu cam kết đính kèm tại Phụ lục 4 của Nội quy chung;
7. Thỏa thuận này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo pháp luật Việt Nam;
8. Thỏa thuận này sẽ được lập thành 02 (hai) bộ bằng tiếng Việt. Mỗi Bên sẽ giữ 01 (một) bộ. Tất cả các bản có giá trị xác thực như nhau.

ĐỂ LÀM CHỨNG, các bên tại đây đã ký Thỏa thuận này vào ngày tháng năm như được nêu ở trên.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **ĐẠI DIỆN Bên Mua**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**3. MẪU THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ**

NGÀY:

Kính gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HỒ GƯƠM**

Địa chỉ: Tầng 10 HỒ GƯƠM PLAZA số 102 đường Trần Phú, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

Điện thoại : 04 3662 2574 Fax: 04 3662 1111

Từ: **\_(tên của Bên Mua)**

**V/v: Thông báo Thay đổi Địa chỉ cho Bên Bán**

Tôi, (tên của Bên Mua), bằng văn bản này tuyên bố rằng địa chỉ của tôi đã được thay đổi như được nêu bên dưới. Tôi thừa nhận rằng địa chỉ mới này sẽ được dùng để giao dịch thư từ giữa quý công ty và bản thân tôi trừ khi và cho đến khi tôi thông báo một địa chỉ mới khác cho quý công ty. Tôi cũng thừa nhận rằng tôi có trách nhiệm phải thông báo cho quý công ty mỗi lần tôi thay đổi địa chỉ và trong trường hợp tôi không thông báo ngay cho quý công ty về việc thay đổi địa chỉ thì tôi sẽ gánh chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo đó.

ĐỊA CHỈ CŨ:

ĐỊA CHỈ MỚI:

SỐ ĐIỆN THOẠI NHÀ RIÊNG MỚI (nếu có):

ĐIỆN THOẠI DI ĐỘNG (nếu có):

Tên và Chữ ký của Bên Mua:

Ngày ký:

**4. MẪU THÔNG BÁO NHẬN BÀN GIAO CĂN HỘ**

Ngày:

Kính gửi:

Địa chỉ:

Từ: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HỒ GƯƠM**

**V/v: Thông báo nhận bàn giao Căn hộ**

Thời gian nhận bàn giao Căn hộ:........... ..h.........., ngày.............................

Bên Bán ký, đóng dấu

# PHỤ LỤC 4: DỰ THẢO QUY CHẾ QUẢN LÝ KHU CĂN HỘ

# I. Phạm vi áp dụng

Quy chế quản lý Khu Căn hộ được xây dựng nhằm đảm bảo nâng cao khả năng sử dụng và sử dụng hài hoà Tài sản chung và các Tiện ích trong phạm vi Khu căn hộ. Vì vậy, Quy chế này sẽ được áp dụng và bắt buộc đối với tất cả các Thành Viên, người trong gia đình, khách và người sử dụng Căn hộ của các Thành Viên. Bất kỳ sự vi phạm hay không tuân thủ của bất kỳ Thành Viên nào, người trong gia đình, khách của và người sử dụng Căn hộ của Thành Viên đó sẽ phải chịu trách nhiệm cá nhân trước Ban quản lý về việc vi phạm hay không tuân thủ đó.

# II. Định nghĩa

Trừ khi có quy định khác, trong Quy chế này, các từ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

**“Khu căn hộ”** có nghĩa là một phần Toà Nhà HỒ GƯƠM PLAZA ….. Bao gồm: Sảnh vào khu Căn hộ tại tầng 1, các tầng Căn hộ để ở (tầng 6 đến tầng 29)

**“ Quy chế Khu căn hộ”** có nghĩa là Quy chế quản lý Khu căn hộ này và các quy chế sửa đổi, bổ sung hay thay thế vào từng thời điểm.

**“Công ty”** có nghĩa là Công ty Cổ phần Tập đoàn Hồ Gươm, có địa chỉ tại Tầng 10 HO GUOM PLAZA,102 Trần Phú, Phường Mộ Lao, Quận Hà Đông, Thành Phố Hà Nội.

