

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:...../HĐMB/ED

Ký giữa

CÔNG TY TNHH MTV ECO DREAM

Và

Ông (Bà):.....

Loại căn hộ :

Tầng :

Ngày.....tháng.....năm 20.....

MỤC LỤC

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở

ĐIỀU 10: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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

ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

ĐIỀU 14: SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO

ĐIỀU 17: CÁC THỎA THUẬN KHÁC

ĐIỀU 18: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

ĐIỀU 19: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

DANH MỤC TÀI LIỆU KÈM THEO HỢP ĐỒNG

PHỤ LỤC 1: CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA CĂN HỘ

PHỤ LỤC 2: MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

PHỤ LỤC 3: MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

PHỤ LỤC 4: MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

PHỤ LỤC 5: NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 20....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

SỐ:...../HĐMB/ED

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc Hội thông qua ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/06/2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03/06/2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/06/2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày /09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây Dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây Dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ xây dựng quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức ngành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch BĐS, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch BĐS và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng;
- Căn cứ Quyết định số 5599/QĐ-UBND ngày 23/10/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án tại lô đất

TT6, Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Văn bản số 159/QHKT-TMB (P10) ngày 13/1/2016 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng dự án;

- Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy chữa cháy số 1487/TĐ-PCCC-P6 ngày 20/5/2016 của Cục cảnh sát PCCC và Cứu nạn cứu hộ cấp cho dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ - Eco Dream” tại ô đất TT6, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Quyết định 2851/QĐ-UBND ngày 2/6/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung đầu tư ô đất TT6 thuộc Dự án tại Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I;

- Căn cứ Văn bản số 646/HĐXD-QLTK ngày 20/7/2016 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật dự án "Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Eco Dream" tại ô đất TT6, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội;

- Căn cứ Quyết định số 5428/QĐ-UBND ngày 29/9/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 5.340 m² đất tại ô đất ký hiệu TT6 thuộc Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì do Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển cơ sở hạ tầng quản lý; giao cho Công ty TNHH MTV Eco Dream để thực hiện dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Eco Dream”;

- Căn cứ Hồ sơ mốc giới giao đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội bàn giao cho Công ty TNHH MTV Eco Dream ngày 18/11/2016;

- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 100/GPXD của Sở Xây dựng ngày 25/11/2016;

- Căn cứ văn bản số 11174/SXD-QLN ngày 20/11/2017 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại công trình “Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ - Eco Dream” tại ô đất TT6, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội;

- Căn cứ cam kết bảo lãnh số 4906 ngày 6/12/2017 của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Sở Giao dịch ;

- Căn cứ nhu cầu và khả năng của Hai Bên;

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm 20..... tại Văn phòng Công ty TNHH MTV Eco Dream, chúng tôi gồm:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY TNHH MTV ECO DREAM

(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)

Người đại diện : **Nguyễn Đức Cử** Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc**

(Người đại diện theo pháp luật của Công ty)

Địa chỉ : Tầng 2, số 39 Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : 024.66867133
Website :
Mã số thuế : 0107302268
Tài khoản : 0011004337158
Tại : Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Sở Giao dịch

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là **Bên Mua**)

Ông/Bà :.....
CMTND/Hộ chiếu :..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....
Hộ khẩu thường trú : ...
Địa chỉ liên hệ :...
Điện thoại :..
Email :.....

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai cá nhân trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và các nghĩa vụ trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều là nghĩa vụ liên đới. Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Sau khi thỏa thuận Hai Bên thống nhất ký Hợp đồng mua bán Căn hộ tại Dự án “**Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ ECO DREAM**” tại ô đất TT6 Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội với các điều kiện và điều khoản sau:

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. “**Căn hộ**” là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty TNHH MTV Eco Dream làm chủ đầu tư và với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;

2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH MTV Eco Dream làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại.....;

3. “**Hợp đồng**” là Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;

4. **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc do lỗi của nhà sản xuất mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người 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 đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, 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;

7. **“Diện tích sàn xây dựng Căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;

8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;

9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ. Phần diện tích này được quy định cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này;

10. **“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 Điều 11 của Hợp đồng này;

11. **“Bản 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 Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% mà Các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư;

13. **“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;

14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

16. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;

17. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

18. Các từ ngữ khác:

18.1 **“Chủ đầu tư”** là Công ty TNHH MTV Eco Dream;

18.2 **“Bên”** có nghĩa là Bên Mua hoặc Bên Bán theo Hợp đồng. **“Các Bên”** có nghĩa là cả Bên Mua và Bên Bán theo Hợp đồng;

18.3 **“Bên Bán”** là Công ty TNHH MTV Eco Dream;

18.4 **“Khu Căn hộ”** là tập hợp những Căn hộ được thiết kế và xây dựng thuộc Dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ **ECO DREAM**” tại ô đất TT6, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

18.5 **“Chủ sở hữu Căn hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Khu Căn hộ trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, hoặc người có quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở Hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ. Trong Hợp đồng, Chủ sở hữu Căn hộ là Bên Mua, các Chủ sở hữu Căn hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên Bán;

18.6 **“Người cư ngụ khác”** là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm:

- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu Căn hộ; và/hoặc

- Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu Căn hộ/bên thuê/bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc

- Bên thuê, Bên thuê lại Căn hộ; và/hoặc

- Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Căn hộ cho phép được vào sống trong Căn hộ, ngụ tại Căn hộ hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

18.7 “**Ngày bàn giao dự kiến**” là ngày bàn giao Căn hộ dự kiến theo thỏa thuận giữa các bên quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này;

18.8 “**Ngày bàn giao Căn hộ**” hoặc “**Ngày bàn giao thực tế**” là ngày thực tế mà Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này;

18.9 “**Thông báo bàn giao Căn hộ**” là văn bản thông báo có nội dung theo mẫu tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này;

18.10 “**Biên bản bàn giao Căn hộ**” là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo mẫu nêu tại Phụ lục 4 đính kèm Hợp đồng này;

18.11 “**Lãi suất quá hạn**” là lãi suất do thanh toán hoặc bàn giao không đúng hạn, trễ hạn, tính bằng 150% lãi suất cho vay kỳ hạn 01 tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam tại thời điểm thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc bàn giao;

18.12 “**Ban quản trị**” là Ban quản trị tòa chung cư dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ **ECO DREAM**” tại ô đất TT6, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội do Công ty TNHH MTV Eco Dream là đại diện chủ đầu tư; do hội nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Khu Căn hộ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác trong quá trình sử dụng các Căn hộ;

18.13 “**Hội nghị nhà chung cư**” là hội nghị có sự tham gia của các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người cư ngụ khác, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Điều 7 của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

18.14 “**Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng**” hay “**Phí quản lý hàng tháng**” là các khoản chi phí Chủ sở hữu Căn hộ/Người cư ngụ khác phải trả cho dịch vụ quản lý hàng tháng được quy định tại nội quy quản lý sử dụng Khu Căn hộ.

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

a.Căn hộ số:.....Tầng:....., thuộc dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ **ECO DREAM**” tại ô đất TT6, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

b.Diện tích sử dụng Căn hộ là:..... Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ, với giá mỗi m² đã được tính bằng giá 1m² đã thỏa thuận trong Hợp

đồng này. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không vượt quá 0,5 % (không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 0,5% (không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ;

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy 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 thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

c. Diện tích sàn xây dựng căn hộ là:....., diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;

d. Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở;

đ. Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn sử dụng đất lâu dài đối với người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất;

e. Năm hoàn thành việc xây dựng dự kiến: Năm 2019.

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

a. Thửa đất số: ô đất TT6, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội (theo Hồ sơ mốc giới giao đất do Sở TN&MT Hà Nội cấp ngày 18/11/2016);

b. Tờ bản đồ số: theo Hồ sơ bàn giao mốc giới do Sở TN&MT Hà Nội cấp ngày 18/11/2016;

c. Diện tích đất:

- Diện tích đất nghiên cứu khoảng:	5.340m ²
+ <i>Diện tích đất mở đường theo quy hoạch khoảng:</i>	950m ²
+ <i>Diện tích đất xây dựng công trình cao tầng khoảng:</i>	4.390m ²
- Diện tích xây dựng công trình khoảng:	2.136m ²
- Diện tích đất đường giao thông, nội bộ sân vườn	2.254m ²
- Mật độ xây dựng chung tối đa khoảng:	40%

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

1. Giá bán Căn hộ: (Theo cách tính thông thủy)

1.1 Giá bán Căn hộ:đồng.

(Bằng chữ: ...).

a. Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá/01m² sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể là: **...đồng/01m² sử dụng Căn hộ (x)...m² sử dụng= ... đồng.**

Đơn giá/01m² sử dụng Căn hộ là cơ sở để thực hiện và thanh lý Hợp đồng này.

b. Giá bán căn hộ trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

1.2 Giá bán Căn hộ quy định tại Khoản 1.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

a. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi 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 và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

b. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bảo trì, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

c. Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;

d. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán Căn hộ trước thuế, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất;

1.3. Số tiền cụ thể về giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung sẽ được thể hiện cụ thể trên hóa đơn phát hành cho Bên Mua sau khi có văn bản chính thức của cơ quan có thẩm quyền về giá trị quyền sử dụng đất.

1.4 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 phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

2.1. Đồng tiền thanh toán: Đồng tiền Việt Nam.

2.2. Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng. Thông tin tài khoản như sau:

Tên tài khoản : Công ty TNHH MTV Eco Dream

Số tài khoản : 0011004337158

Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch

Trong trường hợp Bên Bán bổ sung hoặc thay đổi tài khoản nêu trên phải được sự chấp thuận của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Sở giao dịch, Bên Bán sẽ ghi rõ thông tin mới trong Thông báo thanh toán tiền gửi cho Bên Mua trước ngày đến hạn thanh toán.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán sẽ do Bên Mua chịu.

Bên Mua có thể đến bất cứ Chi nhánh, Phòng giao dịch nào của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để nộp tiền vào tài khoản Bên Bán và lấy xác nhận gửi lại bản copy cho Phòng Kế toán Công ty TNHH MTV Eco Dream.

2.3. Tiến độ thanh toán: Việc thanh toán sẽ được chia làm **07 đợt** như sau:

Đợt 1: Trước khi hoặc tại thời điểm Hai Bên ký Hợp đồng này, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 25% (Hai mươi lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ, tương ứng với số tiền là: ... **đồng**.

Đợt 2: Trong vòng 05 ngày khi Đồ bê tông xong cột, dầm sàn tầng 2, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 15% (Mười lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ, tương ứng với số tiền là: ... **đồng**.

Đợt 3: Trong vòng 05 ngày khi Đồ bê tông xong cột, dầm sàn tầng 10, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 10% (Mười phần trăm) Giá bán Căn hộ, tương ứng với số tiền là: ... **đồng**.

Đợt 4: Trong vòng 05 ngày khi Đồ bê tông xong cột, dầm sàn tầng 18, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 10% (Mười phần trăm) Giá bán Căn hộ, tương ứng với số tiền là: ... **đồng**.

Đợt 5: Trong vòng 05 ngày khi Đồ bê tông xong cột, dầm sàn tầng 27, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 10% (Mười phần trăm) Giá bán Căn hộ, tương ứng với số tiền là: ... **đồng**.

Đợt 6: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 25% (Hai mươi lăm phần trăm) Giá bán Căn hộ, tương ứng với số tiền là: ... **đồng và 2% kinh phí bảo trì** theo Thông báo bàn giao căn hộ của Bên bán

Đợt 7 (đợt cuối cùng): Bên Mua thanh toán nốt cho Bên Bán 5% (Năm phần trăm) Giá bán Căn hộ, tương ứng với số tiền là: ... **đồng** theo Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận của Bên bán

Trong trường hợp ngày thanh toán trùng vào các ngày nghỉ hoặc ngày lễ theo quy định của pháp luật hiện hành thì ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp của ngày nghỉ hoặc ngày lễ đó.

Việc thanh toán tiền mua căn hộ thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014.

3. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh/Thành phố nơi có nhà chung cư biết. Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao.

4. Quy định về chiết khấu, quà tặng:

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Phụ lục 1 của Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dự kiến dưới đây:

- a. Giai đoạn 1: Đổ bê tông xong cột, dầm, sàn tầng 2: hoàn thành tháng 2/2018;
- b. Giai đoạn 2: Đổ bê tông xong cột, dầm sàn tầng 10: hoàn thành tháng 5/2018;
- c. Giai đoạn 3: Đổ bê tông xong cột, dầm sàn tầng 18: hoàn thành tháng 8/2018;
- d. Giai đoạn 4: Đổ bê tông xong cột, dầm sàn tầng 27 (cát nóc): hoàn thành tháng 1/2019;
- e. Giai đoạn 5: Hoàn thiện tòa nhà và bàn giao cho khách hàng: hoàn thành tháng 12/2019.

Tiến độ xây dựng trên là tiến độ dự kiến, tiến độ xây dựng thực tế sẽ được Bên Bán thông báo đến Bên Mua theo tình hình xây dựng thực tế của công trình (kèm theo thông báo đóng tiền của từng đợt) nhưng tổng thời gian của các đợt không chậm hơn tiến độ dự kiến quá 03 tháng.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực khi hoàn

thành Dự án, bao gồm: hoàn chỉnh hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải. (Dự án không có hạ tầng xã hội). Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo Hợp đồng này;

c. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

d. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua trừ trường hợp thay thế trang thiết bị, vật liệu tương đương hoặc cao hơn;

e. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đủ điều kiện 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;

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

g. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với tranh chấp, khiếu kiện của Bên Mua với bên thứ 3 bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan tới việc ký kết Hợp đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua nhận chuyển nhượng Hợp đồng này mà chưa được sự chấp thuận bằng văn bản. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có các tranh chấp, khiếu kiện xảy ra giữa Bên Mua và bên thứ 3 (không do lỗi của Bên Bán) làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích của Bên Bán, Bên Mua phải chịu mọi chi phí thực tế để khắc phục những thiệt hại gây ra cho Bên Bán liên quan tới việc tranh chấp, khiếu kiện với bên thứ 3.

i. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản Phí và Lệ Phí theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo thỏa thuận cụ thể của các bên tại thời điểm phát sinh chi phí để làm thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bàn giao cho Bên Mua các giấy tờ có liên quan đến Căn hộ (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện, chủ động thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu);

j. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật liên quan đối với Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư phù hợp với quy định tại Hợp đồng này, Nội quy quản lý sử dụng Khu Căn hộ và thiết kế đã được phê duyệt.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ. Các bản vẽ này có thể được trình bày trên một hoặc nhiều trang giấy với điều kiện đảm bảo Bên Mua có thể tiếp nhận được thông tin một cách thuận lợi;

b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

e. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

f. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;

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

i. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc

nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn hộ cho Bên Mua;

j. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo 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 mua bán cho Bên Mua;

k. 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;

l. 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;

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

n. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

o. Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

p. Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

q. Có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua sau khi ký kết Hợp đồng.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.

b. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm j khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

c. 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 trong tòa nhà do

doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ;

d. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ, tiền phạt chậm thanh toán (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% 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;

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

g. 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 bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng và Nội quy quản lý sử dụng khu Căn hộ;

h. 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;

i. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này;

j. Có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;

k. Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư trên cơ sở có thu phí của Chủ đầu tư (hoặc của đơn vị được Chủ đầu tư chuyển nhượng diện tích đỗ xe). Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ, tiền phạt chậm thanh toán (nếu có) và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại điểm a khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;

h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

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

j. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

k. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l. Bên Mua không được phép thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng tới quyền kinh doanh của Bên Bán trong các khu vực, diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và pháp luật có liên quan;

m. Có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung;

n. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ;

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác;

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Căn hộ theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng Danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện Căn hộ mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này. Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch bằng hoặc thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này.

- Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt; trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà đó.

- Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền đến hạn theo quy định trong Hợp đồng, trong đó có cả lãi suất quá hạn, tiền phạt vi phạm Hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có). Trước khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua phải nộp đủ khoản kinh phí 2% tiền Phí bảo trì phân sở hữu chung Nhà chung cư cho Bên Bán.

a. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào 31/12/2019.

b. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ. Chế tài xử lý trong trường hợp chậm bàn giao quá 90 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Hợp đồng.

c. Trước ngày bàn giao Căn hộ là 10 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ theo phụ lục 3 của Hợp đồng này.

2. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

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

4. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem

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

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH CĂN HỘ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm;

2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ;

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phân ôp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp 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, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất;

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị hư hỏng hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện;

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra;

5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:

a. Khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phân ôp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp 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: bảo hành 60 (sáu mươi) tháng;

b. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở: bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 10: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

2. Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

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

d. Bên nhận chuyên nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyên nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này bao gồm: toàn bộ diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ); những hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ có tại thời điểm bàn giao Căn hộ; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán (Chủ đầu tư) bao gồm:

a. Các Căn hộ chưa bán hết hoặc không bán và các Căn hộ đang được Chủ đầu tư cho thuê;

b. Toàn bộ phần diện tích căn hộ shophouse (căn hộ để ở kết hợp kinh doanh), diện tích dịch vụ thương mại tại tầng 1;

c. Toàn bộ diện tích tầng hầm 1, tầng hầm 2, tầng hầm 3 (trừ diện tích chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh và xe cho người tàn tật xác định theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc hồ sơ cấp phép xây dựng được phê duyệt (nếu có));

d. Diện tích đất thuê và các công trình xây dựng trên đó trong thời hạn thuê (trừ các công trình được xác định là thuộc sở hữu chung của khối Căn hộ theo quy định của pháp luật) bao gồm bể bơi, phòng kỹ thuật bể bơi.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:

a. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

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

c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải

bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

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

e. Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh và xe cho người tàn tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư xác định theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc hồ sơ cấp phép xây dựng được phê duyệt (nếu có);

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

a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, mức phí quản lý vận hành nhà chung cư tối thiểu là **8.000 đồng/m²/tháng**, nhưng không vượt quá giá trần do UBND TP Hà Nội ban hành tại thời điểm đó, tính trên diện tích phần sở hữu riêng của chủ sở hữu. Mức phí này là tạm tính do Chủ đầu tư quyết định cho đến khi khu chung cư đi vào hoạt động ổn định thì Chủ đầu tư tính lại mức phí vận hành nhà chung cư phù hợp với thực tế từng thời điểm và không cao hơn mức trần quy định của UBND Thành phố Hà Nội. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này 03 tháng đầu cho Bên Bán vào thời điểm ngay khi nhận bàn giao Căn hộ. Từ tháng thứ 4 trở đi, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này trong vòng 05 ngày đầu tháng;

b. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Nội quy quản lý vận hành nhà chung cư;

c. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

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

a. Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì sẽ bị tính Lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

b. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên Mua trễ hạn thanh toán của bất cứ đợt phải thanh toán nào theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này

vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Sau khi bán được căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 90 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán có trách nhiệm hoàn lại cho Bên Mua đầy đủ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, sau khi trừ đi những khoản tiền sau:

(i) Tiền thuế GTGT đã nộp mà không được nhà nước hoàn trả;

(ii) Khoản tiền lãi bằng mức Lãi suất quá hạn cho toàn bộ số tiền chậm thanh toán (nếu có) đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng;

(iii) Tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng theo quy định pháp luật;

(iv) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 8% số tiền chậm thanh toán.

2. 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 90 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 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 khoản tiền Lãi suất quá hạn tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua.

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày và Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại và thanh toán cho Bên Mua các khoản sau:

(i) Trả lại toàn bộ số tiền mua Căn hộ đã thanh toán;

(ii) Khoản tiền Lãi suất quá hạn công bố tại và tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng;

(iii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 8% số tiền Bên Mua đã thanh toán;

(iv) Tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng theo quy định pháp luật.

Bên Bán có trách nhiệm hoàn lại đầy đủ số tiền này cho Bên Mua trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực ngay khi Bên Mua đã nhận được khoản tiền mà Bên Bán hoàn trả theo quy định tại điều khoản này.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì sau thời gian bàn giao 07 (bảy) ngày mặc nhiên Bên Mua đã xác nhận việc Bên Bán đã hoàn thiện và bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

4. Các biện pháp chế tài quy định tại điều này sẽ không được áp dụng nếu các bên gặp phải Sự kiện bất khả kháng mà sự kiện này làm cho Bên đó không thể thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng theo đúng ngày dự kiến. Trong trường hợp này, Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng có thể trì hoãn việc bàn giao Căn hộ thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự kiện bất khả kháng cộng với thời gian để Bên đó khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự kiện bất khả kháng này và Bên bị tác động sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia để thông báo thời hạn thực hiện nghĩa vụ dự kiến mới.

ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

c. Phí dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy: do Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý vận hành thực hiện với mức phí phù hợp với quy định của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Bên Mua cam kết:

a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;

b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c. Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Mua tự 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;

d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của

Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

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

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

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

a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo 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.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

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

b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

c. Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;

d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau: theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng.

3. Các bên thống nhất rằng các bên không được đơn phương hủy bỏ Hợp đồng trái các thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định pháp luật nếu không được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

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

Bên Bán : CÔNG TY TNHH MTV ECO DREAM

Địa chỉ : Tầng 2, số 39 Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại : 024.6686.7133

Bên Mua : Ông (Bà).....

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Email :

2. **Hình thức thông báo giữa các bên:** Bằng văn bản thông qua chuyển trực tiếp hoặc chuyển phát.

3. Bên nhận thông báo là tên người đại diện đứng tên Hợp đồng đối với Bên Mua, đối với Bên Bán là Công ty TNHH MTV Eco Dream.

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

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

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

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

d. Trong các trường hợp trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo.

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*)... mà bên có thay đổi không

thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Bàn giao Căn hộ

a. Việc bàn giao Căn hộ sẽ được lập thành biên bản và ký kết giữa các bên theo mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn hộ được mô tả tại Phụ Lục 4 đính kèm Hợp đồng này;

b. Khi bàn giao Căn hộ, Bên Bán sẽ tiến hành đo đạc cùng với đại diện của Bên Mua để kiểm tra diện tích thực tế của Căn hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ 3 là một đơn vị tư vấn đo đạc độc lập để xác định lại diện tích sử dụng thực tế của Căn hộ (chi phí đo đạc do Bên Mua chịu);

c. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ có hư hỏng sai sót so với mô tả tại Hợp đồng này, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm hư hỏng, sai sót vào Phiếu ý kiến. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các hư hỏng sai sót này trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày (chậm nhất cũng không quá 60 (sáu mươi) ngày) kể từ ngày ký Phiếu ý kiến nêu trên. Thời điểm bàn giao Căn hộ được tính từ thời điểm Bên Bán khắc phục xong các lỗi được liệt kê trong Phiếu ý kiến và Bên Bán và Bên Mua ký Biên bản bàn giao Căn hộ;

d. Khoản chênh lệch diện tích (nếu có) sẽ được các bên thanh toán cho Bên kia vào đợt thanh toán cuối cùng;

e. Căn hộ sẽ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp đồng, văn bản ủy quyền công chứng (nếu có ủy quyền cho người thứ ba), phiếu thu, hóa đơn thanh toán do Bên Bán phát hành cho Bên Mua hoặc giấy ủy nhiệm chi của Ngân hàng nhằm chứng minh rằng Bên Mua là người đã thanh toán đầy đủ Giá bán Căn hộ cho Bên Bán.

2. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

a. Trước khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán có thể sử dụng quyền của Bên Bán theo Hợp đồng như một biện pháp đảm bảo cho bên thứ ba phù hợp với quy định của pháp luật và với điều kiện là các biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp đồng này;

b. Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, Bên Mua được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này cho một bên thứ ba theo đúng quy định của pháp luật hiện hành;

c. Việc chuyển nhượng được quy định tại mục b khoản này được thực hiện với điều kiện là các quy định sau đây sẽ được áp dụng:

- Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

- Bên Bán chỉ xác nhận vào Văn bản Chuyển nhượng Hợp đồng Căn hộ khi Bên Mua cung cấp đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật.

- Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản Bên Mua đã thanh toán do Bên Bán nắm giữ vì đó là vấn đề nội bộ giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng trừ các trường hợp đã được quy định trong Hợp đồng.

- Nếu Bên Mua dùng Căn hộ làm tài sản bảo đảm để vay vốn Ngân hàng thì Bên Mua phải trình cho Bên Bán văn bản của bên tài trợ vốn chấp thuận việc đảm bảo cho việc vay vốn Ngân hàng nói trên.

- Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ khoản thuế, phí và chi phí nào kèm theo việc chuyển nhượng theo Hợp đồng này hoặc các văn bản tương tự.

d. Nếu Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước, người nhận chuyển nhượng Hợp đồng được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong Hợp đồng này và trong Nội quy quản lý sử dụng khu Căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này.

3. Miễn trách nhiệm

a. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn hộ kể từ ngày bàn giao thực tế.

b. Các bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Nhà Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam và/hoặc trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng khác.

c. Sau khi nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm về các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn hộ mà Bên Mua đặt mua theo Hợp đồng này.

d. Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua tự thực hiện gây ra.

4. Phụ lục và tài liệu đính kèm theo

Các bên cùng đồng ý rằng Hợp đồng này cùng với các Phụ lục, Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, và các tài liệu khác đính kèm Hợp đồng (được liệt kê tại Danh Mục Tài Liệu Đính Kèm Hợp đồng) tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa các bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp đồng này.

ĐIỀU 18: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát

sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký trên đây.
 2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
 3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản đặc điểm về Căn hộ, danh mục vật liệu và thiết bị nội thất, sơ đồ mặt bằng và vị trí Căn hộ, 01 (một) bản mẫu đơn đề nghị thanh toán, 01 (một) mẫu thông báo bàn giao Căn hộ, 01 (một) mẫu biên bản bàn giao Căn hộ.
 4. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
 5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.
- Sau khi đã đọc kỹ và hiểu rõ tất cả các điều khoản trong Hợp đồng này, Hai Bên cùng ký tên dưới đây.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 1
CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA CĂN HỘ
(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số:/HĐMB/ED)

I. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG CĂN HỘ:

Xem bản vẽ đính kèm

II. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ:

Xem bản vẽ đính kèm

III. MÔ TẢ CĂN HỘ

1. Căn hộ số:
2. Tầng:
3. Diện tích sử dụng Căn hộ:
4. Diện tích sàn xây dựng Căn hộ:

IV. ĐẶC ĐIỂM LÔ ĐẤT XÂY DỰNG TÒA NHÀ

1. Khu đất số: ô đất TT6 Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội;
2. Tờ bản đồ số: Hồ sơ mốc giới giao đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội bàn giao cho Công ty TNHH MTV Eco Dream ngày 18/11/2016;
3. Diện tích Khu đất thực hiện dự án khoảng 5.340 m², trong đó:
 - + 2.136 m² đất để xây dựng công trình Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ cao 27 tầng (không kể tum thang và 03 tầng hầm).
 - + 2.254 m² đất để làm sân đường nội bộ, trồng cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Dự án (phía dưới xây dựng tầng hầm).
 - + 950 m² đất để mở đường theo quy hoạch; sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, Công ty TNHH MTV Ecodream có trách nhiệm bàn giao cho UBND xã Tân Triều quản lý theo quy định.