Mẫu số 02

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

Số: 7330

*Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2025*

# ĐƠN ĐĂNG KÝ HỢP ĐỒNG THEO MẪU, ĐIỀU KIỆN GIAO DỊCH CHUNG

Kính gửi: Sở Công thương tỉnh Ninh Bình

Tổ chức, cá nhân kinh doanh: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty trách nhiệm hữu hạn.

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số: 0100106144 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 02/6/2011.

Địa chỉ liên lạc: Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Ngành, nghề kinh doanh liên quan đến sản phẩm/hàng hóa/dịch vụ đăng ký hợp đồng theo mẫu/điều kiện giao dịch chung : Kinh doanh bất động sản

Điện thoại : 0243.7738600

Người liên hệ: Ông Nguyễn Viết Đức Điện thoại : 0966607886

**I. Nội dung đề nghị đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung:**

1. Đăng ký lần đầu/đăng ký lại: Đăng ký lần đầu.

2. Áp dụng cho loại sản phẩm/hàng hóa/dịch vụ: Mua bán căn hộ chung cư nhà ở xã hội.

3. Đối tượng áp dụng: Áp dụng cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Luật nhà ở.

4. Phạm vi áp dụng: Áp dụng trong phạm vi dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.

5. Thời gian áp dụng : Áp dụng từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký

**II. Tổ chức, cá nhân kinh doanh cam kết và hiểu rằng:**

1. Đảm bảo hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tuân thủ các quy định của pháp luật là trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh. Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ đăng ký chỉ xem xét hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

2. Bất cứ khi nào phát hiện thấy hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cơ quan xác nhận hoàn thành việc

đăng ký có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh phải sửa đổi, hủy bỏ nội dung vi phạm đó.

3. Đã tìm hiểu kỹ quy định của pháp luật và cam kết tự chịu trách nhiệm về tính tuân thủ của hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung nộp kèm theo Đơn đăng ký này đối với pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Chịu trách nhiệm hoàn toàn về sự trung thực, tính chính xác và thống nhất của nội dung Đơn đăng ký và tài liệu ở tất cả các định dạng trong bộ hồ sơ kèm theo./.

***Nơi nhận:***
- Như trên;
- TGĐ TCT (để b/c);
- Phó TGĐ Đoàn Văn Thanh;
- Ban: KD, PC (để p/h);
- Lưu: VT, BQL2.

**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC**
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

M.S.D.N: 0100106144 - C.T.T.N.H.H - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - Q. THANH XUÂN - TP. HÀ NỘI

**Đoàn Văn Thanh**

**Hồ sơ kèm theo:**
- 01 bản giấy: Dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở xã hội có đóng dấu vào trang đầu và giáp lai.
- 01 bản scan màu: Dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở xã hội có đóng dấu vào trang đầu và giáp lai.
- 01 bản điện tử: Dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở xã hội.

M01.3

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

*Dự thảo mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội là căn hộ chung cư*

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

**Số: ...../20..../HUD-ĐV**

**GIỮA**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN (HUD)**

**VÀ**

**ÔNG/BÀ.....**

**Căn hộ số: .....**

**Dự án: Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn**

**Địa chỉ: Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình**

# MỤC LỤC


**ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở MUA BÁN** ..... 4
**ĐIỀU 2. GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN** ..... 7
**ĐIỀU 3. THỜI HẠN GIAO NHẬN CĂN HỘ** ..... 11
**ĐIỀU 4. BẢO HÀNH CĂN HỘ** ..... 13
**ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN** ..... 14
**ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN MUA** ..... 16
**ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG** ..... 18
**ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ** ..... 19
**ĐIỀU 9. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP** ..... 20
**ĐIỀU 10. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG** ..... 21
**ĐIỀU 11. CÁC THỎA THUẬN KHÁC** ..... 21
**ĐIỀU 12. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG** ..... 23
**PHỤ ĐÍNH 01: Giải thích từ ngữ** ..... 24
**PHỤ ĐÍNH 02: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ** ..... 26
**PHỤ ĐÍNH 03A: DANH MỤC THIẾT BỊ SỞ HỮU CHUNG** ..... 32
**PHỤ ĐÍNH 03B: DANH MỤC THIẾT BỊ SỞ HỮU CHUNG PHÂN TIỆN ÍCH BỂ BƠI** ..... 33
PHỤ ĐÍNH 04: BẢN VẼ MẶT BẰNG PHÂN ĐỊNH DIỆN TÍCH CHUNG/RIÊNG ..... 35
**PHỤ ĐÍNH 05: Bản vẽ mặt bằng thiết kế Căn hộ, Bản vẽ vị trí căn hộ trên mặt bằng tầng, Bản vẽ vị trí tòa chung cư có Căn hộ trên mặt bằng tổng thể** ..... 36
**PHỤ ĐÍNH 06: DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ** ..... 37

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

*Ngày.....tháng ..... năm 2025*

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số: ...../20..../HUD-ĐV

*Căn cứ:*

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023; ;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/6/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ các hồ sơ pháp lý của Dự án .....[1]
- .....
- Đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông/Bà... ngày .... tháng ....năm .....

*Hai Bên chúng tôi gồm:*

**BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (Sau đây gọi tắt là Bên bán):**

- Tên doanh nghiệp: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100106144

[1] Căn cứ tại thời điểm ký hợp đồng

- Người đại diện: ..... Chức vụ: .....
- [Căn cước công dân số ..... cấp ngày ...../ ...../.....tại.....

*(Trường hợp là người đại diện theo uỷ quyền thì ghi theo Giấy ủy quyền số ... ngày ... của Tổng giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty trách nhiệm hữu hạn)* (nếu có)

- Địa chỉ trụ sở: .....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có): .....
- Số tài khoản: ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế: 0100106144

**BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (Sau đây gọi tắt là Bên mua)**

- Ông/Bà:.....
- Căn cước công dân số: ..... cấp ngày .../.../....., tại .....
- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:.....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản: ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế: .....

**Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:**

**ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở MUA BÁN**

**1.** Loại nhà ở: Căn hộ chung cư hình thành trong tương lai

**2.** Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số .....tầng.....tòa nhà .... thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.[2].