**“Tài sản chung”** có nghĩa là toàn bộ các khu vực của Khu căn hộ không nằm trong bất cứ một Căn hộ, Tiện ích nào, bao gồm các hạng mục sau: hành lang, thang máy, thang bộ, thang thoát hiểm, đường ống thoát nước mưa, cống thoát nước, đường ống dẫn nước, đường dây điện và điện thoại, hệ thống xả rác, hộp kỹ thuật, thu lôi, cứu hoả, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư;

**“Tiện ích”** bao gồm bể bơi, câu lạc bộ thể thao, phòng chức năng và các khu vực, tiện ích khác do Công Ty đầu tư.

**“Căn hộ”** có nghĩa là một Căn hộ tại Toà nhà HỒ GƯƠM PLAZA.

**“Thành viên”** là bất kỳ người nào sở hữu hợp pháp Căn hộ.

**“Cư dân”** có nghĩa là các Thành viên, người trong gia đình và người sử dụng Căn hộ của Thành viên cư trú tại Căn hộ nói trên.

**“Ban quản lý”** có nghĩa là Ban quản lý do Công ty chỉ định trong thời gian Công ty quản lý hoặc được các Thành viên bầu ra sau khi Công ty bàn giao quyền quản lý. Ban quản lý chịu trách nhiệm quản lý Khu căn hộ.

# III. Ban quản lý

## 3.1 Thành lập Ban quản lý

a) Ban quản lý là cơ quan quản lý cao nhất của Khu căn hộ.

b) Sau khi Công ty bàn giao quyền quản lý Khu căn hộ cho các thành viên, Ban quản lý sẽ được bầu ra theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (Ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 của Bộ Xây Dựng).

## 3.2 Trách nhiệm của Ban quản lý

Ban quản lý chịu trách nhiệm các vấn đề sau:

a) Giám sát việc thực hiện Quy chế này;

b) Hướng dẫn Cư dân các vấn đề liên quan đến Quy chế của Khu căn hộ;

c) Thu phí quản lý Khu căn hộ hàng tháng;

d) Kiểm soát ngân sách và chi phí quản lý Khu căn hộ.

e) Tiến hành sửa chữa Tài sản chung;

f) Quản lý hoạt động hàng ngày của Khu căn hộ.

# IV. Phí quản lý

**4.1** Hàng tháng, mỗi Thành Viên sẽ nộp cho Ban quản lý một khoản tiền do Ban quản lý quy định để thanh toán mọi chi phí liên quan đến việc quản lý Khu căn hộ (Phí quản lý).

**4.2** Phí Quản lý được thu không mang tính kinh doanh và bao gồm những khoản sau:

a) Thanh toán tiền điện và tiền nước công cộng;

b) Bảo dưỡng Tài sản chung;

c) Thanh toán lương và các chi phí hành chính cho Ban quản lý;

d) Thanh toán dịch vụ bảo vệ;

e) Thanh toán dịch vụ vệ sinh;

f) Các chi phí khác.

Số tiền phải nộp sẽ được thông báo sau với mức thu hợp lý. Mức phí sẽ không vượt quá mức giá trần áp dụng cho chung cư hạng 1 do Sở Xây dựng Hà Nội quy định).

**4.3** Ngoài các khoản phí trên, mỗi Thành viên sẽ đặt cọc một khoản tiền (khoản tiền này sẽ được thông báo sau với mức thu hợp lý) cho Ban quản lý ngay khi nhận Căn hộ. Trong trường hợp Cư dân vi phạm các quy định trong Quy chế này và gây thiệt hại cho Tài sản chung, Ban quản lý có thể khấu trừ từ tiền đặt cọc một khoản tiền cần thiết để bù đắp thiệt hại đó. Trong trường hợp khoản tiền đặt cọc đó không đủ để bù đắp thiệt hại, Thành viên đó sẽ hoàn trả và bồi thường cho Ban quản lý mọi chi phí phát sinh để bù đắp thiệt hại.

**4.4** Trong trường hợp Thành viên không thanh toán Phí quản lý trong vòng 2 tháng liên tiếp hoặc vi phạm các nội quy và quy định, Ban quản lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước.

# V. Quy định chung

## 5.1 Tiếng ồn

Cư dân sẽ không gây ra tiếng ồn trong Khu căn hộ làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của, khu vực thuộc Tài sản chung hoặc Tiện ích, của các Cư dân khác hoặc của những người khác được sử dụng hợp pháp Tài sản chung, Tiện ích.

