

Hà Nội, ngày tháng năm 2015

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/GP-INVEST/TA

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 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 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 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 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001673 ngày 13/01/2014, điều chỉnh lần 1 ngày 11/11/2014 do UBND TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Toàn Cầu Tràng An để thực hiện dự án xây dựng Khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, trường học GP-COMPLEX tại số 01 phố Phùng Chí Kiên, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định giao đất số 1743/QĐ-UBND ký ngày 01/04/2014 và Quyết định điều chỉnh số 6996/QĐ-UBND ký ngày 24/12/2014 của UBND TP Hà Nội về việc thu hồi 26.837 m² đất tại số 01 phố Phùng Chí Kiên, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội; Giao cho Công ty TNHH Đầu tư Toàn Cầu Tràng An để thực hiện Dự án;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 50/GPXD-SXD do Sở Xây Dựng TP Hà Nội cấp ngày 10/11/2014 cho Công ty TNHH Đầu tư Toàn Cầu Tràng An để thực hiện Dự án;
- Căn cứ nhu cầu mua bán Căn hộ nhà ở chung cư của Bên Mua và Bên Bán.

Các Bên dưới đây gồm:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán)

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ TOÀN CẦU TRĂNG AN

Địa chỉ: Số 1 (tổ 30) phố Phùng Chí Kiên, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
ĐKKD số: 0105962244 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp ngày 25/7/2013
Điện thoại: 84-4-62776325 Fax: 84-4-62776325
Web: www.gpinvest.vn
Đại diện: Ông TRẦN VĂN CẢNH
Chức vụ: Tổng Giám đốc
Số CMND 013110277 cấp ngày 20/08/2008 tại Hà Nội
Tài khoản số: 1003578868 tại Ngân hàng SHB - Chi nhánh Hà Nội.
Mã số thuế: 0105962244

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

Đại diện là Ông:

Ngày sinh:

CMND/Hộ chiếu số:

Và Vợ là Bà:

Ngày sinh:

CMND/Hộ chiếu số:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

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

ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. “**Căn hộ**” là một Căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà tại Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, trường học Tràng An Complex với mô tả chi tiết và các thông số kỹ thuật như được quy định tại Điều 2 và các Phụ lục của Hợp đồng này.

2. “**Dự án**” hoặc “**Tràng An Complex**” có nghĩa là dự án đầu tư xây dựng Khu hỗn hợp nhà ở, dịch vụ thương mại, văn phòng, trường học Tràng An Complex tại Số 1 (tổ 30) phố Phùng Chí Kiên, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội do Bên Bán làm chủ đầu tư.

3. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ các tòa nhà và hạng mục công trình thuộc Dự án trong đó bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và toàn bộ các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên của Dự án được xây dựng theo quy hoạch thiết kế được phê duyệt của Dự án.

4. “**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 Bên Bán và Bên Mua lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

5. “**Bên**” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua theo Hợp đồng này.

6. “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ đầu tư**” có nghĩa là Công ty TNHH Đầu tư Toàn Cầu Trảng An.
7. “**Bên Mua**” hoặc “**Chủ Căn hộ**” có nghĩa là bất kỳ tổ chức và/hoặc cá nhân nào sở hữu hợp pháp Căn hộ. Trong Hợp đồng này, Bên Mua có các thông tin như đăng ký ở trên.
8. “**Tổng giá trị hợp đồng**” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
9. “**Bảo hành nhà ở**” là việc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của nhà chung cư hoặc các khiếm khuyết của trang thiết bị kèm theo Căn hộ mà không phải do lỗi của người sử dụng gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này.
10. “**Biên bản bàn giao Căn hộ**” là biên bản do Bên Bán và Bên Mua ký lập theo mẫu của Bên Bán để xác nhận việc Bên bán bàn giao và chuyển toàn bộ quyền quản lý, sử dụng và sở hữu Căn hộ cho Bên Mua.
11. “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng, 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.
12. “**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.
13. “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 11 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ.
14. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong nhà chung cư thuộc sở hữu của Bên Bán theo chi tiết được nêu tại khoản 3 Điều 11 Hợp đồng này. Bên Bán không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng vào giá bán Căn hộ cho Bên Mua và các chủ sở hữu khác.
15. “**Phần sở hữu chung trong nhà chung cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này.
16. “**Nội quy quản lý sử dụng chung cư**” hoặc “**Nội quy**” có nghĩa là Bản nội quy do Bên Bán ban hành và đính kèm tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này, được đưa ra để quản lý, vận hành nhà chung cư. Nội quy có thể được sửa đổi và thông qua bởi Hội nghị nhà chung cư, có hiệu lực ràng buộc đối với tất cả các chủ sở hữu và người sử dụng các Căn hộ trong nhà chung cư.
17. “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**” là khoản tiền 2% mà Bên Mua 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.
18. “**Lãi suất quá hạn**” có nghĩa là lãi suất phạt do chậm thanh toán/ bàn giao được tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng áp dụng cho khách hàng cá nhân và công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán/ bàn giao.
19. “**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.
20. “**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 theo quy định của Pháp luật.
21. “**Ban quản trị nhà chung cư**” là tổ chức do Hội nghị nhà chung cư bầu ra và được UBND cấp Quận nơi có nhà chung cư ra quyết định công nhận theo quy định của pháp luật, thành phần gồm có đại diện của Chủ đầu tư, đại diện các Chủ sở hữu Căn hộ nhà ở và các chủ

sở hữu hợp pháp khác, là tổ chức đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

22. “**Đơn vị 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, do Bên Bán (trước thời điểm Ban Quản trị được thành lập) hoặc Ban quản trị nhà chung cư thuê.

23. “**Nơi để xe của căn hộ**”: là phần diện tích để xe tại Tầng hầm 2. Tại nơi để xe của căn hộ, chủ Căn hộ hoặc người sử dụng Căn hộ được sử dụng chỗ để xe theo sắp xếp của Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và phải trả phí trông giữ xe do Bên Bán, Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị nhà chung cư quy định vào từng thời kỳ và phù hợp với quy định của chính quyền địa phương. Trường hợp Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Bên Bán cung cấp các dịch vụ gia tăng để đảm bảo an toàn cho tài sản (các loại xe) như hệ thống cảnh báo, camera giám sát, bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm ngập nước,... , Bên Mua có trách nhiệm trả thêm phần phí dịch vụ gia tăng ngoài phí trông giữ xe theo quy định của địa phương trên cơ sở có sự thỏa thuận và thống nhất giữa Bên Bán và Bên Mua trước khi cung cấp các dịch vụ này.

Khu vực để xe tại Tầng hầm 1, khu vực đỗ xe trên mặt đất theo thiết kế tổng mặt bằng được phê duyệt thuộc sở hữu của Bên Bán (Chủ đầu tư) và chủ sở hữu khu dịch vụ thương mại trong dự án.

24. “**Danh mục vật liệu và trang thiết bị của Căn hộ**” là bảng kê chi tiết về đặc điểm, và chủng loại của các trang thiết bị được Bên Bán lắp đặt trong Căn hộ bán cho Bên Mua theo Danh mục tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

25. “**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.

26. “**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. Giấy chứng nhận đối với Căn hộ nhà ở chung cư trong hợp đồng này có thời hạn sử dụng lâu dài theo quy định của Pháp luật về đất đai.

27. “**Ngày**”: là những ngày làm việc chính thức theo quy định của Nhà nước mà Bên Bán mở cửa thực hiện các hoạt động kinh doanh tại địa chỉ của Bên Bán được nêu tại Hợp đồng này trừ khi có thông báo khác của Bên Bán.

ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: Tại tầng: Toà nhà :

Thuộc dự án Tràng An Complex tại Số 1 (tổ 30) phố Phùng Chí Kiên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

b) Diện tích sử dụng Căn hộ là:m².

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 11 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;

- Trường hợp diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ tăng hoặc giảm (+/-) dưới hoặc bằng một phần trăm ($\leq 1\%$) so với diện tích thông thủy ghi trong Hợp đồng này, Các Bên thống nhất không điều chỉnh lại Tổng giá trị hợp đồng.
- Trường hợp diện tích thông thủy thực tế tăng hoặc giảm (+/-) trên một phần trăm ($> 1\%$) so với diện tích ghi trong Hợp đồng, Các Bên sẽ lập Phụ lục Hợp đồng điều

chỉnh tổng giá trị Hợp đồng tăng hoặc giảm theo diện tích thông thủy thực tế ghi trên Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ. 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 ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ.

c) Diện tích sàn xây dựng căn hộ là:m².

Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Hợp đồng này.

d) Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.

đ) Năm hoàn thành việc xây dựng (*Dự kiến*): Quý I năm 2017.

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

a) Thửa đất số: theo Quyết định giao đất số 1743/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ký ngày 01/04/2014 và Quyết định điều chỉnh số 6996/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ký ngày 24/12/2014.

b) Tờ bản đồ số: QH-01 do Sở Quy hoạch Kiến trúc phê duyệt ngày 08/05/2013.

c) Diện tích đất xây dựng: CT1 (Trường An): 1.558 m²

CT2 (Trường Thành): 3.141.m2

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

1. Giá bán Căn hộ:

a) Đơn giá: đồng/m² (theo diện tích sử dụng)

Đơn giá 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.

b) Giá bán Căn hộ:đồng.

(*Bằng chữ:*).

Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ, cụ thể làm² diện tích sử dụng (x).....đồng/1m² =..... đồng

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này bao gồm thuế giá trị gia tăng, giá trị quyền sử dụng đất và chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất):.....đồng

(*Bằng chữ:*.....)

- Thuế Giá trị gia tăng (Không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước):đồng.

(*Bằng chữ:*)

c) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán Căn hộ ((kinh phí này được tính trước thuế giá trị gia tăng)

=:đồng.

(*Bằng chữ:*).

d) Tổng giá trị hợp đồng= Giá bán Căn hộ (Theo Điểm b khoản 1 Điều 3) + Kinh phí bảo trì (Theo Điểm c Khoản 1 Điều 3) =..... đồng

(Bằng chữ:.....).

Tổng giá trị Hợp đồng được Các Bên ghi rõ trên Biên bản thanh lý Hợp đồng.

Trong trường hợp có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan tới việc điều chỉnh phần giá trị quyền sử dụng đất thuộc nghĩa vụ của Bên Mua dẫn tới việc điều

chỉnh thuế giá trị gia tăng và/ hoặc kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng để đảm bảo trong mọi trường hợp Tổng giá trị hợp đồng không thay đổi. Trong trường hợp này, các bên sẽ ký phụ lục để điều chỉnh số liệu quy định tại Điều 3 Hợp Đồng phù hợp với quyết định của cơ quan có thẩm quyền và quy định pháp luật có liên quan.

Khi có sự thay đổi diện tích sử dụng Căn hộ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2, Đơn giá nêu tại Điểm a trên đây là cơ sở để tính toán lại Tổng giá trị Hợp đồng Thuế giá trị gia tăng; Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư.

e) Tổng giá trị Hợp đồng quy định tại Khoản 1 không bao gồm các chi phí sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí xin cấp Giấy chứng nhận (Sổ đỏ) cho Bên Mua. Các khoản phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định của pháp luật.

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

- 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;

2. Thời hạn thanh toán:

- **Đợt 1:** Trong vòng..... ngày kể từ ngày Hợp đồng này được ký kết, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán

Số tiền: Đồng Việt Nam.

(Bằng chữ:).

(Số tiền trên tương đương với% Tổng Giá Bán Căn Hộ).

- **Đợt 2:** Chậm nhất ngày.....

Số tiền: Đồng Việt Nam.

(Bằng chữ:).

(Số tiền trên tương đương với% Tổng Giá Bán Căn Hộ).

- **Đợt**:Chậm nhất ngày.....

Số tiền: Đồng Việt Nam.

(Bằng chữ:).

(Số tiền trên tương đương với% Tổng Giá Bán Căn Hộ).

- **Đợt cuối:** Theo thông báo thanh toán đợt cuối của Bên Bán khi đã đủ điều kiện bàn giao căn hộ:

Số tiền: Đồng Việt Nam.

(Bằng chữ:).

(Số tiền trên tương đương với% Tổng Giá Bán Căn Hộ và 2% Kinh phí bảo trì). Thời hạn và các đợt thanh toán tiền mua căn hộ sẽ tuân theo các quy định dưới đây:

- Hợp đồng này chỉ được ký kết sau khi Chủ đầu tư đã xây dựng xong móng (phần đài giằng móng) và được nghiệm thu kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Tổng số tiền Bên Bán thu của Bên Mua trước khi đủ điều kiện bàn giao nhà không vượt quá 70% Tổng giá trị Hợp đồng;

- Vào đợt thanh toán cuối cùng khi nhận được thông báo về việc đủ điều kiện bàn giao nhà của Bên Bán, Bên Mua phải nộp cho Bên Bán số tiền mua căn hộ còn lại trước khi nhận bàn giao nhà;

Thời hạn thanh toán 2% kinh phí bảo trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong lần thanh toán cuối trước thời điểm kí biên bản bàn giao Căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi)

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 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đúng Thời hạn thanh toán nêu tại điều khoản này không phụ thuộc vào việc Bên Mua có nhận được thông báo về việc thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán hay không.

3. Phương thức thanh toán:

a) Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Đồng Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

- Tên chủ tài khoản: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ TOÀN CẦU TRÀNG AN**
- Số tài khoản : 1003578868
- Ngân hàng : TMCP Sài Gòn-Hà Nội (SHB)-Chi nhánh Hà Nội.

b) Trong trường hợp Bên Bán muốn thay đổi tài khoản ngân hàng khác thì Bên Bán sẽ có thông báo hướng dẫn trước các đợt thanh toán và Bên Mua thực hiện theo hướng dẫn này.

c) Với mỗi đợt thanh toán, Bên Mua có thể thanh toán nhiều lần nhưng lần cuối mỗi đợt không được quá thời hạn nộp tiền theo nội dung thông báo của Bên Bán.

d) 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 hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

e) Đối với những khoản thanh toán qua chuyển khoản, chi phí chuyển tiền do Bên Mua chịu.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG 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 trang thiết bị, vật liệu xây dựng được nêu tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: (Thay đổi theo Tòa nhà thuộc Hợp đồng), Tòa Trường Thành (CT2):

- Kết thúc phần móng (thi công xong tầng hầm, lên cốt 00) : 30/05/2015;
- Thi công xong sàn tầng 15: 05/11/1015;
- Thi công xong sàn tầng mái: 20 /03/2016;
- Bàn giao căn hộ (chậm nhất): 31/03/2017;

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 theo quy định của pháp luật.

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 trước ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: Hệ thống đường giao thông; Hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; Hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; Hệ thống thông tin liên lạc; sân vườn, chỗ đỗ xe...

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này và được thu lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo thời hạn thanh toán thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Việc tính lãi suất quá hạn được quy định cụ thể tại khoản 18 Điều 1 và khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

c) Có quyền sở hữu Căn hộ, từ chối bàn giao Căn hộ hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các Phụ lục Hợp đồng (nếu có);

d) Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác nếu Bên Mua hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên mua hoặc người sử dụng Căn hộ) vi phạm Điều 23 Quy chế quản lý nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28 tháng 5 năm 2008 và Điều 17 Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này (Phụ lục số 03) sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua ít nhất ba (03) ngày làm việc .

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư so với Danh mục vật liệu nêu tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này trong trường hợp thị trường thực tế có biến động không thể cung cấp được. Thiết bị, vật liệu xây dựng thay thế phải có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp có thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ Bên Bán phải có thông báo cho Bên Mua để có sự thỏa thuận, đồng ý của Bên Mua

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian Ban quản trị chưa thành lập theo quy định của pháp luật; Ban hành, áp dụng Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư; tiến hành tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất bầu Ban quản trị theo đúng quy định của Pháp luật; Lựa chọn và ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ với Đơn vị 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 theo quy định của Pháp luật;

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

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

k) Các quyền khác của Bên Bán bao gồm:

- Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh phù hợp với chức năng thiết kế nhà chung cư đã được cơ quan chức năng phê duyệt và các quyền định đoạt hợp pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bộ bản vẽ thiết kế tổng hợp bao gồm: bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán;.

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 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 công trình, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chức năng phê duyệt; tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

đ) 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;

e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định 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) Thực hiện thủ tục đề 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 căn hộ cho Bên Mua. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 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 xin cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp Bên Mua tự xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Bên Bán có trách nhiệm hướng dẫn hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua xin cấp Giấy chứng nhận nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình;

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 trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay tín dụng

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) 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 ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

o) Thực hiện trách nhiệm đối với 2% kinh phí bảo trì tương ứng phần diện tích thuộc Sở hữu riêng của Bên Bán để bảo trì Phần Sở hữu chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

p) 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 tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này;

q) Các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng này và các Phụ lục đính kèm.

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 với các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục số 02 của Hợp đồng này

b) Được sử dụng diện tích do Bên Bán bố trí để phương tiện giao thông như ô tô, xe máy, xe đạp, trong khu vực đỗ xe của nhà chung cư;

Được sử dụng tối thiểu là một (01) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư.

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng giá trị hợp đồng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ mua bán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) 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) 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 Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 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 nhận bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) 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;

i) 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;

k) Yêu cầu Bên Bán bàn giao kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua cho Ban quản trị sau khi Ban quản trị được thành lập theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc Bên bán có nhận được thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ hay không;

b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 Hợp đồng này;

c) Kể từ ngày ký Biên bản nhận 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 ký Biên bản nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn hộ, 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;

đ) 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;

e) 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 khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ;

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 theo Phụ lục 3 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;

k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

l) 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;

m) 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;

n) Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được sửa chữa thay đổi kết cấu bên trong Căn hộ; Không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở mặt ngoài Căn hộ; Không được coi nới diện tích thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của nhà chung cư và mặt ngoài Căn hộ. Trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư, nếu Bên Mua muốn sửa chữa mặt ngoài và cả bên trong Căn hộ thì Bên Mua phải có văn bản đề nghị kèm theo bản vẽ thiết kế

và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán ít nhất 5 (năm) ngày làm việc trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán xem xét quyết định. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua trong trường hợp này đều phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán và phải tuyệt đối tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư cũng như bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa trong trường hợp được Bên Bán chấp thuận. Đối với trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ (không thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực của Căn hộ) thì Bên Mua phải có thông báo bằng văn bản kèm theo kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán ít nhất 10 (mười) ngày trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa.

o) Các nghĩa vụ khác của Bên Mua:

- Tôn trọng và cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì các mục đích bảo trì, bảo hành, khắc phục các sự cố liên quan đến Tòa nhà và/hoặc Căn hộ, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ;

- Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu, quản lý và kinh doanh Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên Bán tuân thủ các thiết kế được phê duyệt đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

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

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại 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 và thời gian bàn giao Căn hộ

a) Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày: .

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này tuy nhiên không được chậm hơn bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến.

b) Trường hợp chậm bàn giao Căn hộ theo thời hạn bàn giao dự kiến ở Điểm a Điều này, Bên Bán có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ và nêu rõ thời hạn dự kiến bàn giao.

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

d) Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, xây dựng mà các bên đã thỏa thuận trừ trường hợp quy định tại Điểm e khoản 1 điều 5 của Hợp đồng này;

e) Phù hợp với thời hạn quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 8 ở trên, sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn thì Bên Bán sẽ kiểm tra Căn hộ và thông báo thời gian bàn giao cho Bên Mua. Các Bên thống nhất rằng:

(i) Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn bảy (07) 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 Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

(ii) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản nghiệm thu và bàn giao căn hộ (Phụ lục số 04) hoặc “Phiếu ý kiến khách hàng”. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại biên bản bàn giao hoặc “Phiếu ý kiến khách hàng”. Đối với trường hợp Bên Mua ký “Phiếu ý kiến khách hàng” và chưa nhận bàn giao Căn hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn hộ so với Hợp đồng như đã được liệt kê trong “Phiếu ý kiến khách hàng”, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.1.e.(i) trên đây.

Đối với trường hợp Căn hộ có khiếm khuyết sai sót, tuy nhiên Bên Mua vẫn ký biên bản và nhận bàn giao Căn hộ, các bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ;

(iii) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn hộ, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo bằng văn bản khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và các bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này;

f) Căn hộ chỉ được bàn giao sau khi Bên Mua chứng minh được đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng bằng cách xuất trình đầy đủ cho Bên Bán bản gốc của các giấy tờ sau: Hợp đồng, Phiếu thu và/hoặc văn bản xác nhận Bên Bán đã nhận đủ số tiền Bên Mua thanh toán;

g) Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được sở hữu, sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ;

ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 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 và bàn giao căn hộ theo quy định của pháp luật để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

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 về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở được bảo hành theo khoản 5 Điều này. Đối với các thiết bị, vật tư khác trong Căn hộ nhà ở được nêu tại Danh mục vật tư và trang thiết bị Căn hộ theo Phụ lục 02 của Hợp đồng này thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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 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 ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm kiểm tra, đánh giá và xác định nguyên nhân.

(i) Trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, Bên Bán phải đưa ra giải pháp thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật và trong thời hạn chậm nhất là bảy (07) 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.

(ii) Trường hợp Bên Bán xác định không thuộc trách nhiệm bảo hành theo Hợp đồng (chi tiết theo khoản 6 của Điều 9), Bên Bán lập văn bản thông báo nêu rõ cơ sở xác định trách nhiệm cho Bên Mua và phối hợp với Bên Mua để giải quyết.

5. Thời gian bảo hành công trình đối với phần kết cấu là 60 tháng, được tính kể từ ngày nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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;

đ) 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 mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

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 Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về 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 và gửi văn bản thông báo cho Bên Bán về việc này;

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

ĐIỀU 11: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN 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 tại Điều 2 của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này; Có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các diện tích và tiện ích sau:

- (i) Toàn bộ tòa nhà Hồn hợp 14 tầng thuộc Dự án;
- (ii) Tầng 1, tầng 2, tầng kỹ thuật của Tòa nhà Trường An (CT1), Trường Thành (CT2)
- (iii) Toàn bộ tầng hầm 1 của Dự án , khu vực chức năng đỗ xe trên mặt đất phục vụ cho Khu thương mại tòa nhà Trường Thành (CT2)

Phần sở hữu riêng của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên Bán mà không phân bổ giá trị vào giá bán các Căn hộ.

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:

(i) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư gồm khung, cột và tường chịu lực, tường bao quanh , tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, hành lang, sân thượng.

(ii) Cầu thang bộ, thang máy, thang thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, chỗ để ô tô, chỗ để xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật (Trừ các hạng mục tương tự phục vụ cho phần sở hữu riêng của Bên Bán đã được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền); Các công trình kỹ thuật khác được xác định thuộc phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật.

(iii) Phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này

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

a) Tính từ thời điểm hai bên ký kết Biên bản bàn giao Căn hộ 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 vận hành nhà ở với Công ty quản lý vận hành tòa nhà, Bên Bán có trách nhiệm tổ chức công tác quản lý vận hành nhà chung cư và Bên Mua sẽ thanh toán phí vận hành và quản lý nhà chung cư theo quy định của Bên bán. Phí dịch vụ nhà chung cư sẽ được áp dụng theo thông báo của Bên Bán tuy nhiên mức tối đa không vượt quá quy định của Pháp luật và được xác định phù hợp quy định pháp luật.

Danh mục các dịch vụ quản lý được quy định tại Điều 10 Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, 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 công ty 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 BÊN BÁN, BÊN MUA 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 mười (10) ngày kể từ ngày hai Bên ký Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền trong lần thanh toán thứ nhất thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, việc chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này sẽ được xử lý như quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này.

b) Nếu quá năm (05) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán của các đợt thanh toán khác (trừ lần thanh toán thứ nhất) theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Bên Bán có quyền áp dụng Lãi Suất Quá Hạn do chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán.

c) Nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán quá ba mươi (30) ngày (trừ trường hợp quy định riêng tại Điểm a Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này) mà Bên Mua vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền phải thanh toán cùng với tiền lãi quá hạn thì Bên Bán có quyền lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm thanh toán mới hoặc Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng thông báo gửi cho Bên Mua.

d) Trong thời hạn thanh toán bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.

đ) Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng như quy định tại Điểm a Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này, Bên Bán sẽ có thông báo gửi đến cho Bên Mua và Hợp đồng này sẽ bị chấm dứt vào ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng. Bên Bán không có trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào đối với việc chấm dứt Hợp đồng này, đồng thời Bên Bán có quyền tự do chào bán và ký Hợp đồng bán Căn hộ trên với người mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày hai bên chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền Bên Mua phải trả Bên Bán như sau:

- (i) Khoản tiền phạt và bồi thường thiệt hại Mười phần trăm (10%) Tổng giá trị Hợp đồng này (Chưa tính thuế) ;
- (ii) Tiền lãi theo Lãi Suất Quá Hạn tính trên khoản tiền quá hạn từ ngày đến hạn của khoản tiền đó đến ngày Hợp đồng này được chấm dứt;

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 đầy đủ Giá bán Căn hộ theo quy định trong Hợp đồng nhưng ngày bàn giao Căn hộ thực tế chậm hơn bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ dự kiến theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền tính theo Lãi Suất Quá Hạn 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 bàn giao Căn hộ thực tế.

b) Trong trường hợp ngày bàn giao Căn hộ thực tế sau bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày áp dụng Lãi suất quá hạn thì Bên Mua có quyền xem xét 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 bằng thông báo gửi cho Bên Mua.

c) Trong thời hạn gia hạn nghĩa vụ bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận của các bên, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.

d) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản này, Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua một số tiền bao gồm:

- (i) Toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán
- (ii) Khoản tiền phạt và bồi thường thiệt hại là 10% (Mười phần trăm) Tổng giá trị hợp đồng (Chưa tính thuế) ;

(iii) Tiền lãi theo Lãi Suất Quá Hạn tính trên tổng số tiền Bên Mua đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong khoảng thời gian từ ngày áp dụng Lãi suất quá hạn theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này đến ngày Hợp đồng này được chấm dứt;

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 cầm 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;

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 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;

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 đột xuất thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn mười lăm (15) 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 e 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 Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

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

d) Một trong các Bên vi phạm các nghĩa vụ khác của mình theo Hợp đồng này và không khắc phục vi phạm đó trong vòng 30 ngày kể từ ngày một trong các Bên gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên vi phạm yêu cầu khắc phục vi phạm.

e) 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 90 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 khắc phục hậu quả cũng như thanh toán các chi phí phát sinh do chấm dứt hợp đồng được nêu tại các điểm b, c, d và e khoản 1 Điều này do Bên vi phạm hợp đồng chịu trách nhiệm thanh toán.

ĐIỀU 16: THÔNG BÁO

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

a) Bên Bán: Theo địa chỉ như đã nêu ở thông tin về Bên Bán.

b) Bên Mua: Theo địa chỉ như đã nêu ở thông tin về Bên Mua.

2. Hình thức thông báo giữa các Bên: Bằng văn bản và phải được gửi qua một trong các cách: fax, thư điện tử, gửi tin nhắn điện thoại, thư thường, thư bảo đảm, chuyển phát nhanh hoặc chuyển trực tiếp có đại diện của một trong các Bên ký nhận.

3. Bên nhận thông báo có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo phải có người được thay mặt tiếp nhận thông báo trong trường hợp không có mặt tại địa chỉ đăng ký.

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 xác nhận kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Các thỏa thuận khác do các Bên thỏa thuận: trường hợp gửi bằng thư thường, thông báo được xem là đã giao nhận vào ngày thứ 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi;

e) Vào ngày gửi trong trường hợp được thông báo bằng gửi email hoặc gửi tin nhắn điện thoại.

4. 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 (*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: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Các Bên có tranh chấp, vướng mắc phát sinh liên quan đến Hợp đồng này, Các Bên gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia. Chậm nhất mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, bên nhận có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về hướng giải quyết tranh chấp, vướng mắc phát sinh,

Trong trường hợp không thể giải quyết được bằng thương lượng, hòa giải thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật..

ĐIỀU 18: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

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

2. Hợp đồng này có 18 Điều, với 17 trang, được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 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 bộ bản vẽ thiết kế minh họa tổng hợp bao gồm bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này;

- 01 bản danh mục vật liệu và trang thiết bị của Căn hộ;

- 01 bản nội quy quản lý sử dụng chung cư.

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 Bên Mua và Bên Bán.

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

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN