

MỤC LỤC

- 1. MỤC LỤC**
- 2. ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA CĂN HỘ**
- 3. HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**
- 4. PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐƠN ĐĂNG KÝ MUA CĂN HỘ

“V/v Mua Căn hộ thuộc Dự án Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La”.

**Kính gửi: - CÔNG TY CP ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM;
- SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN XA LA VIỆT NAM.**

Tên tôi là:

Số CMND: Cấp ngày .../...../..... do CA

Nơi đăng kí HKTT :

Địa chỉ hiện tại :

Điện thoại liên hệ: DD:..... Email.....

Sau khi tìm hiểu thông tin về các Căn hộ thuộc Dự án TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA tại phường Phúc La, quận Hà Đông, TP Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam đại diện Liên danh Chủ đầu tư ủy quyền bán qua Sàn giao dịch Bất động sản Xa La Việt Nam. Tôi làm đơn này đề nghị được mua 01 (một) Căn hộ với các thông tin chi tiết như sau:

Căn hộ số:.....;

Tầng số: ;

Tòa nhà : ;

Diện tích :.....m²

Nếu đơn đăng ký mua Căn hộ của tôi được quý Công ty chấp thuận tôi xin cam đoan sẽ thực hiện đầy đủ các thủ tục mua bán theo quy định của Pháp luật, các chỉ dẫn và yêu cầu của quý Công ty. Tôi cam kết rằng các thông tin nêu trên là chính xác và sẽ chấp hành các cam kết với quý Công ty.

Xin chân thành cảm ơn!

XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ
Căn hộ số :.....
Người mua :.....

Hà Nội, ngày thángnăm 2012
NGƯỜI ĐĂNG KÝ

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

SỐ:...../HĐMBCH-NXL

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**

và

NGUYỄN VĂN A

HÀ NỘI 2012

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH.....	6
ĐIỀU 2. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG.....	7
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN, TIẾN ĐỘ VÀ HÌNH THỨC THANH TOÁN.....	8
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH	8
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN BÁN.....	8
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	10
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ CỦA NHÀ NƯỚC.....	11
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	11
ĐIỀU 9. CHẬM TRỄ TRONG THANH TOÁN VÀ GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	12
ĐIỀU 10. THỜI HẠN BẢO HÀNH.....	13
ĐIỀU 11. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG CĂN HỘ.....	14
ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG CHO BÊN THỨ BA.....	14
ĐIỀU 13. CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH.....	16
ĐIỀU 14. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH.....	17
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	17
ĐIỀU 16. CAM KẾT THỰC HIỆN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	18
ĐIỀU 17. THỎA THUẬN KHÁC.....	18
ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....	19
PHỤ LỤC 01.....	21
CĂN HỘ, CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM - CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 02.....	23
DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN DỰ KIẾN	
PHỤ LỤC 03.....	25
NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA	
PHỤ LỤC 04.	
CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH SỬ DỤNG CHUNG.....	32
PHỤ LỤC 05-A.	
DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ.....	34
PHỤ LỤC 05-B.	
DỊCH VỤ BẢO TRÌ VÀ PHÍ BẢO TRÌ.....	36
PHỤ LỤC 06.	
BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.....	37
BẢN CAM KẾT VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, NỘI QUY VÀ PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM.....	38

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: /HĐMBCH - NXL

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/06/2005; Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005;
- Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 và Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006;
- Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/06/2008 của Quốc hội về việc thi điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03/06/2009 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03/06/2008 của Quốc hội về việc thi điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;
- Thông tư 16/2010/TT-BXD hướng dẫn chi tiết thi hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010;
- Hợp đồng Hợp tác liên danh số 05/2008/HĐHTLD ngày 21/05/2008; Phụ lục Hợp đồng Hợp tác liên danh số 01/2009/PLHĐLD ngày 02/04/2009 giữa Công ty CP Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam với Công ty CP Đầu tư kinh doanh và Phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà;
- Quyết định số 1196/QĐ-UBND ngày 09/05/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La, Phường Phúc La, Thành phố Hà Đông, Hà Tây;
- Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 04/07/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng Việt Nam đại diện liên danh 02 Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Phát triển KCN Phúc Hà làm Chủ đầu tư và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La, Phường Phúc La, Thành phố Hà Đông, Tỉnh Hà Tây;
- Quyết định số 2884/QĐ-UBND ngày 25/07/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc Quyết định Duyệt dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà cao tầng hỗn hợp Nam Xa La, Phường Phúc La, Thành phố Hà Đông, Tỉnh Hà Tây;
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của Các bên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA**

Hợp đồng Mua bán Căn hộ này được lập ngày ... tháng ... năm 2012 tại Công ty CP Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam, giữa Các bên:

BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “Bên bán”)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

Địa chỉ trụ sở: 136 Phùng Hưng – Phúc La – Hà Đông – Hà Nội.

Địa chỉ giao dịch: 136 Phùng Hưng – Phúc La – Hà Đông – Hà Nội.

Điện thoại : 043.6880783.

Fax : 043.6880783.

Giấy CNĐKKD số: 0500447438 cấp lần đầu ngày 01/04/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 20/01/2011 do Sở KH và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Tài khoản số: 0031100002698008 tại NH TMCP Phương Đông CN Hà Nội – PGD Hai Bà Trưng
Mã số thuế: 0500447438.

Đại diện bởi : Ông Nguyễn Văn Đoàn

Chức vụ: Tổng giám đốc.

VÀ

BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “Bên mua”)

Họ và tên:

Số CMND:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Số điện thoại:

Tài khoản: Số..... tại Ngân hàng.....

Mã số thuế TNCN:

Bên bán đã giới thiệu chi tiết và Bên mua đã nghiên cứu kỹ Dự án, thiết kế của Căn hộ, Nội quy quản lý sử dụng Toà nhà của Bên bán và hiểu rõ các điều khoản của Hợp đồng này. Hai bên mua và bán trên nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện, cùng thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với những điều khoản được quy định dưới đây:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH.

Với mục đích của Hợp đồng mua bán Căn hộ này, các từ dưới đây được hiểu theo nghĩa được xác định tại đây, trừ trường hợp ngữ cảnh yêu cầu cần phải tìm hiểu theo nghĩa khác:

1. “Dự án” là Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La tại phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà làm đồng Chủ đầu tư, được xác định theo các bản vẽ, các chỉ dẫn kỹ thuật và các giấy tờ pháp lý được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
2. “Căn hộ” được hiểu là Căn hộ chung cư nằm trong Dự án mà có các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm được mô tả tại Phụ lục 01 đính kèm theo Hợp đồng này.
3. “Hợp đồng Mua bán Căn hộ” hoặc “Hợp đồng” nghĩa là bản Hợp đồng mua bán Căn hộ này.
4. “Giá bán” là giá của Căn hộ được quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

5. “Bên” có nghĩa là Bên bán hoặc Bên mua;
6. “Các bên” có nghĩa là cả Bên bán và Bên mua.

ĐIỀU 2: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG.

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua một (01) Căn hộ thuộc Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La với các đặc điểm:

Căn hộ số :..... Tầng:.....

Toà nhà ký hiệu:..... Diện tích sàn:.....

Chi tiết về Căn hộ được quy định rõ tại Phụ lục 01.

ĐIỀU 3: GIÁ BÁN, TIỀN ĐỘ VÀ HÌNH THỨC THANH TOÁN.

3.1. Giá bán căn hộ:

- Đơn giá : (VNĐ/m²)

- Diện tích sàn căn hộ: (m²)

- Giá bán căn hộ (Đơn giá x Diện tích) : (VNĐ)

(Bằng chữ: đồng.)

Giá bán Căn hộ trên đã bao gồm tiền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm các khoản sau:

- Thuế GTGT, khoản thuế này Bên mua phải thanh toán cho Bên bán đúng theo số thuế phát sinh và thời hạn phải nộp theo quy định của Nhà nước để Bên bán nộp cho Ngân sách Nhà nước.
- Lệ phí trước bạ và các chi phí khác mà Bên mua phải chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định của Nhà nước khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ;
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Toà nhà là 2% giá bán Căn hộ (theo quy định tại khoản a mục 1, Điều 51 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010). Khoản kinh phí này sẽ được Bên mua chi trả trước thời điểm bàn giao Căn hộ và sẽ được Bên bán tạm quản lý và sẽ bàn giao cho Ban quản lý Toà nhà quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì theo quy định.
- Phí quản lý hàng tháng được quy định chi tiết tại Phụ lục 05A của Hợp đồng này.
- Các khoản phí dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, và các dịch vụ tiện ích khác theo thực tế sử dụng của Bên mua;
- Các khoản thuế, phí, lệ phí áp dụng đối với việc sở hữu Căn hộ theo các quy định của Pháp luật tại từng thời điểm (nếu có).

3.2. Tiến độ thanh toán:

Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán thành 05 đợt trên Giá bán Căn hộ được quy định như sau:

Đợt 1: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền: 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn) ngay sau khi Chủ đầu tư duyệt đơn đăng ký mua Căn hộ. Số tiền đặt cọc này để đảm bảo thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ và Bên A thanh toán trả lại cho Bên B đến khi thanh toán lần cuối cùng và bàn giao Căn hộ.

Đợt 2: Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán căn hộ Bên B phải thanh toán số tiền tương ứng với 50% Giá bán Căn hộ và tiền thuế GTGT tương ứng theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

Đợt 3: Trong vòng 10 ngày, kể từ khi thi công sàn tầng 10 của Toà nhà, Bên mua phải và thanh toán số tiền tương ứng với 20% Giá bán Căn hộ và tiền thuế GTGT tương ứng theo quy định.

Đợt 4: Trong vòng 10 ngày, kể từ khi thi công sàn tầng 30 của Toà nhà, Bên mua phải và thanh toán số tiền tương ứng với 15% Giá bán Căn hộ và tiền thuế GTGT tương ứng theo quy định.

Đợt 5: Trước khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên mua phải thanh toán cho Bên bán số tiền bán Căn hộ còn lại (sau khi khấu trừ phần đặt cọc), tiền thuế GTGT theo quy định và 2% kinh phí bảo trì. Các đợt thanh toán theo thoả thuận tại khoản này, Bên bán căn hộ có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông báo theo hình thức như fax, chuyển bưu điện...) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.

3.3. Hình thức thanh toán và đồng tiền thanh toán.

- Đồng tiền thanh toán là Việt Nam đồng.
- Bên mua thanh toán cho Bên bán bằng hình thức sau: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán là Công ty cổ phần Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam, cụ thể như sau:
 - Tên đơn vị thụ hưởng: Công ty cổ phần Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam.
 - Số tài khoản: 0031100002698008
 - Tại Ngân hàng TMCP Phương Đông CN Hà Nội – PGD Hai Bà Trưng
 - Nội dung nộp tiền: Nộp tiền đợt.... theo HĐ...để mua Căn hộ số..., Dự án Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La.
 - Tên người nộp: Là tên của người đứng tên trong Hợp đồng này thực hiện việc chuyển khoản.
 - Số tài khoản của Bên bán nêu trên có thể thay đổi, Bên bán hoặc Chủ đầu tư sẽ thông báo cho Bên mua nếu có sự thay đổi đó. Toàn bộ chi phí chuyển khoản phát sinh cho việc thanh toán sẽ do Bên mua chi trả.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH.

Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình, trong đó bao gồm Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này, theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN BÁN.

5.1. Quyền của Bên bán.

- Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua Căn hộ theo đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng. Trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán, Bên bán có quyền áp dụng các chế tài quy định tại Điều 9.1 Hợp đồng này.
- Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ đúng thời hạn ghi trong Thông báo bàn giao Căn hộ khi hoàn thành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

- Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm nghiêm trọng Nội quy quản lý sử dụng của Toà nhà đính kèm theo Hợp đồng này.
- Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Căn hộ theo quy định của Pháp luật.
- Bên bán có thể toàn quyền quyết định thay đổi các trang thiết bị của Căn hộ quy định tại Phụ lục 02 với chất lượng và giá cả tương đương, phù hợp với thiết kế và/hoặc yêu cầu quản lý trước khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua.
- Từ chối yêu cầu của Bên mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp quy định của Pháp luật.
- Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và nhận bồi thường thiệt hại nếu Bên mua vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận;
- Bên bán sẽ chỉ trao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên mua với điều kiện Bên mua phải xuất trình được cho Bên bán bản gốc Hợp đồng mua bán căn hộ, giấy tờ pháp lý có liên quan và bản gốc các biên nhận thanh toán hợp lệ do Bên bán phát hành chứng minh rằng Bên mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên bán các khoản tiền phải thanh toán theo Hợp đồng này.
- Được hưởng các quyền lợi phát sinh khác theo quy định của Pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên bán.

- Đảm bảo tính hợp pháp của việc bán Căn hộ được mô tả trong Hợp đồng này.
- Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Thiết kế Căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định của Pháp luật về xây dựng (thiết kế Căn hộ và quy hoạch sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).
- Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua.
- Thực hiện bảo hành đối với Căn hộ và Toà nhà theo quy định nêu tại Điều 10 của Hợp đồng này.
- Bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo các khoản của Hợp đồng này như quy định tại Điều 2 và Điều 8 của Hợp đồng này.
- Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng cho Bên mua trong thời gian dự kiến khoảng Quý I năm 2014, thời gian bàn giao được quy định cụ thể tại Điều 8 của Hợp đồng này, hoặc tại thời điểm mà Các bên thoả thuận thống nhất bằng văn bản sau này. Các bên sẽ ký Biên bản bàn giao căn hộ tại thời điểm bàn giao.
- Phối hợp với Các bên trong Liên danh Chủ đầu tư tiến hành các thủ tục cần thiết với các cơ quan có thẩm quyền nhằm đảm bảo rằng Bên mua sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ. Tiến trình xin cấp Giấy chứng nhận này sẽ phụ thuộc vào tình hình thực tế về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của UBND Thành phố Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

.....
- Có trách nhiệm phối hợp với Các bên trong Liên danh Chủ đầu tư tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Tòa nhà; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi chưa thành lập được Ban quản trị của Tòa nhà.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA .

6.1. Quyền của Bên mua.

- Nhận Căn hộ có vị trí, diện tích, đảm bảo chất lượng với các trang thiết bị nêu tại Phụ lục 01, Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này và Bản vẽ thiết kế kỹ thuật liên quan đến Căn hộ.
- Phối hợp với Bên bán làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của Pháp luật.
- Có quyền sở hữu Căn hộ, được sử dụng Tài sản chung và tiện ích công cộng với các chủ sở hữu khác theo Phụ lục 04 của Hợp đồng này.
- Có quyền tự do chuyển nhượng quyền mua Căn hộ của mình cho bên thứ ba theo quy định của Pháp luật.
- Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị của Tòa nhà.

6.2. Nghĩa vụ của Bên mua.

- Thanh toán cho Bên bán đầy đủ tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- Kể từ ngày bàn giao, với tư cách là chủ Căn hộ, Bên mua phải thanh toán cho Ban quản trị Tòa nhà và/hoặc Chủ đầu tư và các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí: Phí quản lý theo Phụ lục 05A, tiền điện, nước và chi phí sinh hoạt khác (nếu có) trên cơ sở mức tiêu thụ thực tế hàng tháng của mình, các khoản tiền hay đóng góp nào khác (nếu có) đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Nội quy chung của Tòa nhà.
- Nhận bàn giao Căn hộ và ký Biên bản bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của Nhà nước liên quan tới thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và các thủ tục khác nếu có.
- Thanh toán kinh phí Quản lý vận hành (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh ...) và các chi phí khác. Các hạng mục và giới hạn mức phí sẽ được Ban quản trị Tòa nhà cung cấp cụ thể. Trong quá trình sử dụng, nếu Bên mua có phát sinh thêm các hạng mục thanh toán thì sẽ phải thông báo Ban quản trị và Ban quản trị cùng với Chủ đầu tư sẽ xem xét để áp dụng mức giá phù hợp.
- Tôn trọng các quyền tiếp cận của Ban quản trị tòa nhà, Chủ đầu tư hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với Căn hộ vì mục đích xây dựng, mục đích pháp lý và các quyền theo quy định trong Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà.
- Chấp hành các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm Hợp đồng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

- Kể từ ngày bàn giao Căn hộ với tư cách là chủ Căn hộ, Bên mua sẽ tự mình hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ và tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng Toà nhà; và tự chịu trách nhiệm về các hư hại của Căn hộ, trừ trường hợp thuộc hạng mục được Bên bán bảo hành.
- Cung cấp và ký kết các tài liệu liên quan đến việc chuyển giao, công chứng và đăng ký Căn hộ theo yêu cầu của Bên bán và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Bên mua cam kết chỉ sử dụng Căn hộ cho mục đích để ở trừ khi được Bên bán chấp thuận bằng văn bản cho mục đích sử dụng khác theo các quy định của Nhà nước.
- Sau khi Bên mua đã nhận bàn giao Căn hộ, trong quá trình sử dụng và quản lý nếu xảy ra tranh chấp hoặc bị ảnh hưởng do hành vi vi phạm của các hộ gia đình xung quanh hoặc bên thứ ba bất kỳ, thì Bên mua tự chịu trách nhiệm giải quyết theo quy định của Pháp luật.
- Trong trường hợp Bên mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng này cho bất kỳ tổ chức, cá nhân thứ ba nào, thì phải tuân thủ theo các điều kiện và thủ tục quy định tại Điều 12 Hợp đồng này.

ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ CỦA NHÀ NƯỚC.

7.1. Bên mua có trách nhiệm nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc đóng cho Bên bán để Bên bán nộp lại cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mọi khoản thuế và phí, lệ phí phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc chuyển nhượng và đăng ký quyền sở hữu Căn hộ (các khoản thuế, lệ phí do Nhà nước quy định) bao gồm nhưng không giới hạn ở thuế chuyển quyền sử dụng, lệ phí trước bạ, lệ phí công chứng.

7.2. Nếu Pháp luật quy định Bên bán phải là bên đại diện đóng trực tiếp bất kỳ khoản thuế, phí và lệ phí nào nói trên, thì Bên bán sẽ đóng các khoản đó cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Bên mua phải hoàn lại đủ cho Bên bán trong vòng 03 ngày kể từ khi nhận được thông báo bằng văn bản của Bên bán. Nếu Bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ này, Bên mua sẽ chịu phạt vi phạm Hợp đồng là 20% tính trên giá trị thuế, phí, lệ phí... mà Bên bán đã đóng thay cho Bên mua.

ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ.

8.1. Thời gian bàn giao Căn hộ dự kiến Quý I/2014. Thời điểm bàn giao chính thức có thể được Bên bán thực hiện trước hoặc sau 03 tháng so với thời điểm bàn giao dự kiến.

8.2. Trên cơ sở Ngày bàn giao chính thức, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua 01 (một) bản Thông báo bàn giao ít nhất trước 15 ngày. Bên mua có thể thoả thuận với Bên bán ngày bàn giao chậm hơn nhưng tối đa không quá 30 ngày so với ngày bàn giao theo thông báo. Bên mua phải có nghĩa vụ và trách nhiệm thực hiện nhận bàn giao Căn hộ theo các quy định của Hợp đồng này.

8.3. Việc bàn giao, chấp thuận và thực hiện các nghĩa vụ đối với Căn hộ sẽ được thực hiện theo các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này.

8.4. Diện tích bàn giao.

- Diện tích bàn giao là diện tích mặt sàn Căn hộ được mô tả trong Phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

-
- Các bên thống nhất rằng diện tích thực tế của Căn hộ bàn giao cho Bên mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích sàn Căn hộ quy định tại Điều 2 Hợp đồng này.
 - Các bên đồng ý sẽ không có khiếu nại nếu tỷ lệ diện tích chênh lệch thực tế nằm trong phạm vi $\pm 2\%$ thì Giá bán Căn hộ vẫn không thay đổi.
 - Trường hợp tỷ lệ chênh lệch diện tích nằm ngoài phạm vi $\pm 2\%$ thì hai bên sẽ tiến hành điều chỉnh giá trị Hợp đồng (Giá bán căn hộ) tăng hoặc giảm theo tỷ lệ tương ứng.

ĐIỀU 9: CHẬM TRỄ TRONG THANH TOÁN VÀ GIAO NHẬN CĂN HỘ.

9.1. Chậm trễ trong việc thanh toán.

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

- Bên mua phải trả tiền lãi do chậm thanh toán theo lãi suất bằng 1,5 (một phẩy năm) lần lãi suất tiền gửi huy động kỳ hạn 12 tháng của Hội sở Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (tại thời điểm phát sinh chậm thanh toán) trên tổng số tiền chậm thanh toán và tính từ ngày chậm thanh toán cho đến khi Bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.
- Trong trường hợp quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày hết hạn theo thông báo, Bên mua không thanh toán hết khoản tiền trễ hạn (kể cả tiền lãi chậm thanh toán) thì được xem như hành vi đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên mua và Bên mua không có bất cứ quyền khiếu nại nào liên quan; đồng thời Bên bán có quyền chấm dứt Hợp đồng này mà không phải bồi thường cho Bên mua bất kỳ khoản tiền nào và Bên bán sẽ có quyền tự do chuyển nhượng căn hộ này cho khách hàng khác. Tiền lãi chậm thanh toán sau 30 ngày Bên mua không trả hết sẽ bị tính lãi theo lãi suất chậm thanh toán ở trên.
- Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng (do Bên mua chậm trễ trong việc thanh toán), Bên mua phải chịu bồi thường các tổn hại thực tế mà Bên mua gây ra cho Bên bán và sẽ bị phạt số tiền do vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Giá bán Căn hộ, khoản tiền này sẽ được khấu trừ từ các khoản tiền mà Bên bán đã nhận được từ Bên mua.
- Bên bán sẽ chỉ hoàn trả cho Bên mua các khoản tiền mua căn hộ mà Bên mua nộp cho Bên bán sau khi đã trừ đi các khoản lãi chậm thanh toán, các tổn hại thực tế mà Bên mua gây ra cho Bên bán do chấm dứt Hợp đồng, khoản phạt Hợp đồng và Bên bán đã chuyển nhượng được Căn hộ cho khách hàng khác, Bên bán đã thu được từ khách hàng đó số tiền đủ để hoàn trả cho Bên mua. Nếu Bên mua từ chối nhận lại khoản hoàn trả này hoặc không trả lời trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày Bên bán gửi Thông báo tới Bên mua về việc nhận lại khoản hoàn trả, Bên bán sẽ có quyền tùy ý sử dụng số tiền hoàn trả này mà không phải trả bất cứ khoản lãi nào cho Bên mua.

9.2. Chậm trễ trong việc giao, nhận căn hộ.

- Trong trường hợp Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá 03 tháng kể từ ngày cuối cùng của Thời hạn bàn giao nêu tại Điều 8.1 thì sẽ được giải quyết như sau:
 - Bên mua thông báo bằng văn bản cho Bên bán được phép gia hạn thêm một khoảng thời gian để bàn giao Căn hộ; hoặc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

- Bên bán phải trả cho Bên mua một khoản tiền lãi do chậm bàn giao tính trên số tiền Bên mua đã thanh toán, trong khoảng thời gian chậm bàn giao Căn hộ, với lãi suất bằng 1,5 (một phẩy năm) lần lãi suất tiền gửi huy động kỳ hạn 12 tháng của Hội sở Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm phát sinh chậm bàn giao; hoặc
 - Bên mua thông báo bằng văn bản cho Bên bán tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng Mua bán Căn hộ này, Bên bán phải trả lại Bên mua toàn bộ khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và tiền lãi suất do chậm bàn giao Căn hộ bằng 1,5 (một phẩy năm) lần lãi suất tiền gửi huy động kỳ hạn 12 tháng của Hội sở Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm phát sinh chậm bàn giao, trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và tính từ ngày chậm bàn giao cho đến ngày gửi tuyên bố hủy Hợp đồng. Khi Bên bán đã thông báo ngày bàn giao mới mà Bên mua chưa thông báo hủy Hợp đồng thì Bên mua phải thực hiện theo thông báo mới của Bên bán.
- Các quy định nêu trên sẽ không áp dụng nếu xảy ra sự kiện bất khả kháng khiến Bên bán không thể Bàn giao Căn hộ đúng thời hạn. Trong trường hợp xảy ra sự kiện đó, Bên bán có thể hoãn bàn giao Căn hộ cho đến khi sự kiện bất khả kháng đó kết thúc và Bên bán đã khắc phục được các hậu quả gây ra từ sự kiện bất khả kháng.
- Bên mua phải đến nhận bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao căn hộ. Trong trường hợp Bên mua không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo thì các quy định sau đây sẽ được áp dụng:
- Bên mua sẽ phải chịu chi phí bảo quản Căn hộ kể từ ngày hết hạn bàn giao với số tiền là 50.000 đồng/ngày/căn hộ.
 - Nếu quá 90 ngày kể từ ngày Bên bán thông báo bàn giao Căn hộ, Bên mua không đến nhận thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên bán sẽ lập biên bản về việc không nhận bàn giao căn hộ của Bên mua và mọi khiếu nại của Bên mua về vấn đề này sẽ không có giá trị. Trong trường hợp này Bên bán sẽ chỉ hoàn trả cho Bên mua các khoản tiền mua căn hộ mà Bên mua đã nộp cho Bên bán sau khi đã trừ đi các khoản Phí bảo quản căn hộ, các tổn hại thực tế mà Bên mua gây ra cho Bên bán do chấm dứt Hợp đồng, khoản phạt Hợp đồng và khi Bên bán đã chuyển nhượng được Căn hộ cho khách hàng khác, Bên bán đã thu được đủ số tiền để hoàn trả cho Bên mua. Nếu Bên mua từ chối nhận lại khoản hoàn trả này hoặc không trả lời trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày Bên bán gửi Thông báo tới Bên mua về việc nhận lại khoản hoàn trả, Bên bán sẽ có quyền tùy ý sử dụng số tiền hoàn trả này mà không phải trả bất cứ khoản lãi nào cho Bên mua.

ĐIỀU 10: THỜI HẠN BẢO HÀNH.

10.1. Bên bán bảo hành Căn hộ theo quy định của Nhà nước tại thời điểm bàn giao Căn hộ.

Đối với các thiết bị cố định, máy móc lắp đặt trong Căn hộ, thời hạn mà Bên bán chỉ bảo hành sẽ theo thời hạn bảo hành mà nhà sản xuất của thiết bị máy móc đó cung cấp hoặc mười hai (12) tháng theo quy định chung.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

10.2. Trong thời gian bảo hành, tùy theo quyết định của mình Bên bán sẽ sửa chữa hoặc thay thế các hạng mục sai sót của Căn hộ để đưa trở lại tình trạng tại thời điểm bàn giao Căn hộ hoặc thay thế (các) thiết bị, vật liệu cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

10.3. Việc bảo hành được Bên bán và/hoặc cá nhân, tổ chức do Bên bán chỉ định thực hiện.

10.4. Trong thời hạn bảo hành, Bên mua có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Bên bán và/hoặc tổ chức do Bên bán chỉ định trong vòng hai (02) ngày kể từ ngày Bên mua phát hiện ra những hư hỏng, sai sót của Căn hộ và Bên mua phải thực hiện mọi nỗ lực tối đa nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh từ những hư hỏng, sai sót trên. Nếu Bên mua chậm thông báo hoặc không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh, thì Bên bán có quyền giảm bớt trách nhiệm bảo hành tương ứng;

10.5. Phạm vi bảo hành không bao gồm các thiệt hại, hư hỏng là hậu quả của các nguyên nhân sau:

- Sự bất cẩn, lỗi, sử dụng sai hoặc thay đổi chức năng, mục đích sử dụng của Bên mua;
- Sự kiện bất khả kháng; hoặc
- Không nằm trong danh mục các hạng mục được mô tả trong Phụ lục 2 của Hợp đồng.

10.6. Sau khi hết thời gian bảo hành được quy định ở trên. Bên mua sẽ phải chịu mọi trách nhiệm, rủi ro liên quan đến Căn hộ của mình.

ĐIỀU 11: GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ.

11.1. Trên cơ sở Bên bán đã nhận đầy đủ tài liệu chứng minh Bên mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán quy định của Hợp đồng, Bên bán sẽ phối hợp với Bên mua thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu Căn hộ và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua. Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trả mọi loại thuế, phí và chi phí liên quan đến thủ tục đăng ký quyền sở hữu Căn hộ.

11.2. Bên bán có quyền yêu cầu Bên mua cung cấp các tài liệu cần thiết của Bên mua và ký bất kỳ tài liệu, giấy tờ nào, bao gồm việc ký Hợp đồng Mua bán khác theo mẫu có thể do cơ quan có thẩm quyền yêu cầu để hoàn thành các thủ tục pháp lý xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ với điều kiện là các điều khoản của Hợp đồng này, không trái với hoặc không nằm trong Hợp đồng mua bán được yêu cầu đó. Trong trường hợp (các) điều khoản của Hợp đồng mua bán được yêu cầu đó trùng hoặc trái với (các) điều khoản của Hợp đồng này thì (các) điều khoản của Hợp đồng này sẽ vẫn giữ nguyên hiệu lực;

11.3. Bên bán được quyền bảo lưu việc chuyển các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu Căn hộ khi Bên mua chưa có các chứng từ chứng minh việc thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này.

11.4. Bên mua đồng ý thanh toán các chi phí (nếu có) cho Bên bán trong quá trình thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu Căn hộ.

ĐIỀU 12: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG CHO BÊN THỨ BA.

12.1. Bên mua chỉ được thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, cho mượn, tặng cho, góp vốn và các giao dịch khác về nhà ở theo quy định của Pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản sau khi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Bên mua chỉ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

được thực hiện các giao dịch nêu trên trong trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà khi: Bên mua có văn bản đề nghị Chủ đầu tư cho phép thực hiện giao dịch và được Chủ đầu tư đồng ý bằng văn bản; việc thực hiện giao dịch được Pháp luật cho phép.

12.2. Bên mua không được quyền chuyển nhượng một phần quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng cho bất kỳ bên thứ ba nào dưới bất kỳ hình thức nào.

12.3. Bên mua chỉ được thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng này (chuyển nhượng Hợp đồng) cho bên thứ ba khi thực hiện đầy đủ các quy định sau đây:

- Tối thiểu 07 ngày trước khi thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng, Bên mua phải có văn bản gửi Chủ đầu tư để đề nghị cho phép thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng, trong văn bản phải nêu rõ thời điểm dự định thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng.

- Tối thiểu trong thời gian 03 (ba) ngày trước thời điểm dự định thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng, Bên mua và bên thứ ba dự định nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đến làm việc trực tiếp với Chủ đầu tư, hoặc đại diện của Chủ đầu tư để được tư vấn và hướng dẫn về các vấn đề pháp lý và các thông tin liên quan đến Dự án, nhà ở và thủ tục thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng.

- Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng phải xây dựng phù hợp quy định Pháp luật và các quy định của Chủ đầu tư về việc chuyển nhượng Hợp đồng. Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng đã được Chủ đầu tư thẩm định về tính phù hợp và chấp thuận toàn bộ nội dung thì mới đủ điều kiện để Bên mua được sử dụng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

- Bên mua phải trả cho Bên bán phí tư vấn đối với việc sử dụng nghiệp vụ tư vấn của Bên bán cho các nội dung tư vấn theo quy định của Bên bán.

- Bên mua chỉ được thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng sau khi đã thanh toán đầy đủ cho Chủ đầu tư các loại phí và lệ phí phát sinh từ việc sử dụng các dịch vụ tư vấn do Chủ đầu tư cung cấp và các loại phí khác theo quy định của Chủ đầu tư liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng.

- Chủ đầu tư chỉ thực hiện việc xác nhận việc Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho người mua khác sau khi Bên mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại điều khoản này (Điều 12).

12.4. Bên mua cam kết, chỉ thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng sau khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Chủ đầu tư theo quy định trong Hợp đồng cho đến thời điểm chuyển nhượng Hợp đồng. Mọi khoản tiền trả trước mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán sẽ không được Bên bán hoàn lại. Việc chuyển nhượng Hợp đồng sẽ kế thừa quyền và nghĩa vụ của Bên mua cho bên thứ ba trong Hợp đồng chuyển nhượng. Việc thanh toán bất kỳ các khoản tiền phải thanh toán nào có liên quan cũng như các khoản thuế và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) sẽ được Bên mua và bên thứ ba liên quan tự thỏa thuận.

12.5. Các bên thỏa thuận: mọi tranh chấp giữa Các bên liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng bắt buộc phải được giải quyết thông qua thương lượng hòa giải. Nếu tranh chấp không giải quyết được, các bên lựa chọn sử dụng cơ quan trọng tài để giải quyết tranh chấp giữa Các bên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

12.7. Bên mua cam kết tuân thủ đúng các quy định trong điều khoản này. Bất kỳ sự vi phạm nào của Bên mua đối với nội dung Điều 12 của Hợp đồng này đều được coi là hành vi cố ý vi phạm Hợp đồng của Bên mua và là căn cứ hợp pháp để Bên bán có quyền từ chối thực hiện xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng, từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người nhận chuyển nhượng Hợp đồng, hoặc có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

12.8. Trong trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt do hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên mua theo quy định trong điều khoản này, Bên mua phải bồi thường cho Chủ đầu tư toàn bộ thiệt hại phát sinh, ngoài ra Bên mua còn phải trả cho Chủ đầu tư số tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 20% Giá bán Căn hộ được ghi trong Hợp đồng.

12.9. Bên mua cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của việc chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba, bao gồm nhưng không giới hạn việc bảo đảm bên thứ ba đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định Pháp luật, việc chuyển nhượng Hợp đồng không do lừa dối, cưỡng ép. Theo quy định này, thì:

- Bên mua sẽ liên đới trách nhiệm đối với mọi vấn đề pháp lý phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng, liên đới đối với bất kỳ trách nhiệm vật chất nào phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng.

- Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng đã ký giữa Bên mua và Bên nhận chuyển nhượng bị vô hiệu, mọi nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng được tái xác lập đối với Bên mua. Trong trường hợp Bên mua không chấp thuận tiếp nhận và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của Hợp đồng, được coi là hành vi đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên mua, và Bên bán không có nghĩa vụ hoàn trả bất cứ lợi ích vật chất nào cho Bên mua hoặc bất cứ bên thứ ba liên quan nào trong Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn giá trị số tiền thanh toán mua nhà mà Bên bán đã nhận theo quy định của Hợp đồng.

12.10. Nếu sau này bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này tiếp tục chuyển nhượng Hợp đồng cho người nhận chuyển nhượng tiếp theo thì Các bên sẽ phải thực hiện các quy định tại Điều này.

12.11. Mọi thủ tục chuyển nhượng Các bên tuân thủ theo quy định của Pháp luật hiện hành. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Điều này, Bên nhận chuyển nhượng sẽ thay thế Bên mua trong Hợp đồng này. Trong trường hợp đó Bên mua trong Hợp đồng này xem như hoàn tất mọi nghĩa vụ và quyền lợi theo Hợp đồng mà không cần thanh lý.

ĐIỀU 13: CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH.

13.1. Công trình tiện ích nêu trong đây được hiểu là các công trình do Bên bán xây dựng và lắp đặt như công viên, cổng ra vào, lối đi, cầu thang, hành lang, đường nội bộ, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thu gom rác, tầng hầm của Tòa nhà.

13.2. Bên bán có toàn quyền sở hữu Công trình Tiện ích do Bên bán lắp đặt xây dựng bên trong và ngoài khuôn viên Dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

ĐIỀU 14: THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH.

14.1. Mọi thông báo yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... mà một bên gửi cho bên kia theo Hợp đồng này phải được lập bằng văn bản và gửi đến địa chỉ của Các bên như sau:

CHO BÊN BÁN:

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 136 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ giao dịch: Số 136 Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 043.6880783 - Fax: 043.6880783

(Ngoài bì thư ghi rõ nội dung là liên quan đến Hợp đồng Mua bán Căn hộ)

CHO BÊN MUA:

Tên :

Địa chỉ:

Điện thoại :

Fax :

14.2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... mà một bên gửi theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ này sẽ được coi là đã chuyển giao:

- Nếu trực tiếp bàn giao thì tính tại thời điểm tài liệu được bàn giao.
- Nếu được gửi bằng chuyển phát nhanh, thư tín thì thời điểm nhận tài liệu là 05 ngày sau khi tài liệu được gửi tại các bưu điện, bưu phí trả trước; và,
- Nếu chuyển bằng fax, thời điểm nhận là vào ngày làm việc tiếp theo tính từ ngày fax công văn.

14.3. Khi một Bên nhận được Thông báo có đóng dấu khấn, Bên nhận phải trả lời trong vòng 01 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo. Đối với các Thông báo khác, Bên nhận phải trả lời trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được, trừ trường hợp là Thông báo về yêu cầu thanh toán tại quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

14.4. Trong trường hợp Bên mua có sự thay đổi về địa chỉ, Bên mua phải thông báo ngay lập tức cho Bên bán bằng văn bản. Nếu Bên mua không thông báo gây ảnh hưởng tới việc giao nhận giấy tờ, mọi thiệt hại hoặc hậu quả phát sinh Bên mua sẽ phải tự chịu trách nhiệm.

ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.

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

15.1. Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên bán từ chối hoặc không giao Căn hộ sau ngày ấn định tại Điều 8 với điều kiện Bên mua tuân thủ mọi quy định của Hợp đồng. Tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán sẽ được giải quyết theo quy định tại mục 9.2 Điều 9 của Hợp đồng này.

15.2. Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên mua vi phạm theo Điều 9 mục 9.2 của Hợp đồng này.

15.3. Trong trường hợp Bên mua mong muốn chấm dứt Hợp đồng vì lý do chính đáng và gửi Thông báo bằng văn bản về việc đó cho Bên bán, Bên bán có thể toàn quyền quyết định việc đồng ý chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng này. Trong trường hợp đó, Bên mua có quyền nhận lại

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

tất cả các khoản tiền đã trả cho Bên bán cho Giá bán Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này, sau khi đã khấu trừ:

- Lãi chậm trả mà Bên bán tính theo Điều 9,
- Mọi chi phí hành chính,
- Hoa hồng môi giới bất động sản (nếu có),
- Bất kỳ phí tổn nào chưa trả cho Căn hộ, phí quản lý, thuế do Bên bán phải chi trả trong quá trình chuyển quyền sở hữu Căn hộ theo Hợp đồng này (nếu có),
- Một khoản phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% Giá bán Căn hộ.

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

15.5. Bên mua chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này cho Các bên thứ ba như quy định tại Điều 12 Hợp đồng này.

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

16.1. Các bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.

16.2. Các Phần danh mục trang thiết bị Căn hộ và Nội quy quản lý sử dụng Toà nhà đính kèm là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này. Các bên đã được đọc, hiểu và hoàn toàn thống nhất các nội dung quy định tại Phụ lục 01 và 02 của Hợp đồng.

16.3. Các Phụ lục đính kèm là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này. Các bên đã được đọc và thống nhất các nội dung ghi trong Hợp đồng này và các Phụ lục .

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

16.5. Hợp đồng này được điều chỉnh và giải thích theo Pháp luật Việt Nam;

ĐIỀU 17: THỎA THUẬN KHÁC.

17.1. Hợp đồng này và tất cả Phụ lục nêu dưới đây cấu thành toàn bộ thỏa thuận duy nhất giữa Các bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa Các bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này. Hợp đồng này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

17.2. Các Phụ lục của Hợp đồng này sẽ gồm:

- Phụ lục 01: CĂN HỘ, CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM - CĂN HỘ.
- Phụ lục 02: DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN BÊN TRONG & BÊN NGOÀI CĂN HỘ.
- Phụ lục 03: NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CĂN HỘ.
- Phụ lục 04: CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH SỬ DỤNG CHUNG.
- Phụ lục 05-A: DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ.
- Phụ lục 05-B: DỊCH VỤ BẢO TRÌ VÀ PHÍ BẢO TRÌ.
- Phụ lục 06: BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

17.3. Mọi sửa đổi bổ sung cho Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và các Phụ lục đính kèm của nó chỉ có hiệu lực thi hành nếu được lập bằng văn bản và được Các bên ký.

17.4. Nếu bất kỳ phần hay khoản mục nào của Hợp đồng này bị tuyên bố là bất hợp pháp, vô hiệu, không có hiệu lực thi hành mà không làm cho toàn bộ Hợp đồng bị vô hiệu thì các khoản còn lại của Hợp đồng vẫn có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành.

17.5. Các Phụ lục kèm theo Hợp đồng hoặc bất kỳ các bản bổ sung và sửa đổi nào được ký kết hợp lệ đều có giá trị, hiệu lực thi hành và là bộ phận không tách rời của Hợp đồng.

17.6. Mọi sửa đổi bổ sung đối với Hợp đồng này đều phải được Bên bán và Bên mua thoả thuận bằng văn bản.

ĐIỀU 18: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.

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

18.2. Hợp đồng này được lập thành bốn (04) bản Tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau. Bên mua sẽ giữ một (01) bản và Bên bán sẽ giữ ba (03) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG
HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
Số:...../HĐMBCH-NXL

PHỤ LỤC 01

CĂN HỘ, CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ số.....ngày.....)

Dự án: Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

1. Đặc điểm Căn Hộ:

a. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư

Số Căn hộ: xxxx Loại căn hộ: A1

Tầng: yy Thuộc toà nhà: CT2

Thuộc dự án : Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La

Địa chỉ: phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Số của Căn hộ sau này sẽ được quy định cụ thể theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b. Diện tích Căn hộ bàn giao, dự kiến sẽ là:m². Vị trí và diện tích Căn hộ được ghi rõ trong bản vẽ kèm theo. Diện tích phần trong nhà được tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của Căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai Căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa Căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của Căn hộ). Các đặc điểm khác nêu tại Phần mô tả Căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.

2. Sơ đồ vị trí và xác định diện tích Căn hộ: (bản vẽ đính kèm).

3. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung trong Tòa nhà:

a. Sở hữu riêng của Bên mua: Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích Căn hộ bàn giao quy định tại điểm b Mục 1 của Phụ lục 01 này.

b. Sở hữu chung: Bên mua được quyền sử dụng đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa nhà, bao gồm các hạng mục: (i) Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, (ii) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Tòa nhà sẽ được phân định và chỉ dẫn cụ thể bởi Chủ đầu tư.

c. Sở hữu riêng của Chủ đầu tư: Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư: (i) Các phần không thuộc Sở hữu riêng và Sở hữu chung quy định tại điểm a, b mục 2 của Phụ lục 1 này, và (ii) Phần diện tích thuộc sở hữu của Bên bán mà Bên bán chưa bán hoặc không bán, khu thương mại - dịch vụ và sẽ được Bên bán quy định cụ thể khi Dự án hoàn thành và đi vào hoạt động, phần diện tích hầm đậu xe, (iii) Các phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc Sở hữu riêng của các Chủ sở hữu nhà chung cư khác.

d. Sử dụng chung: Các cư dân trong Tòa nhà được sử dụng chung các Công trình Tiện ích Sử dụng chung được quy định tại Phụ lục 04 và cũng được sử dụng chung một phần công viên cây xanh thuộc Sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Tuy nhiên, phần công viên cây xanh này, Chủ đầu tư có

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

.....
thể lấy lại và sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích này vào mục đích hợp pháp khác bất cứ lúc nào mà Bên mua không được quyền khiếu nại, khiếu kiện hoặc đưa ra bất cứ yêu cầu gì gây cản trở cho Chủ đầu tư.

e. Tại thời điểm Tòa nhà xây dựng xong đưa vào sử dụng và sau này, Bên bán và/hoặc Ban Quản trị Tòa nhà sẽ phân định rõ trên thực tế, có gắn bảng và sơ đồ chỉ dẫn và sẽ thể hiện chi tiết trên bản vẽ, những phần, khu vực, danh mục hạng mục thuộc Sở hữu chung của khu Căn hộ chung cư và thuộc Sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

BÊN BÁN

BÊN MUA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

PHỤ LỤC 02

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN DỰ KIẾN

(Kèm theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ số.....ngày.....)

Dự án: Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La, phường Phúc La, Q. Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Toà nhà: CT2

Căn hộ số: 2207

Tầng: 22

TT	Hạng mục	Vị trí		
		Sàn	Tường	Trần
1	Sảnh + P.khách + Bếp + Phòng ăn	- Lát gạch ceramic 40x40 màu sáng xuất xứ Việt Nam hoặc TQ, len tường cao 10x40cm cùng màu sắc và xuất xứ. - Bếp xây gạch, mặt bếp đồ bán BTCT hoàn thiện ốp gạch men kính 20x20	- Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun, Dulux...)	- Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun, Dulux...)
2	Phòng ngủ	- Lát gạch ceramic 40x40 màu sáng xuất xứ Việt Nam hoặc TQ, len tường cao 10x40cm cùng màu sắc và xuất xứ.	- Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun, Dulux...)	- Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun, Dulux...)
3	Khu WC	- Lát gạch ceramic chống trơn 25x25 xuất xứ Việt Nam hoặc TQ	-Lát gạch ceramic chống trơn 25x25 xuất xứ Việt Nam hoặc TQ	-Trần thạch cao chịu nước xương nổi thương hiệu VN (Vĩnh tường). - Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun, Dulux...)
4	Logia	- Lát gạch ceramic chống trơn 30x30 xuất xứ Việt Nam hoặc TQ	Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun, Dulux...)	Sơn có thương hiệu nước ngoài tại VN (ICI, Jotun, Dulux...)
5	Cửa đi		- Cửa ra vào căn hộ: cửa thép chống cháy sản xuất tại Việt Nam (Enhat, Hanoiwindow,...) - Cửa thông phòng: Cửa gỗ CN sản xuất	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

			<p>trong nước.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cửa WC: Cửa composite. - Cửa logia: Hệ nhôm kính Liên doanh (Việt-Pháp, Tungkuang) - Bản lề, khóa cửa phụ kiện sản xuất trong nước (Minh Khai, Việt Tiệp...) 	
6	Cửa sổ		<ul style="list-style-type: none"> - Hệ nhôm kính đầy ngang Liên doanh (Việt-Pháp, Tungkuang) - Kính an toàn cho nhà cao tầng sản xuất trong nước (Đáp cầu, Viglacera...) - Bản lề, khóa cửa, phụ kiện đồng bộ theo hãng SX. 	
7	Thiết bị WC	<ul style="list-style-type: none"> - Xi bệt sản xuất trong nước (Viglacera hoặc TQ) - Thu nước sàn sản xuất trong nước. - Một số khu WC có ống chờ cho bồn tắm. - Chậu rửa bát Inox xuất xứ trong nước (Sơn Hà) 	<ul style="list-style-type: none"> - Lavabo sản xuất trong nước (Viglacera hoặc TQ) - Sen, vòi sản xuất trong nước (Viglacera hoặc TQ) - Giá để đồ, treo khăn, giấy sản xuất TQ. - Ống chờ cho bình NL - Vòi rửa bát sản trong nước (Viglacera hoặc TQ) 	
8	Thiết bị chiếu sáng		<ul style="list-style-type: none"> - Đèn Tuýp máng 1200 sản xuất trong nước (Rạng Đông). - Điện chờ cho điều hòa và bình nóng lạnh. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đèn ốp trần D300 sản xuất TQ. - Bố trí dây điện chờ cho đèn chùm và đèn bàn ăn.
9	Thiết bị ổ cắm, công tắc		<ul style="list-style-type: none"> - Ổ cắm, công tắc, giắc tín hiệu, attomat sản xuất trong nước hoặc LD (SINO, Vanlok, SP, Clipsal...) 	
10	Thiết bị âm tường		<ul style="list-style-type: none"> - Dây điện, cáp tín hiệu sản xuất trong nước hoặc LD (CADIVI, Trần Phú...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ống cấp, thoát nước sản xuất trong nước (VESBO, Tiền Phong, Bình Minh, DECKO)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

11	Thang máy	Thang máy nhập ngoại		

Ghi chú:

- Bên bán có thể thay đổi Vật liệu và trang thiết bị hoàn thiện căn hộ mà không cần báo trước cho Bên mua.
- Vật liệu thay đổi nếu có phải đảm bảo phẩm cấp và chất lượng tương đương với vật liệu dự kiến.

PHỤ LỤC 03

**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA**

*(Kèm theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ nhà chung cư
số...../..... ngàythángnăm)*

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng.

Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La (Nhà chung cư) được áp dụng đối với các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, Chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà chung cư này.

Điều 2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư.

1. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa Nhà chung cư này vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;
2. Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành;
3. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định (trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác);
4. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư;
5. Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;
6. Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư và cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
7. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các công trình tiện ích khác nếu chủ sở hữu căn hộ hoặc các thành viên của căn hộ vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư hoặc vi phạm các quy định tại bản nội quy này;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

Điều 3. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.

1. Doanh nghiệp quản lý vận hành Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La là đơn vị được Chủ đầu tư ký kết hợp đồng thực hiện nhiệm vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư này đảm bảo an toàn, tiêu chuẩn, quy phạm quy định;

2. Doanh nghiệp quản lý vận hành Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La được ký kết hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;

3. Trách nhiệm của doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư:

a) Thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư. Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng nhà chung cư; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư;

c) Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của nhà chung cư để thực hiện việc quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng nhà chung cư và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong nhà chung cư bị hư hỏng đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động được bình thường;

đ) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng theo quy định khi được Ban quản trị nhà chung cư uỷ quyền.

e) Phối hợp với Ban quản trị đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp nếu người sử dụng nhà chung cư không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà chung cư và vi phạm các quy định của Quy chế này mà không khắc phục;

g) Định kỳ 06 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị và phối hợp với Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư về việc cung cấp dịch vụ cho nhà chung cư;

h) Phối hợp với Ban quản trị, Tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

Điều 4. Ban quản trị nhà chung cư.

1. Ban quản trị Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La do Hội nghị nhà chung cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và đại diện Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý nhà chung cư này.
2. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban quản trị nhà chung cư.
 - a) Chủ trì Hội nghị nhà chung cư; báo cáo kết quả công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trong thời gian giữa hai kỳ Hội nghị;
 - b) Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người sử dụng nhà chung cư trong việc sử dụng nhà chung cư; kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng Bản nội quy này và các quy định của Pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư; tạo điều kiện để doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung Hợp đồng đã ký kết;
 - c) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý sử dụng để phản ánh với doanh nghiệp quản lý vận hành, các cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;
 - d) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn các doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư;
 - đ) Trực tiếp thu hoặc uỷ quyền cho doanh nghiệp quản lý vận hành thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư;
 - e) Kiểm tra các báo cáo thu, chi tài chính về quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư do doanh nghiệp quản lý vận hành, doanh nghiệp bảo trì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và báo cáo với Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại điểm a khoản này;
 - g) Phối hợp với chính quyền địa phương, Tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;
 - h) Định kỳ 06 tháng một lần, Ban quản trị lấy ý kiến của người sử dụng nhà chung cư làm cơ sở để đánh giá chất lượng dịch vụ quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư;
 - i) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao;
 - k) Được hưởng phụ cấp trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
 - l) Không được tự tổ chức các bộ phận dưới quyền hoặc tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị.
3. Ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.
4. Nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị tối đa là 03 năm kể từ ngày Uỷ ban nhân dân cấp quận ký quyết định công nhận.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ nhà chung cư.

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Căn hộ:

- a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích sàn Căn hộ đã mua theo Hợp đồng;
- b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư này;
- c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng;
- e) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của nhà chung cư;
- g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;
- h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;
- i) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của Pháp luật;
- k) Thông báo các quy định nêu tại Bản nội quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
- l) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.

2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng hợp pháp Căn hộ:

- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng Căn hộ khi được sự đồng ý của chủ sở hữu căn hộ và được sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư;
- b) Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;
- c) Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;
- d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;
- đ) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm g, h, i, k, l của khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
3. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;
4. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
5. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà Pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức);
6. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
7. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của Pháp luật);
8. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
9. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
10. Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư (áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban quản trị và doanh nghiệp vận hành nhà chung cư).

Điều 7. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp.

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: chỉ thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì phần sở hữu chung không đủ (từ 2% khi bán căn hộ nhà chung cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong nhà chung cư.
2. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư.
 - Hàng tháng, mỗi chủ sở hữu căn hộ sẽ nộp cho Ban quản trị một khoản tiền do Ban quản trị quy định để thanh toán mọi chi phí liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư. Phí quản lý được thu không mang tính kinh doanh và bao gồm những khoản như: Thanh toán tiền điện, tiền nước công cộng; Bảo dưỡng tài sản chung; Thanh toán lương và các chi phí hành chính cho Ban quản trị; Thanh toán dịch vụ bảo vệ; Thanh toán dịch vụ vệ sinh; Các chi phí khác.
 - Ngoài các khoản phí trên, mỗi chủ sở hữu căn hộ sẽ đặt cọc một khoản tiền (khoản tiền này sẽ được thông báo sau với mức thu hợp lý) cho Ban quản trị ngay khi nhận được Căn hộ. Trong

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

.....
trường hợp Cư dân vi phạm các quy định trong bản nội quy này và gây thiệt hại cho Tài sản chung, Ban quản trị có thể khấu trừ tiền đặt cọc một khoản tiền cần thiết để bù đắp thiệt hại đó. Trong trường hợp khoản tiền đó không đủ để bù đắp thiệt hại, thành viên đó sẽ hoàn trả và bồi thường cho Ban quản trị mọi chi phí phát sinh để bù đắp thiệt hại.

- Trong trường hợp Thành viên không thanh toán Phí quản lý trong vòng 02 tháng liên tiếp hoặc vi phạm các nội quy và quy định, Ban quản trị có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước. Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể thay đổi tăng thêm, việc thay đổi mức thu này phải được tính toán hợp lý và thông qua Hội nghị nhà chung cư.

Điều 8. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác.

1. Ban quản trị có quyền đề xuất sửa đổi/ bổ sung Quy chế quản lý nhà chung cư này.
2. Nội quy quản lý sử dụng Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La này sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp đồng Mua bán Căn hộ. Người ký hợp đồng đảm bảo rằng Nội quy quản lý sử dụng khu căn hộ sẽ giữ nguyên hiệu lực và ràng buộc đối với mình, người trong gia đình, khách và người liên quan.

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký tên đóng dấu)

PHỤ LỤC 04

CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH SỬ DỤNG CHUNG

(Chỉ dành cho Tòa nhà và các Căn hộ)

Các Công trình Tiện ích sử dụng chung được nêu ở Phụ lục 04 này sẽ bao gồm:

1. Mọi khu vực công cộng của Tòa nhà gồm có công viên, cổng ra vào, lối đi, cầu thang, hành lang, đường nội bộ của Tòa nhà.
2. Hệ thống điện dành cho Tòa nhà:
 - a. Trạm biến thế;
 - b. Máy phát điện, với công suất của máy trong phạm vi chỉ đảm bảo cho việc cấp điện cho hệ thống chiếu sáng, thang máy, thông tin, an ninh khu vực Sở hữu chung của Tòa nhà;
 - c. Hệ thống thang máy;
 - d. Hệ thống chống sét; nối đất an toàn;
 - e. Hệ thống chiếu sáng trong trường hợp khẩn cấp;
3. Hệ thống cấp nước và thoát nước chung dành cho Tòa nhà;
4. Hệ thống chống cháy và thoát hiểm dành cho Tòa nhà:
 - a. Hệ thống báo cháy cảm ứng khói hành lang và các khu vực công cộng khác;
 - b. Trạm bơm chữa cháy;
 - c. Hệ thống chữa cháy các tầng lầu;
 - d. Hệ thống thang bộ và thang thoát hiểm;
 - e. Bể chứa nước cứu hoả.
 - f. Hệ thống tăng áp cầu thang thoát hiểm
5. Hệ thống thông gió và hệ thống điều tiết không khí dành cho Tòa nhà:
 - a, Hệ thống thoát khí các khu công cộng;
 - b, Hệ thống cung cấp gió tươi cho khu công cộng.
6. Phòng thu rác cho mỗi tầng cho các Căn hộ.
7. Hệ thống viễn thông và thông tin liên lạc cho các Căn hộ.
8. Tầng hầm của Tòa nhà:
 - a. Hệ thống hút khói xe, thông gió;
 - b. Camera quan sát các khu vực công cộng của Tòa nhà;
 - c. Bể dự trữ nước sinh hoạt.
9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài Tòa nhà.
10. Các khu vực và hệ thống khác cho Tòa nhà:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

CÁC QUYỀN LỢI ĐI KÈM TÒA NHÀ (CÓ THỂ THAY ĐỔI)

	Sảnh căn hộ	
	Phòng để hộp thư	
	Sảnh chờ thang máy Căn hộ	
	Phòng đa năng sinh hoạt cộng đồng	
	Nhà trẻ	

II. CÁC QUYỀN LỢI ĐI KÈM TÒA NHÀ CÓ THU PHÍ SỬ DỤNG (CÓ THỂ THAY ĐỔI)

1	Phòng tập	
2	Siêu thị	
....		

Các bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ lục 04

Hà Nội, ngàythángnăm 2012.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 05-A
DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ

1. Dịch vụ quản lý.

1.1. Dịch vụ quản lý bao gồm:

- a. Dịch vụ quản lý chung cho Tòa nhà, các Căn hộ và các Công trình Tiện ích sử dụng chung và xử lý các vi phạm Nội quy chung Tòa nhà;
- b. Dịch vụ an ninh, bảo vệ (24/24) cho Tòa nhà, các Căn hộ và các Công trình Tiện ích sử dụng chung và xử lý các trường hợp mất trật tự, an ninh;
- c. Dịch vụ vệ sinh dọn dẹp làm sạch Công trình Tiện ích sử dụng chung, thu và xử lý rác và bảo tồn cảnh quan cho Tòa nhà, các Căn hộ, Công trình Tiện ích sử dụng chung;
- d. Dịch vụ bảo dưỡng, phòng cháy, chữa cháy;
- e. Các dịch vụ khác do Chủ đầu tư quy định.

1.2. Phí quản lý:

1.2.1. Phí quản lý được tính trên mỗi một mét vuông (m²) diện tích sàn;

1.2.2. Phí quản lý áp dụng cho 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm Căn hộ được bàn giao do Chủ đầu tư quyết định phù hợp với các quy định của Pháp luật.

1.2.3. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán Phí quản lý cho toàn bộ 12 tháng đầu tiên, một lần, vào tài khoản của Bên bán trong vòng 07 ngày kể từ ngày có Thông báo bàn giao Căn hộ. Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua các thông tin về tài khoản này vào ngày có thông báo bàn giao Căn hộ. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ Phí quản lý từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ, bất kể việc Bên mua có đưa Căn hộ vào sử dụng hay không.

1.2.4. Phí quản lý dùng để trang trải các chi phí như sau:

- a. Chi phí điện, nước tại các Công trình Tiện ích sử dụng chung;
- b. Chi phí dịch vụ quản lý tại Tòa nhà;
- c. Chi phí để trả lương và phí tổn hành chính cho Ban Quản trị Tòa nhà và/hoặc Chủ đầu tư trong quá trình vận hành Tòa nhà;
- d. Chi phí dịch vụ an ninh, bảo vệ nói trên;
- e. Chi phí dịch vụ vệ sinh dọn dẹp, làm sạch, thu và xử lý rác và bảo tồn cảnh quan nói trên;
- f. Chi phí dịch vụ bảo dưỡng, phòng cháy, chữa cháy nói trên;
- g. Các chi phí khác.

1.3. Điều chỉnh Phí quản lý

1.3.1. Phí quản lý được áp dụng ổn định trong thời hạn 12 tháng. Sau 12 tháng, Bên bán được quyền điều chỉnh Phí quản lý cho phù hợp thị trường.

1.3.2. Nguyên tắc điều chỉnh Phí quản lý

Bên bán được quyền điều chỉnh Phí quản lý khi: tối thiểu 50% các loại chi phí quy định tại 1.2.4 tăng trên 20% so với thời điểm Phí quản lý đang áp dụng được ban hành. Mức điều chỉnh tăng thêm của Phí quản lý tương đương mức gia tăng của các loại chi phí quy định tại 1.2.4.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

Căn cứ để xác định mức tăng thêm của các loại chi phí quy định tại 1.2.4 là:

- Mức phí được xác định trong các Hợp đồng dịch vụ do Bên bán ký với các đơn vị cung cấp dịch vụ;
- Hoặc xác định căn cứ vào các Hợp đồng cung cấp dịch vụ tại các Dự án, Tòa nhà khác có vị trí và đặc điểm tương đương Dự án tại quận Hà Đông.
- Hoặc các vật tư đầu vào chính được sử dụng cho các dịch vụ có chi phí quy định tại 1.2.4.

1.4. Các bên cam kết chấp thuận các nội dung của Phụ lục và thực hiện đầy đủ các nội dung của Phụ lục.

Các bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ lục./.

Hà Nội, ngàythángnăm 2012

BÊN BÁN

BÊN MUA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

PHỤ LỤC 05-B
DỊCH VỤ BẢO TRÌ VÀ PHÍ BẢO TRÌ

1. Dịch vụ Bảo trì

Dịch vụ Bảo trì bao gồm dịch vụ bảo trì cho Tòa nhà và các Công trình Tiện ích sử dụng chung nằm trong Tòa nhà và các Căn hộ;

2. Phí Bảo trì:

Khoản tiền Phí Bảo trì 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ sẽ được Bên mua thanh toán cho Bên bán để Bên bán nộp vào một tài khoản riêng tại một ngân hàng thương mại do Bên bán chỉ định và sử dụng để phục vụ cho công tác bảo trì phần Sở hữu chung của Tòa nhà sau khi hết thời hạn bảo hành của Bên bán;

3. Việc thanh toán Phí Bảo trì được quy định tại Điều 4.2 Hợp đồng này;

Các bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ lục 5-B.

Hà Nội, ngày tháng năm 2012.

BÊN BÁN

BÊN MUA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

PHỤ LỤC 06
BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên bản Bàn giao Căn hộ này được lập ngày/...../..... giữa các bên dưới đây:

I. BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM

Trụ sở chính :

Văn phòng giao dịch :

Điện thoại :

Fax :

Đại diện bởi :

(Sau đây gọi là “Bên Giao”)

và

II. BÊN MUA Ông/Bà :

Ngày sinh :

CMND / Passport số :do cấp ngày.....

Hiện cư trú tại :

(Sau đây gọi là “**Bên Nhận**”) (Và gọi chung là “**Các Bên**”)

Căn cứ Hợp đồng Mua bán Căn hộ số..... ngày....., Các bên cùng xác nhận việc Bàn giao Căn hộ với các chi tiết như sau:

I- CĂN HỘ

Căn Hộ số : Diện tích :

Tầng : Thuộc toà nhà :

Thuộc Dự Án :

Địa chỉ :

II- CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM

(Theo phụ lục 02 kèm theo Hợp đồng mua bán số.....)

III – SƠ ĐỒ MẶT BẰNG (Đính kèm – nếu có).

Bên giao, Công ty cổ phần Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam đã bàn giao toàn bộ Căn hộ này với các Chi tiết kỹ thuật và đặc điểm như nêu trên cho ÔNG/BÀ [.....] mà không có bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào và theo đúng các quy định của Hợp đồng Mua bán Căn hộ số..... ngày..... ký giữa Các bên. Công ty cổ phần Đầu tư Tư vấn và Xây dựng Việt Nam cũng đã bàn giao cho Ông/Bà [.....] chìa khóa của Căn hộ nói trên và các giấy tờ, tài liệu cần thiết của Căn hộ.

Các bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung của Phụ lục 06

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO (Bên Bán)

ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN (Bên Mua)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM
TỔ HỢP CHUNG CƯ CAO TẦNG NAM XA LA

BẢN CAM KẾT
VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN, NỘI QUY VÀ PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM

Tôi là:.....

Giấy CMND (hoặc hộ chiếu) số:.....

Ngày cấp:.....

Nơi cấp:.....

Địa chỉ:.....

Tôi đồng ý ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số:....., ngày...../...../..... để sở hữu Căn hộ số.....tầng.....tòa nhà CT.... thuộc Dự án Tổ hợp chung cư cao tầng Nam Xa La tọa lạc tại địa chỉ: P.Phúc La – Q. Hà Đông – Tp. Hà Nội.

Tôi đã đọc và đã hiểu đồng thời đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp đồng Mua bán Căn hộ, Nội quy và Phụ lục cùng các tài liệu đính kèm.

Hà Nội, ngày...../...../.....

Họ và tên