## 5.2 Đỗ Xe

a) Cư dân có quyền thuê dài hạn hoặc ngắn hạn chỗ đỗ xe trong khu vực để xe dành cho Khu căn hộ, tuy nhiên việc thuê chỗ đỗ xe sẽ do Ban quản lý quyết định phụ thuộc vào tình trạng trống chỗ đỗ xe.

b) Đối với xe vô chủ để tại khu vực để xe hoặc xe để tại khu vực mà Ban quản lý không quy định cho đỗ xe, Ban quản lý sẽ có quyền:

* Khoá chiếc xe đó;
* Phạt chủ sở hữu của chiếc xe đó một khoản tiền nhất định theo ngày do Ban quản lý quy định hoặc căn cứ theo mức độ vi phạm;
* Ban Quản lý có quyền tự ý di chuyển xe đó vào khu vực quy định. Mọi chi phí phát sinh cho việc di chuyển sẽ do chủ sở hữu của xe gánh chịu.
* Ban quản lý và nhân viên của Ban quản lý sẽ không chịu trách nhiệm về bất cứ thiệt hại nào gây ra cho xe trong khi giữ, trả hoặc di chuyển xe.

## 5.3 Cản trở người khác sử dụng Tài sản chung

Cư dân sẽ không cản trở việc sử dụng hợp pháp Tài sản chung của bất kỳ người nào. Ban quản lý tại đây có quyền di dời hoặc vứt bỏ mọi đồ vật vô chủ đặt hoặc để ở khu vực thuộc Tài sản chung mà không cần thông báo trước cho chủ sở hữu và có quyền thu hồi mọi chi phí từ chủ sở hữu của vật đó cho việc di dời hay vứt bỏ.

## 5.4 Gây thiệt hại đối với Tài sản chung

a) Cư dân sẽ không viết, vẽ, khắc, đóng đinh hoặc các vật tương ứng trong khu vực thuộc Tài sản chung và không gây hư hại, không di dời Tài sản chung hoặc bất kỳ kết cấu nào thành bộ phận của Tài sản chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban quản lý.

b) Cư dân sẽ không thực hiện bất kỳ hành vi phá hoại nào trong Khu căn hộ. Bất cứ ai bị phát hiện sẽ được thông báo cho cơ quan công an.

## 5.5 Thay đổi đối với ban công, cửa sổ và cửa chính

a) Cư dân sẽ không thay đổi ban công, cửa ra ban công, cửa sổ và cửa ra vào chính của Căn hộ nếu không có chấp thuận bằng văn bản của Ban quản lý.

b) Cư dân sẽ không lắp đặt, xây dựng, duy trì bất kì phần bổ sung bao quanh ban công nào mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban quản lý.

## 5.6 Mặt ngoài của Căn hộ

Cư dân sẽ không:

a) Đặt Bất kỳ bảng thông báo, bảng quảng cáo, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc Tài sản chung hoặc mặt ngoài Căn hộ của Cư dân đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban quản lý.

b) Lắp đặt ăngten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn hộ, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Khu căn hộ mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Ban quản lý.

c) Thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Khu căn hộ mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban quản lý.

## 5.7 Thái độ của Cư dân

a) Cư dân nào khi vào Khu vực thuộc Tài sản chung sẽ phải ăn mặc đứng đắn, không dùng lời nói hoặc có thái độ có thể gây xúc phạm đến Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp Tài sản chung.

b) Cư dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng khách của mình không có thái độ gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Khu căn hộ của Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp Tài sản chung.

## 5.8 Trẻ em chơi ở khu vực thuộc Tài sản chung

a) Cư dân sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình khi chơi ở khu vực thuộc Tài sản chung sẽ không:

* Gây bất kỳ thiệt hại nào cho Tài sản chung;
* Gây ồn ào gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các Cư dân khác của các Căn hộ khác.

b) Không gây ảnh hưởng đến các quy định trên, nghiêm cấm chơi trò chơi, đạp xe và các hành vi tương tự ở hành lang, cầu thang trong Khu căn hộ.

## 5.9 Xả rác ra các khu vực thuộc Tài sản chung

Cư dân sẽ không được xả rác, bụi, đất hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc Tài sản Chung làm ảnh đến việc sử dụng bình thường của Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp đối với khu vực thuộc Tài sản chung.

## 5.10 Phơi quần áo

Trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Ban quản lý, Cư Dân sẽ không được phơi bất kỳ quần áo, vải vóc hoặc các vật khác ở khu vực thuộc Tài sản chung và / hoặc Căn hộ mà có thể nhìn thấy từ bên ngoài Khu căn hộ trừ khu vực đã được quy định cho mục đích này.