**3.** Diện tích sử dụng: .....$m^2$; Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy).

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ (tối đa không quá ....[3]%). Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

---

[2] Thông tin về địa chỉ nhà ở sẽ được bổ sung cụ thể khi 2 bên giao kết hợp đồng

[3] Theo thỏa thuận giữa hai bên, Sở Công Thương khuyến nghị mức chênh lệch tối đa không quá 5%

**4.** Các thông tin về phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu:

4.1 Phần sở hữu riêng:

(a) Phần sở hữu riêng của Bên Mua: là phần diện tích bên trong căn hộ (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó), phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên mua theo thỏa thuận tại Phụ đính 04 của Hợp đồng, phần diện tích khác; phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

(b) 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 Bên 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 /giá cho Bên mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

(c) Phần sở hữu riêng của các đơn vị khác:

- Các thiết bị bàn giao cho Công ty Điện lực: 02 tủ RMU 24kV, 630A loại 05 ngăn không mở rộng tại phòng trung thế, 06 máy biến áp khô 560kVA - 22/0.4kV, 50HZ, 3 pha, 4 dây tại phòng Máy biến áp. Tổ đấu dây D/Yo-11. Tủ điện hạ thế tổng TĐT1-A, TĐT2-A, TĐT3-A, TĐT1-B, TĐT2-B, TĐT3-B tầng 1 tháp A, tháp B. Hệ thống thanh dẫn kỹ thuật và 32 tủ công tơ phòng kỹ thuật từ tầng 2 đến tầng 9 tháp A, tháp B (riêng công tơ đo đếm các căn hộ do Điện lực địa phương đầu tư và lắp đặt)
- Hệ thống điện thoại, Internet, truyền hình của VNPT Ninh Bình

4.2 Phần diện tích đất sử dụng chung, Phần sở hữu chung của Nhà chung cư:

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:

(a) Phần diện tích đất sử dụng chung 39.378 $m^2$, bao gồm:

+ Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cây xanh,...): 4.473$m^2$

+ Đất chung cư – nhà ở xã hội: 34.905$m^2$.

(b) Phần sở hữu chung:

- Phần còn lại ngoài Phần sở hữu riêng quy định tại Điểm I Phụ đính này.
- Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư: Tại tầng 1 của các tòa A1, A2 diện tích 225 $m^2$, tại tầng 1 của các tòa B1, B2 diện tích 225 $m^2$.

- 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 và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy, cứu hỏa ***không bao gồm*** *phòng máy biến áp tại tầng 1 tòa A1, A2, B1, B2; phòng trung thế tại tầng 1 tòa A1, B1; các hệ thống kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, bồn lọc cát, bơm lọc, hệ thống cấp clo, bơm hóa chất, bồn hóa chất... trong phạm vi phòng kỹ thuật bể bơi tại tầng 1 tòa B1, phòng tắm tráng tại tầng 1 tòa A1, A2, phòng bán vé tại tầng 1 tòa A1, phòng thuê đồ tại tầng 1 tòa A2, phòng quản lý dịch vụ tại tầng 1 tòa B2 và các phòng kho tại tầng 1 tòa A1, A2, B1 (sẽ được bàn giao cho Nhà nước hoặc đơn vị được Nhà nước giao quản lý vận hành cấp điện và bể bơi).*

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt (*các công trình hạ tầng xây dựng trong khuôn viên đất chung cư – nhà ở xã hội gồm phòng máy biến áp, phòng trung thế, bể bơi và các hạng mục phụ trợ, đường dạo, cảnh quan sân vườn.., các công trình hạ tầng khác của Dự án sau khi hoàn thành sẽ bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo đúng chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) chấp thuận tại Quyết định số 1679/QĐ-UBND ngày 22/9/2021*).

- 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 (*phòng máy biến áp tại tầng 1 tòa A1, A2, B1, B2 tổng 72 m2; phòng trung thế tại tầng 1 tòa A1, B1 tổng 24 m2; phòng kỹ thuật bể bơi diện tích 25m$^2$ tại tầng 1 tòa B1, các phòng tắm tráng tổng diện tích 48m$^2$ tại tầng 1 tòa A1, A2, phòng bán vé diện tích 4m$^2$ tại tầng 1 tòa A1, phòng thuê đồ diện tích 4m$^2$ tại tầng 1 tòa A2, phòng quản lý dịch vụ diện tích 33m$^2$ tại tầng 1 tòa B2 và các phòng kho tổng diện tích 11m$^2$ tại tầng 1 tòa A1, A2, B1 sẽ được bàn giao cho Nhà nước hoặc đơn vị được Nhà nước giao quản lý vận hành cấp điện và bể bơi).*

- Diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh sử dụng chung tại tầng 1 của các tòa A1: 985 m$^2$, A2: 971 m$^2$, B1: 971 m$^2$, B2: 1006 m$^2$.

4.3 Thời hạn sử dụng Nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế: 50 năm.

4.4 Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư: Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư khi chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 2 của Hợp đồng này.

**5.** Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn hộ: Quy định tại Phụ đính 06 của Hợp đồng này.

**6.** Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư:

- Ô đất 02-NOXH, dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.
- Diện tích đất sử dụng chung: 39.378 m2.
- Tờ bản đồ số:.....do cơ quan..../....lập;

**7.** Năm hoàn thành việc xây dựng dự kiến: Quý … Năm .....

*(Có bản vẽ sơ đồ vị trí Căn hộ, mặt bằng Căn hộ tại Phụ đính 05 kèm theo Hợp đồng này)*

## ĐIỀU 2. GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

**1.** Giá bán nhà ở (Căn hộ) là: ..... đồng *(Bằng chữ: .....)*

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Trong đó:

(a) Giá bán nhà ở Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT:

..... đ/$m^2$ x Diện tích sử dụng Căn hộ ($m^2$) = ..... đồng

(b) Thuế GTGT là ..... đồng.

Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Giá bán nhà ở (Căn hộ) quy định tại điểm này không bao gồm tiền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) và được miễn tiền sử dụng đất tại Văn bản số 1439/CCTKV04-CNTK-HNA ngày 25/4/2025 của Chi cục thuế khu vực IV.

(c) Giá bán nhà ở (Căn hộ) nêu trên không bao gồm các khoản sau:

- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán các đợt thanh toán Tổng giá trị Hợp đồng. Các khoản chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
- 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: điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ thực tế 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 Khoản 6 Điều 2 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo Khoản 6 Điều 2.

- Phí tiện ích và tiện ích gia tăng của Nhà chung cư do Bên Mua thanh toán (nếu có).

- Phí bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật và Nội quy Nhà chung cư do Bên Mua thanh toán.

- Các chi phí khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên theo Hợp đồng này (nếu có):.....

**2.** Kinh phí bảo trì 2% giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT là ..... đồng.

*(Bằng chữ: .....)*

**3.** Tổng giá trị Hợp đồng ..... đồng (*bao gồm Giá bán Căn hộ và Kinh phí bảo trì theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này*).

*(Bằng chữ: .....)*

(a) Hai Bên nhất trí rằng:

- Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật, gửi cơ quan chuyên môn thuộc Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán cao hơn giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Giá trị diện tích chênh lệch được tính theo công thức lấy đơn giá 01$m^2$ (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Giá trị diện tích chênh lệch và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư (phần chêch lệch do thay đổi diện tích) sẽ được khấu trừ (nếu diện tích thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trong Hợp đồng) hoặc được Bên Mua nộp bổ sung (nếu diện tích thực tế lớn hơn diện tích ghi trong Hợp đồng) vào đợt thanh toán tại thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

(b) 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 và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, trông giữ xe,... cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ.

**4.** Phương thức thanh toán:

a) Thanh toán Giá bán Căn hộ bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản hoặc nộp tiền mặt vào tài khoản sau đây:

- Chủ tài khoản: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH
- Tên Ngân hàng .....
- Số tài khoản: .....

- Nội dung chuyển khoản: Căn hộ ..., tòa nhà..., thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình, Số CMND/CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu..., Ông (bà), Thanh toán đợt .....

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (đối với hình thức nộp tiền mặt) hoặc Giấy xác nhận thông tin chuyển tiền về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán (đối với hình thức thanh toán chuyển khoản).

b) Thanh toán Kinh phí bảo trì: Bên Mua có trách nhiệm đóng Kinh phí bảo trì thông qua chuyển khoản hoặc tiền mặt vào tài khoản sau đây:

- Chủ tài khoản: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH
- Tên Ngân hàng .....
- Số tài khoản: .....
- Nội dung chuyển khoản: Căn hộ ..., tòa nhà..., thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình, Số CMND/CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu..., Ông (bà), nộp Kinh phí bảo trì.

Thời điểm xác định Bên Mua đã đóng tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản nêu trên và Bên Bán nhận được bản sao gửi xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì của Bên Mua.

Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày mở tài khoản, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

**5.** Thời hạn thực hiện thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì): Bên Mua thanh toán Tổng giá trị Hợp đồng cho Bên Bán theo tiến độ như sau:

- Đợt 1:....
- Đợt 2:.....
- Đợt 3:.....
- Đợt 4:....
- Đợt 5:....
- Đợt cuối:.....

Việc thanh toán được thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng này, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền thanh toán lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán

không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì: trong thời hạn từ ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao Căn hộ đến trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ. Trước khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải nộp Kinh phí bảo trì vào tài khoản kinh phí bảo trì quy định tại Điểm (b) Khoản 4 Điều này. Sau khi Ban quản trị được thành lập, Bên Bán và Ban quản trị đã thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì, Bên Bán sẽ đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyển Kinh phí bảo trì và lãi phát sinh từ Kinh phí bảo trì sang tài khoản quản lý kinh phí do Ban quản trị lập và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao Kinh phí bảo trì được khấu trừ vào Kinh phí bảo trì.

- Hai Bên nhất trí đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư chưa bán tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung vào sử dụng thì Bên Bán sẽ đóng kinh phí bảo trì là 2% giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng. Việc bàn giao kinh phí bảo trì được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 153 của Luật Nhà ở năm 2023.

c) Trước mỗi đợt thanh toán theo thoả thuận tại khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện...) cho Bên Mua biết rõ về số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo 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, khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây:

- Bên Mua chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán; hoặc
- Bên Mua thanh toán thiếu số tiền phải trả của các đợt thanh toán; hoặc
- Bên Mua chưa thanh toán khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả.

Trường hợp Bên Mua đã khắc phục xong các nội dung nêu trên thì Bên Bán sẽ xác nhận việc thanh toán của Bên Mua.

**6.** Mức phí và nguyên tắc điều chỉnh mức phí quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư: Phí chung cư được xác định dựa trên danh mục và chất lượng dịch vụ được cung cấp, cụ thể là: 7.817đồng/m2/tháng (đã bao gồm VAT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm, tối đa bằng 'Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư trên địa bàn phường Đồng Văn' do UBND tỉnh Ninh Bình công bố tại từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng

khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm ngày 6 hàng tháng.

a) Trong thời gian kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này đến khi có quyết định thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư, Bên Bán chịu trách nhiệm quản lý vận hành Nhà chung cư.

b) Giá trị phân bổ lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh nhà ở thương mại để bù đắp kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở xã hội được sử dụng để bù đắp mức kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian 05 năm (60 tháng) kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao căn hộ với đơn giá bù đắp là 3.500 đồng/m2 căn hộ/tháng. Kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư còn lại sẽ do Bên Mua nộp cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 4, Điều 3 của Hợp đồng này.

c) Trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư trước thời điểm bàn giao cho Ban Quản trị, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư có thể thay đổi điều chỉnh theo sự biến động về đơn giá nhân công, vật liệu, cơ chế chính sách pháp luật của Nhà Nước và khối lượng công việc thực tế triển khai nhưng không vượt mức giá trần do cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền ban hành.

d) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, giá dịch vụ và việc đóng kinh 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. Tổng công ty có trách nhiệm tiếp tục thực hiện bù đắp chi phí quản lý vận hành nhà chung cư cho đến hết thời hạn 05 năm và quyết toán giá trị phân bổ lợi nhuận thu được từ kinh doanh phần diện tích đất ở thấp tầng để bù đắp chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và hoàn trả cho Bên Mua nếu còn thừa chi phí.

**ĐIỀU 3. THỜI HẠN GIAO NHẬN CĂN HỘ**

**1.** Bên bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó và giấy tờ pháp lý về nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho Bên mua trong thời hạn là .....[4] ngày, kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ số tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên.

**2.** Điều kiện giao nhận Căn hộ:

Căn hộ được giao cho Bên Mua khi đáp ứng điều kiện sau:

a) Điều kiện bàn giao: việc bàn giao nhà ở chỉ được thực hiện sau khi Bên bán đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp Bên bán phải

[4] Theo thỏa thuận giữa hai bên

xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo nội dung, tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở; và

b) Điều kiện nhận: Bên Mua đã hoàn thành xong toàn bộ các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản tiền đến hạn thanh toán, lãi chậm thanh toán, thuế, phí, lệ phí, tiền phạt, bồi thường thiệt hại, Kinh phí bảo trì,...); và

Trước ngày bàn giao 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Mua không sắp xếp được thời gian để nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thông báo này, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán ít nhất 07 (bảy) ngày để Bên Bán gia hạn thời hạn nhận bàn giao Căn hộ, thời gian gia hạn tối đa không quá 15 (mười năm) ngày kể từ ngày bàn giao theo Thông báo của Bên Bán. Số lần gia hạn sẽ không nhiều hơn 01 (một) lần, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

**3.** Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng (kích thước, hình dáng, đo đạc,....), 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 theo mẫu của Bên Bán ban hành, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp Bên Mua đã thực hiện các nghĩa vụ, đủ điều kiện để nhận bàn giao Căn hộ nhưng Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ....[5]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 trong trường hợp này sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 2, 4, 5 Điều 7 của Hợp đồng này.

4. Trước khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải công khai các hồ sơ sau cho người mua: Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình nhà chung cư và nghiệm thu công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng; Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp

[5] Thời gian theo thoả thuận giữa hai Bên, Sở Công Thương khuyến nghị thời gian tối thiểu 15 ngày

luật về phòng cháy, chữa cháy; Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng; Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Bên bán lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, ngwòi sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ đỗ xe thuộc sở hữu chung, chỗ đỗ xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao hoặc kể từ thời điểm Bên Bán được coi là đã bàn giao Căn hộ theo khoản 3 nêu trên, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và phải chịu mọi trách nhiệm, nghĩa vụ có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

**ĐIỀU 4. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 129 Luật Nhà ở 2023.

2. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn....[6]ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán tiếp cận và thực hiện bảo hành Căn hộ.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, dịch hoạ hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

5. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm. Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán uỷ quyền thực hiện.

6. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành căn hộ được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa căn hộ

---

[6] Theo thoả thuận giữa hai bên, Sở Công Thương khuyến nghị thời gian tối đa 05 ngày

vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể là 60 (sáu mươi) tháng.

Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.

**ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

**1. Quyền của Bên Bán:**

a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điểm (a) Khoản 5 Điều 2 của Hợp đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này.

c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật.

d) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác theo quy định của pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

e) Được quyền từ chối bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo thảo thuận trong hợp đồng này.

g) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư, trang thiết bị, vật liệu của Căn hộ có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua.

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

k) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và được quyền áp dụng các chế tài tại Điểm (b) Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán.

l) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 của hợp đồng này.

m)Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

**2 Nghĩa vụ của Bên Bán:**

a) Bàn giao nhà ở kèm theo hồ sơ cho Bên mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Bên bán có trách nhiệm xây dựng Căn hộ theo thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài Căn hộ và tiến độ xây dựng mà hai bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên Mua biết tiến độ xây dựng Căn hộ và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng căn hộ nếu có yêu cầu.

b) Thực hiện bảo hành Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này.

c) Bảo quản Căn hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

d) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật).

đ) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên mua thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua, trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trong thời hạn....[7]ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc nộp các giấy tờ liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận 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;

Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước chậm trễ hoặc chưa cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua mà không phải do lỗi của Bên Bán.

e) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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;

---

[7] Theo thỏa thuận giữa hai bên, Sở Công Thương khuyến nghị tối thiểu 20 ngày

h) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

k) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng và quy định pháp luật;

l) Bên Bán có nghĩa vụ bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của Pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của hai Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

**ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN MUA**

**1. Quyền của Bên Mua:**

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao căn hộ kèm theo giấy tờ về căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Yêu cầu Bên Bán xây dựng căn hộ theo thiết kế, tiến độ và sử dụng các vật liệu theo thỏa thuận của Hai Bên.

b) Yêu cầu Bên Bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (nếu Bên Mua đi làm thủ tục này).

c) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc bàn giao căn hộ không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong hợp đồng.

d) Được sử dụng chỗ để xe hai bánh, ba bánh (xe máy, xe đạp, xe đạp điện, máy điện,...) trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại vị trí do Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư chỉ định. Bên Mua có trách nhiệm trả các khoản phí khi sử dụng các chỗ để xe này theo quy định của Đơn vị quản lý vận hành hoặc đơn vị có chức năng trông giữ xe.

đ) 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.

e) 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;

g) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

h) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua theo đúng thỏa thuận hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn...8.%[1] so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên mua đối với Bên bán.

i) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

k) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận của hợp đồng và theo đúng quy định của pháp luật;

l) 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;

m) Các quyền khác theo quy định của pháp luật do hai bên thỏa thuận.

**2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao Căn hộ kèm theo giấy tờ về căn hộ theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này.

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán Căn hộ cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.

đ) 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

e) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua.

g) 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 kèm theo Hợp đồng này *(chi tiết tại Phụ đính 02 và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định)*.

h) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư.

i) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà

---

[1] Theo thỏa thuận giữa hai bên, Sở Công Thương khuyến nghị tỷ lệ tối đa 5%

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) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này, các Phụ lục của Hợp đồng, các thỏa thuận khác được ký giữa Các Bên và quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

**1.** Mỗi Bên cam đoan sẽ bồi thường cho Bên còn lại và sẽ không để Bên còn lại bị tổn hại bởi những khiếu nại, mất mát, tổn thất và chi phí thực tế mà Bên còn lại có thể phải gánh chịu do hoặc phát sinh từ việc vi phạm những cam kết theo Hợp đồng này, trừ khi sự vi phạm các cam kết đó do lỗi của chính Bên còn lại.

**2.** Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:

a) Nếu quá …..[9]ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền nói trên, ngoài việc phải thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn, Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày …. kể từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu (1) thời gian chậm thanh toán của mỗi khoản tiền/đợt thanh toán đến hạn vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc (2) tổng lũy kế thời gian Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền/đợt thanh toán đến hạn vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán ngoài quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điểm (a) Khoản này, Bên Bán còn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không bị phạt, không bị coi là vi phạm Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 10 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 30 ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (có hay không tính lãi suất do các bên thỏa thuận) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 5% (năm phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế)

**3.** Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá Thời hạn bàn giao Căn hộ nêu tại Khoản 2 Điều

---

[9] Theo thỏa thuận giữa hai bên, Sở Công Thương khuyến nghị tối đa 30 ngày

3 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản phạt bằng tiền lãi của tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất 10%/năm và được tính từ ngày hết Thời hạn bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 3 đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này ("Thời hạn chậm bàn giao Căn hộ") thì:

a) Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng 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 10 mà không bị phạt Hợp đồng, không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Trong trường hợp này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 5% (năm phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế)

**4.** Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng Bên mua không nhận bàn giao 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 bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, đồng thời Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền cho thời gian chậm thực hiện thủ tục bàn giao Căn hộ là [*số tiền..... (bằng chữ.....)* đồng/ngày[10].

**5.** Các thỏa thuận khác: (các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)[11]

**ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

**1.** Bên Mua không được bán lại Căn hộ trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua Căn hộ, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

**2.** Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ mà có nhu cầu bán Căn hộ này thì chỉ được bán lại cho Bên Bán hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng Giá bán Căn hộ trong Hợp đồng này. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

**3.** Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua Căn hộ, Bên Mua được bán lại Căn hộ này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu

---

[10] Do hai bên thỏa thuận, thống nhất tại thời điểm ký hợp đồng

[11] Do hai bên thỏa thuận tại thời điểm ký hợp đồng

nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

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

**ĐIỀU 9. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

**1.** Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

**2.** Các cam kết khác:

a) Bên Bán cam kết:

- Căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật.

- Căn hộ nêu tại Điều 1 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.

- Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận: (các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)

b) Bên Mua cam kết:

- Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua.

- 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.

- Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên Bán sẽ không 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 bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên.

- 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.

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận: (các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)

d) Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

đ) 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.

e) Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm các quy định pháp luật về phòng chống rửa tiền.

g) Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

**ĐIỀU 10. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

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

**1.** Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

**2.** Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng này;

**3.** Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng này;

**4.** Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng mà không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

**5.** Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo các khoản 1,2,3,4 Điều này được thực hiện như sau: hoàn trả lại tiền mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường.... Do hai bên thỏa thuận cụ thể tại thời điểm ký hợp đồng.

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

**ĐIỀU 11. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

**1.** Sự kiện bất khả kháng:

a) Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- Các thỏa thuận khác (các thỏa thuận này không được trái luật và không trái đạo đức xã hội);

b) Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

c) Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản (a) 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 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

d) Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của 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 Khoản 4 Điều 10 của Hợp đồng này.

**2.** Thông báo:

a) Địa chỉ để Các Bên nhận Thông báo của bên kia (ghi rõ đối với Bên Bán, đối với Bên Mua, nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận Thông báo): Ghi ở phần tiêu đề của Hợp đồng này.

b) Hình thức Thông báo giữa Các Bên: Tất cả các Thông báo sẽ được gửi bằng thư qua đường bưu điện/chuyển phát; thư điện tử; điện thoại (gọi trực tiếp, gửi tin nhắn); ứng dụng nhắn tin, gọi điện (Zalo, viber,...) hoặc giao trực tiếp.

c) 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 Điểm (a), Điểm (b) Khoản này và trong thời gian như sau:

- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận Thông báo;
- Vào ngày Bên gửi nhận được Thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi Thông báo bằng fax;
- Vào ngày thứ ..... (.....), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi Thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

d) 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 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.

**3.** Các thỏa thuận khác (các thỏa thuậnnày không được trái luật và không trái đạo đức xã hội)[12]

**ĐIỀU 12. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG**

**1.** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**2.** Hợp đồng này có 12 (mười hai) Điều, được lập thành ... (....) bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ....bản, ....bản lưu tại cơ quan thuế, ...bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và ...bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

**3.** Phụ đính kèm theo Hợp đồng gồm:

- Phụ đính 01: Giải thích từ ngữ.
- Phụ đính 02: Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- Phụ đính 03A: Danh mục thiết bị sở hữu chung.
- Phụ đính 03B: Danh mục thiết bị sở hữu chung phần tiện ích bể bơi.
- Phụ đính 04: Bản vẽ mặt bằng phân định diện tích chung/riêng
- Phụ đính 05: Bản vẽ mặt bằng thiết kế Căn hộ, Bản vẽ vị trí căn hộ trên mặt bằng tầng, Bản vẽ vị trí tòa chung cư có Căn hộ trên mặt bằng tổng thể.
- Phụ đính 06: Danh mục vật liệu hoàn thiện căn hộ.

Các Phụ đính kèm Hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

**4.** Trường hợp một Bên làm mất Hợp đồng, các Bên sẽ không lập lại Hợp đồng mới. Để đảm bảo quyền lợi cho các Bên, nếu một Bên làm mất Hợp đồng thì phải thông báo ngay bằng văn bản cho Bên còn lại và thực hiện sao y bản sao Hợp đồng cho Bên làm mất Hợp đồng.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA** **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

[12] Hai bên thỏa thuận tại thời điểm ký hợp đồng

**PHỤ ĐÍNH 01: Giải thích từ ngữ**

**1.** Với mục đích của Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, các từ/cụm từ trong Hợp đồng sẽ được hiểu theo nghĩa được chỉ định dưới đây, ngoại trừ trường hợp phạm vi ngữ cảnh của từ/cụm từ yêu cầu phải hiểu theo nghĩa khác:

a) "**Căn hộ**" là một (01) căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thuộc Nhà chung cư được Bên Bán xây dựng với vị trí và đặc điểm mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này.

b) "**Nhà chung cư**" là các tòa nhà chung cư cao tầng ký hiệu A1, A2, B1, B2 thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình do Bên Bán làm chủ đầu tư, xây dựng tại ô đất 02-NOXH.

c) "**Hợp đồng**" hoặc "**Hợp đồng này**" là Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội này và toàn bộ các phụ lục, phụ đính kèm theo cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng.

d) "**Bảo hành Căn hộ**" là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 4 của Hợp đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết 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 về nhà ở và theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

đ) "**Diện tích sử dụng Căn hộ**": là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ, không tính diện tích tường bao Căn hộ, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công hoặc lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn đến mép trong của ban công hoặc lô gia, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt.

e) "**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 3 Điều 1 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ.

g) "**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**" là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa kinh doanh và Bên Bán cho thuê, hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh được quy định tại Khoản 4 Điều 1 Hợp đồng.

h) "**Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư**" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 4 Điều 1 Hợp đồng.

i) "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**" hay "**Kinh phí bảo trì**" là khoản tiền 2% trên Giá bán Căn hộ để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

k) "**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**" là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.

l) "**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.

m) "**Nội quy Nhà chung cư**" là Bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Bên Bán thực hiện hoặc Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

n) "**Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**" là đơn vị thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

o) "**Giấy chứng nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đứng tên Bên Mua do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật.

p) "**Dự án**" hoặc "**Dự án nhà ở xã hội**" là dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình bao gồm các toà nhà chung cư cao tầng ký hiệu A1, A2, B1, B2, công trình tiện ích chung, phần khuôn viên được xây dựng tại ô đất 02-NOXH tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.

q) "**Ngày**" là các ngày trong tuần bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật hiện hành.

r) "**Bên**" có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua.

s) "**Các Bên**" hoặc "**Hai Bên**" có nghĩa là cả Bên Bán và Bên Mua.

**2**. Trong Hợp đồng này, trừ khi có quy định khác:

a) Tiêu đề của Điều chỉ mang ý nghĩa thuận tiện trong tra cứu và không có hiệu lực trong việc hạn chế hay mở rộng ý nghĩa ngôn ngữ của nội dung các điều khoản mà nó quy định.

Khi một từ hoặc cụm từ đã được định nghĩa, thì các từ và cụm từ này vẫn có nghĩa tương tự khi được đặt trong phần khác của Hợp đồng.

## PHỤ ĐỊNH 02: 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 quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

**3.** Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

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

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

**1.** Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn ở những hành vi sau:

a) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Cố ý gây thấm dột; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sử dụng vật liệu hoặc sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;

c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kết cấu bên ngoài căn hộ; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

d) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;

e) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;

f) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

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

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

**1.** Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

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

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

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

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

**Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần 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. Trường hợp có hư hỏng phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa thì đơn vị quản lý vận hành được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này.

**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 trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

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

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

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

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

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

**Điều 6. Quy định về phòng chống cháy nổ trong chung cư**

**1.** Chủ sở hữu, người sử dụng, người làm việc, cán bộ nhân viên Ban quản lý chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh, tuân thủ đầy đủ quy định về phòng chống cháy nổ của nhà chung cư theo luật Phòng cháy và chữa cháy, và các phương án phòng cháy chữa cháy ("PCCC") cơ sở được cơ quan có thẩm quyền ban hành.

**2.** Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú hoặc nơi làm việc khi có yêu cầu.

**3.** Chủ sở hữu, người sử dụng chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

a) Chấp hành và đôn đốc, phổ biến, nhắc nhở thành viên trong căn hộ, người sử dụng căn hộ nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này và quy định của pháp luật về PCCC.

b) Thường xuyên kiểm tra phát hiện và khắc phục kịp thời nguy cơ gây cháy, nổ.

c) Phối hợp với cơ quan, tổ chức và hộ gia đình khác trong việc bảo đảm điều kiện an toàn về PCCC; quản lý chặt chẽ và sử dụng an toàn chất dễ gây cháy, nổ.

d) Tuân thủ pháp luật và nắm vững kiến thức cần thiết về PCCC; biết sử dụng dụng cụ, phương tiện PCCC thông dụng.

e) Ngăn chặn nguy cơ trực tiếp phát sinh cháy, hành vi vi phạm quy định an toàn về phòng cháy và chữa cháy.

f) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.

g) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của chung cư.

h) Không sử dụng lửa trần.

i) Bảo đảm an toàn về PCCC trong quá trình sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị, dụng cụ sinh lửa, sinh nhiệt và trong bảo quản, sử dụng chất cháy. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

k) Đảm bảo phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của cơ quan có thẩm quyền về PCCC.

**4.** Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người; gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức, cá nhân; ảnh hưởng xấu đến môi trường, an ninh và trật tự an toàn xã hội.

b) Cản trở các hoạt động phòng cháy và chữa cháy; chống người thi hành nhiệm vụ PCCC.

c) Lợi dụng phòng cháy và chữa cháy để xâm hại tính mạng, sức khỏe con người; xâm phạm tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức và cá nhân.

d) Báo cháy giả.

đ) Không báo cháy khi có điều kiện báo cháy; trì hoãn việc báo cháy.

e) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.

g) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của nhà chung cư.

h) Chiếm đoạt, hủy hoại, làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển, che khuất phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn.

i) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

k) Đốt vàng mã không đúng nơi quy định trong nhà chung cư.

l) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong nhà chung cư.

m) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm, ...

n) Thay đổi các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas, ...

**5.** Luôn đóng cửa cầu thang thoát hiểm mỗi khi ra vào, không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

**6.** 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 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 các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư**

**1.** Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành 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 đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

**Điều 8. Quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

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

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

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

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

**5.** Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữ khu kinh doanh dịch vụ;

**6.** Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

**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. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Đơn vị quản lý vận hành có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Đơn vị quản lý, vận hành ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ hai nhưng vẫn không khắc phục (Đơn vị quản lý vận hành /bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngừng cung cấp).

**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.

**3.** Trong trường hợp chủ sở hữu hoặc người sử dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư sau khi Đơn vị quản lý vận hành đã thông báo bằng văn bản đúng theo quy định cho chủ sở hữu, người sử dụng; thì chủ đầu tư/đơn vị quản lý vận hành có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.

**Điều 10. Hiệu lực thi hành**

1. Nội quy này sẽ có hiệu lực áp dụng kể từ thời điểm Hợp đồng mua bán được ký giữa Chủ đầu tư (Tổng công ty HUD) và khách hàng.

2. Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị nhà chung cư hoặc chủ đầu tư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, chủ đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội quy trên cơ sở thống nhất với chủ sở hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của nhà chung cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

3. Các nội dung khác không quy định tại Nội quy này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

# PHỤ ĐÍNH 03A: DANH MỤC THIẾT BỊ SỞ HỮU CHUNG

Dự án: Khu nhà ở xã hội

Địa điểm: Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình

| STT | Danh mục vật tư, thiết bị | Đặc tính kỹ thuật | Nguồn gốc, xuất sứ |
|---|---|---|---|
| 1 | Cửa thép chống cháy (Phòng kỹ thuật, hành lang) | Đảm bảo theo quy định phòng cháy chữa cháy | Trong nước |
| 2 | Máy phát điện | Công suất 350kVA-50Hz, Đảm bảo kỹ thuật | HYUNDAI |
| 3 | Máy bơm nước | Công suất Q=20m3/h; H=55m, Đảm bảo kỹ thuật. | EBARA |
| 4 | Thang máy | Tải trọng loại P1000kg và loại P800kg; tốc độ 1,5m/s, 09 điểm dừng. | Hàn Quốc |
| 5 | Trần phẳng thạch cao khung xương nổi (khu hành lang) | Trần thả thạch cao | Trong nước |
| 6 | Trần phẳng thạch cao khung xương chìm (sảnh thang máy). | Trần thạch cao khung xương chìm | Trong nước |
| 7 | Đèn Led Downlight hành lang các tầng | Rạng Đông | Trong nước |
| 8 | Gạch lát hành lang, sảnh thang | Gạch Granite | Trong nước |
| 9 | Gạch ốp sảnh thang máy | Gạch Granite | Trong nước |

# PHỤ ĐÍNH 03B: DANH MỤC THIẾT BỊ SỞ HỮU CHUNG PHẦN TIỆN ÍCH BỂ BƠI

Dự án: Khu nhà ở xã hội

Địa điểm: Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình

| STT | Nội dung công việc | Đơn vị tính | Khối lượng | Vị trí lắp đặt |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Tủ điện TĐ-KTBB (Điện bể bơi) | Bộ | 1 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 2 | Đèn led hắt thành bể bơi D300xH45mm, 12V/18W, IP68 | bộ | 27 | Nằm trong bể bơi |
| 3 | Công tắc đơn, một chiều 220V/10A, kiểu lắp chìm (Mặt+Hạt+Hộp âm) | cái | 1 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 4 | Cửa cấp gió Nhôm sơn tĩnh điện kèm lưới chắn côn trùng(OAL):+KT: 800x250 | cái | 1 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 5 | ỐNG D200 UPVC PN6 | 100m | 0,154 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 6 | ỐNG D140 UPVC PN6 | 100m | 0,066 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 7 | ỐNG D110 UPVC PN6 | 100m | 0,033 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 8 | ỐNG D60 UPVC PN6 | 100m | 0,165 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 9 | ỐNG D50 HDPE PN8 | 100m | 0,055 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 10 | ỐNG D21 UPVC PN10 | 100m | 0,11 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 11 | VAN BƯỚM D200 UPVC PN8 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 12 | VAN BƯỚM D110 UPVC PN8 | cái | 2 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 13 | VAN KHÓA D60 UPVC PN8 | cái | 12 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 14 | VAN KHÓA D50 HDPE PN8 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 15 | VAN KHÓA D32 HDPE PN8 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 16 | VAN KHÓA D21 UPVC PN10 | cái | 4 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 17 | VAN 1 CHIỀU D200 UPVC PN8 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 18 | VAN 1 CHIỀU D110 UPVC PN8 | cái | 2 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 19 | VAN 1 CHIỀU D60 UPVC PN8 | cái | 6 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 20 | VAN 1 CHIỀU D50 HDPE PN8 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 21 | BÍCH D200 UPVC PN6 | cặp bích | 2 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 22 | BÍCH D110 UPVC PN6 | cặp bích | 4 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 23 | ZẮC CO D60 UPVC PN6 | cái | 36 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 24 | ZẮC CO D50 HDPE PN8 | cái | 2 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 25 | ZẮC CO D21 UPVC PN6 | cái | 8 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 26 | CÔN THU D110/60 UPVC PN6 | cái | 14 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 27 | CÔN THU D60/48 UPVC PN6 | cái | 6 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 28 | CÔN THU D60/21 UPVC PN6 | cái | 5 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 29 | CÔN THU D50/32 HDPE PN8 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 30 | TÊ D200/200 UPVC PN6 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 31 | TÊ D200/110 UPVC PN6 | cái | 13 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 32 | TÊ D140 UPVC PN6 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |

| STT | Nội dung công việc | Đơn vị tính | Khối lượng | Vị trí lắp đặt |
|---|---|---|---|---|
| 33 | TÊ D140/110 UPVC PN6 | cái | 3 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 34 | TÊ D21 UPVC PN10 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 35 | TÊ D50 HDPE PN8 | cái | 1 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 36 | CÚT 90 D200 UPVC PN6 | cái | 4 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 37 | CÚT 90 D140 UPVC PN6 | cái | 2 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 38 | CÚT 90 D110 UPVC PN6 | cái | 2 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 39 | CÚT 90 D60 UPVC PN6 | cái | 30 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 40 | CÚT 90 D21 UPVC PN6 | cái | 8 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 41 | CÚT 90 D50 HDPE PN8 | cái | 2 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 42 | Sen tắm ngoài trời | bộ | 5 | PKT bể bơi, bể bơi |
| 43 | Đầu trả nước Qmax = 5-7 (m3/h), D63 | cái | 20 | Nằm trong bể bơi |
| 44 | Đầu dọn vệ sinh | cái | 8 | Nằm trong bể bơi |
| 45 | Đầu thoát tràn (Qmax=558 (L/h) | cái | 12 | Nằm trong bể bơi |
| 46 | Đầu hút đáy Q=42.5 (m3/h)/H+Q=25 (m3/h) | cái | 3 | Nằm trong bể bơi |
| 47 | Van phao DN25 | cái | 1 | Nằm trong bể cân bằng |
| 48 | Quạt thông gió gắn tường (kèm chớp chống hắt):+ Lưu lượng: 1000m3/h+ Cột áp: 50Pa | Cái | 1 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 49 | BỒN LỌC CÁT ( KÈM VAN 6 CHỨC NĂNG) D1020, Qmax=40.2 (m3/h) | Cái | 3 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 50 | BƠM LỌC P=4.7KW, Qmax=40.2 (m3/h), Hmax = 20m | Cái | 3 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 51 | HỆ THỐNG CẤP CLO, PH SENSOR PH, CLO | Cái | 2 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 52 | BƠM HÓA CHẤT 7-18 (L/h) | Cái | 2 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 53 | BỘ CHÂM HÓA CHẤT | Bộ | 1 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |
| 54 | BỒN HÓA CHẤT PE, 300 LÍT | Cái | 2 | PKT bể bơi, nằm trong tháp B |

## PHỤ ĐÍNH 04: BẢN VẼ MẶT BẰNG CÔ PHÂN ĐỊNH DIỆN TÍCH CHUNG/RIÊNG

**PHỤ ĐÍNH 05: Bản vẽ mặt bằng thiết kế Căn hộ, Bản vẽ vị trí căn hộ trên mặt bằng tầng, Bản vẽ vị trí tòa chung cư có Căn hộ trên mặt bằng tổng thể**

# PHỤ ĐÍNH 06: DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ

Dự án: Khu nhà ở xã hội

Địa điểm: Phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình

**Ghi chú:**

*- Toàn bộ các thiết bị nội thất trong căn hộ mẫu chỉ mang tính chất thiết kế định hướng;*

*- Trong quá trình triển khai thi công, chủ đầu tư có thể thay thế chủng loại vật liệu hoặc màu sắc vật liệu hoàn thiện khác với căn hộ mẫu nhưng vẫn đảm bảo chất lượng tương đương.*

| TT | HẠNG MỤC | QUY CÁCH | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|
| **I** | **VẬT LIỆU LÁT SÀN** | | |
| 1 | Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, phòng Bếp | Gỗ công nghiệp | Trong nước |
| 2 | Phòng vệ sinh | Gạch Ceramic chống trơn | MIKADO hoặc tương đương |
| 3 | Logia ban công | Gạch Ceramic chống trơn | MIKADO hoặc tương đương |
| **II** | **TƯỜNG** | | |
| 1 | Phòng khách, phòng ngủ; Logia ban công | + Phòng khách, phòng ngủ: Bả matit, sơn hoàn thiện (1 lớp lót, 2 lớp phủ)<br>+ Logia ban công: Sơn hoàn thiện (1 lớp lót, 2 lớp phủ) | JUTUN, JYMEX, KANSAI hoặc tương đương |
| 2 | Phòng vệ sinh | Ốp gạch Ceramic | MIKADO hoặc tương đương |
| **III** | **TRẦN** | | |
| 1 | Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, bếp | Trần thạch cao khung xương chìm, sơn hoàn thiện (1 lớp lót, 2 lớp phủ). | Trong nước |
| 2 | Phòng vệ sinh | Trần thả thạch cao khung xương nổi chịu ẩm | Trong nước |
| 3 | Logia ban công | Trần bê tông trát phẳng, sơn nước hoàn thiện | |

| TT | HẠNG MỤC | QUY CÁCH | GHI CHÚ |
|---|---|---|---|
| **IV** | **CỬA** | | |
| 1 | Cửa đi phòng ngủ | Cửa gỗ công nghiệp | Trong nước |
| 2 | Cửa đi Logia ban công | Cửa nhôm pano kính | Trong nước |
| 3 | Cửa chính vào căn hộ | Cửa thép chống cháy, sơn vân gỗ | Trong nước |
| 4 | Cửa đi phòng vệ sinh | Cửa nhựa composite có ô kính lấy sáng | Trong nước |
| 5 | Cửa sổ | Cửa khung nhôm kính | Trong nước |
| 6 | Hệ thống chuông cửa chính | Chuông điện | Trong nước |
| **V** | **BẾP** | | |
| 1 | - Đầu chờ cấp thoát nước cho chậu rửa, vị trí theo thiết kế.<br>- Ổ cắm điện theo thiết kế. | | |
| **VI** | **THIẾT BỊ VỆ SINH** | | |
| 1 | Xí bệt, vòi xịt, Lavabo,vòi rửa lavabo, sen tắm, gương và phụ kiện kèm theo… | | Hảo Cảnh hoặc tương đương |
| 2 | Hệ thống hút mùi | Quạt hút mùi | Trong nước |
| **VII** | **THIẾT BỊ ĐIỆN** | | |
| 1 | Đèn trần | Led Downlight | Rạng Đông hoặc tương đương |
| 2 | Đèn logia ban công | Led ốp trần | Rạng Đông hoặc tương đương |
| 3 | Ổ cắm, công tắc, Aptomat, tủ điện | | SINO hoặc tương đương |
| 4 | Hệ thống đường ống điều hòa | | Trong nước |