## 5.11 Chứa vật liệu dễ cháy

a) Cư dân sẽ không sử dụng hoặc chứa trong Căn hộ của mình hoặc khu vực thuộc Tài sản chung bất kỳ hoá chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các dạng vật liệu dễ cháy khác trừ các hoá chất, chất lỏng, gas hoặc các vật liệu khác được sử dụng thông dụng cho các mục đích gia đình hoặc được chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc.

b) Cư dân sẽ không được phép tiến hành, thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong Khu căn hộ có thể gây cháy hoặc có thể gây hư hỏng đối với sàn, tường, lối đi, mái hoặc trần của Khu căn hộ.

## 5.12 Xả rác thải

Đối với hệ thống thải rác trong Khu căn hộ, Cư dân sẽ:

a) Không được thải bất kỳ những vật có kích thước lớn có thể gây hư hỏng đối với hệ thống thải rác.

b) Không được thải những vật đang cháy vào hệ thống thải rác.

c) Giữ gìn vệ sinh hệ thống thải rác trong Căn hộ của mình để tránh côn trùng.

## 5.13 Vật nuôi trong nhà

a) Cư dân sẽ không nuôi động vật trong Căn hộ của mình hoặc các khu vực thuộc Tài sản chung làm ảnh hưởng đến các Cư dân của các Căn hộ khác.

b) Chỉ những động vật nuôi làm cảnh trong nhà mới được nuôi trong Khu căn hộ. Các loại gia súc, gia cầm hoặc các động vật khác không được phép nuôi trong Khu căn hộ.

c) Những động vật nuôi không được phép thả ở khu vực thuộc Tài sản chung trừ khi có dây buộc và có sự kiểm soát của chủ vật nuôi.

d) Chủ của vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh và / hoặc sửa chữa Tài sản chung bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình.

## 5.14 Trách nhiệm bảo trì bảo dưỡng Căn hộ

Cư dân sẽ bảo trì bảo dưỡng Căn hộ của mình bao gồm nhưng không giới hạn đối với các thiệt bị vệ sinh, ống dẫn nước, đường điện, và các thiết bị khác ở trong điều kiện tốt không làm ảnh hưởng đến Cư dân trong các Căn hộ khác.

## 5.15 Sử dụng Căn hộ

a) Cư dân sẽ không sử dụng Căn hộ của mình cho bất kỳ mục đích nào (bất hợp pháp hoặc mục đích nào khác) làm ảnh hưởng xấu đến uy tín chung của các Cư dân khác trong Khu căn hộ.

b) Cư dân sẽ chỉ sử dụng Căn hộ của mình làm nơi ở và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn hộ vào các mục đích khác gây thiệt hại hoặc gây nguy hiểm cho Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Tài sản chung. Ví dụ, Cư dân sẽ:

* Không để gas, khói, chất lỏng hoặc các chất khác rò rỉ hoặc thoát ra từ Căn hộ của mình gây thiệt hại cho người ngoài hoặc tài sản ngoài Căn hộ của mình;
* Đảm bảo rằng không đặt chậu cây hoặc các vật khác trên tường chắn, cửa sổ hoặc ban công nơi chúng có thể bị rơi gây thiệt hại cho người hoặc tài sản bên dưới;
* Đảm bảo rằng khách của mình sẽ không thông báo việc họ đến bằng việc bấm còi xe gây náo động hoặc làm phiền các Cư dân khác;
* Đảm bảo rằng động cơ ôtô, xe máy của mình sẽ được tắt trong khi đang chờ người trong Khu Căn hộ và đảm bảo xe của mình không làm phiền đến các Cư dân trong Khu căn hộ.

## 5.16 Ra vào Căn hộ

Cư dân sẽ cho phép đại diện của Ban quản lý vào Căn hộ của mình vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào và với thông báo trước một cách hợp lý (trừ trường hợp khẩn cấp, thì không cần báo trước) để:

a) Bảo trì, sữa chữa hoặc lắp đặt mới cống thoát nước, ống nước, dây điện, dây điện thoại, mái, tường, máng nước trong, dưới hoặc trên Căn hộ liên quan đến việc sử dụng của các Căn hộ khác hoặc Tài sản chung.

b) Kiểm tra, bảo trì, sửa chữa hoặc nâng cấp Tài sản chung;

c) Thực hiện bất kỳ công việc cần thiết hợp lý nào cho hoặc liên quan tới việc thực hiện các trách nhiệm của mình hoặc thực thi quy chế của Khu Căn hộ hoặc bất kỳ quy định nào khác.

**5.17 Sử dụng điện**

Cư dân ký hợp đồng mua bán điện phục vụ mục đích sinh hoạt trực tiếp với Công ty Điện lực Hà Đông.

# VI. Sử dụng Tài sản chung

## 6.1 Quy định chung

a) Cư Dân sẽ không lắp đặt, duy trì hoặc cho phép lắp đặt hoặc duy trì bất kỳ kết cấu, vật cản, công trình nào trong khu vực thuộc Tài sản chung trừ khi được Ban quản lý chấp thuận trước bằng văn bản.

b) Ban quản lý có quyền phá huỷ, di dời các kết cấu, vật cản hoặc công trình trái phép nếu Cư dân vi phạm không phá huỷ chúng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban quản lý đưa ra thông báo bằng văn bản yêu cầu Cư dân đó phá huỷ, di dời kết cấu, vật cản hoặc công trình đó. Mọi chi phí phát sinh cho việc phá huỷ hoặc di dời đó của Ban quản lý sẽ do Cư dân vi phạm chịu.

## 6.2 Sử dụng thang máy

a) Thang máy sẽ không được sử dụng để vận chuyển những vật nặng vượt quá công suất thiết kế của thang máy. Tháng máy sẽ không được sử dụng để vận chuyển những vật liệu gây cháy nổ trừ khi có sự cho phép và hướng dẫn đặc biệt của nhân viên quản lý có thẩm quyền.

b) Không được ăn, uống và hút thuốc trong thang máy.

c) Nghiêm cấm mọi hành vi phá hoại hoặc thái độ gây ảnh hưởng đối với những người sử dụng thang máy khác.

## 6.3 Sử dụng bảng thông báo

a) Bảng thông báo sẽ do Ban quản lý hoặc nhân viên của Ban quản lý sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến Khu căn hộ cho các Cư dân.

b) Ngoài ra, khi được Ban quản lý đồng ý trước bằng văn bản, Cư dân có thể sử dụng Bảng thông báo để quảng cáo / thông báo với điều kiện:

* Cư dân phải nộp cho Ban quản lý một bản sao quảng cáo / thông báo sẽ được đặt trên Bảng thông báo;
* Cư dân sẽ thanh toán phí hành chính do Ban quản lý quy định để đưa quảng cáo / thông báo lên bảng thông báo;
* Ban quản lý sẽ được quyền bỏ mọi quảng cáo / thông báo trái phép trên Bảng thông báo mà không cần thông báo trước.

## 6.4 Sử dụng khu vực để xe

a) Cư dân trong Khu căn hộ được để xe ở khu vực dành cho để xe nếu đã thuê hoặc trả phí để xe.

b) Xe phải chạy chậm khi vào khu đỗ xe.

c) Cư dân phải tuân thủ mọi quy định do Ban quản lý quy định trong khu đỗ xe.

## 6.5 Thay đổi, xây thêm, lắp đặt hoặc nâng cấp

a) Mọi Cư dân sẽ phải xin chấp thuận bằng văn bản của Ban quản lý trước khi tiến hành bất kỳ sự thay đổi, xây thêm, lắp đặt hoặc nâng cấp dưới mọi hình thức (sau đây gọi chung là (“Công trình”).

b) Cư dân sẽ tuân thủ các điều khoản trong Quy chế này và các quy định khác do Ban quản lý đặt ra trong khi tiến hành Công trình.

c) Nghĩa vụ của Cư dân khi tiến hành Công trình:

* Xin chấp thuận, giấy phép cần thiết từ các cơ quan có thẩm quyền trước khi bắt đầu bất kỳ Công trình nào;
* Tuân thủ Quy chếvà các quy định điều chỉnh việc thực hiện Công trình do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định vào từng thời điểm và hướng dẫn của Ban quản lý;
* Đảm bảo Công trình sẽ được thực hiện an toàn, không gây ra bất kỳ sự thiệt hại hoặc gây ảnh hưởng đối với các Cư dân khác hoặc những người sử dụng hợp pháp Tài sản chung khác;
* Bồi thường thiệt hại gây ra đối với Toà nhà cho Ban quản lý hoặc Công ty trong quá trình thực hiện Công trình;
* Cam kết bồi thường cho Ban quản lý về những khiếu nại hoặc yêu cầu hợp pháp của bất kỳ người nào lên Ban quản lý vì lý do Cư dân thực hiện Công trình hoặc tất cả các hành động nào khác liên quan.

# VII. Tiện ích

a) Tiện ích cộng cộng do Công ty sở hữu và không thuộc Tài sản chung của Toà nhà.

b) Cư dân được cấp thẻ hội viên và hưởng mức phí ưu đãi khi sử dụng các Tiện ích.

# VIII. Thực hiện quy chế

# *8.1 Trách nhiệm của Cư dân và thẩm quyền của Ban quản lý*

a) Trong trường hợp có bất kỳ sự vi phạm nào của Cư dân (“Cư dân vi phạm”) thì Thành viên có Cư dân vi phạm phải chịu trách nhiệm độc lập và / hoặc liên đới đối với những vi phạm đó và có trách nhiệm bù đắp thiệt hại và bồi thường cho Ban quản lý và / hoặc các Cư dân khác bị thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.

b) Ban quản lý và nhân viên của Ban quản lý có quyền:

* Yêu cầu khách ra khỏi Khu căn hộ hoặc từ chối cho khách vào Khu căn hộ nếu khách đó vi phạm bất kỳ quy định nào của Ban quản lý hoặc Quy chế này;
* Vứt bỏ bất kỳ tài sản vô chủ nào để tại khu vực thuộc Tài sản chung hoặc vứt bỏ những vật gây nguy hiểm đến sức khoẻ, gây nguy hiểm đến sức khoẻ, gây cháy hoặc bất kỳ hoá chất hoặc chất dễ cháy nào đặt tại khu vực thuộc Tài sản chung hoặc quanh khu vực thuộc Tài sản chung và thu hồi mọi chi phí phát sinh cho việc vứt bỏ từ Cư dân vi phạm;
* Phạt đối với hành vi vứt rác, hàng hoá, báo và các vật tương tự ở khu vực thuộc Tài sản chung (trừ khu vực được quy định cho việc để rác). Mức phạt vi phạm do Ban quản lý quy định.

# *8.2 Bồi thường*

Thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về những hành vi hành động hoặc không hành động của mình cũng như là những hành vi hành động hoặc không hành động của người khác cư trú trong Căn hộ của mình và khách của mình. Thành viên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ban quản lý đối với bất kỳ khiếu kiện đòi bồi thường thiệt hại nào đối với tài sản (bao gồm Tài sản chung, các Căn hộ khác và các tài sản khác) hoặc thiệt hại đối với tính mạng, thương tật của bất kỳ người nào khác phát sinh do hành vi hành động hoặc không hành động đó.

# IX. Các quy định khác

**9.1** Ban quản lý có quyền đề xuất sửa đổi / bổ sung Quy chế quản lý Khu căn hộ này.

**9.1** Quy chế Quản lý Khu căn hộ này sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp đồng. Người ký Hợp đồng này đảm bảo rằng Quy chế quản lý Khu căn hộ sẽ giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc đối với mình, người trong gia đình, khách và người sử dụng Căn hộ sau khi Công ty chấm dứt thời gian quản lý.

# PHỤ LỤC 5

# BỔ SUNG VỀ QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ

Bên Bán chỉ tiến hành việc chuyển quyền sở hữu Căn Hộ sang cho Bên Mua theo các quy định dưới đây:

1. Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho đến khi Bên Mua đáp ứng các

điều kiện:

a) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ toàn bộ các khoản tiền theo quy định tại Điều 2, Điều 3, Điều 6 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

b) Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này.

1. Bên Mua đồng ý rằng, việc bàn giao căn hộ theo Hợp đồng này chỉ là Bàn giao tạm thời để Bên Mua nhận căn hộ để sử dụng, cho đến khi Bên Mua hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng và hai bên kí Biên bản bàn giao chính thức.
2. Trong trường hợp Bên Mua không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo Quy định của Hợp đồng này, Bên Bán sẽ có quyền ngừng việc sử dụng căn hộ của Bên Mua và áp dụng các Điều khoản phạt theo Quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này cụ thể Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày đến hạn, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng và chào bán Căn hộ cho một Bên Mua mới cũng như áp dụng mức phạt vi phạm. Bên Mua chỉ được nhận lại khoản tiền đã thanh toán sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc chuyển nhượng Căn hộ cho Bên thứ ba và trừ đi tiền lãi do chậm thanh toán như quy định tại Điều 8.2, cùng với số tiền phạt vi phạm tương ứng 10% (Mười phần trăm) Tổng Giá bán Căn hộ.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |