



Sentuland

Cam kết hoàn tiền lại khi không chọn được căn ưng ý!

969triệu/ 2PN đã có VAT

0909.022.466

Gọi ngay nhận bảng giá

Hướng dẫn thủ tục vay ngân hàng **AGRIBANK**

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM



AGRIBANK

Mang phần thịnh đến khách hàng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp.HCM, ngày tháng năm 2017

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CU
DỰ ÁN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ
LAN PHƯƠNG**

(căn hộ hoàn thiện thô)

Số:

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 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 99/2015/NĐ - CP ngày 10 tháng 12 năm 2015 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 19/2016/TT-BXD ngày ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ -CP ngày 10 tháng 12 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 76/QĐ- SXD- PTN do Sở Xây dựng Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 16/06/2009 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng trung tâm thương mại và căn hộ Lan Phương, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, TPHCM. Do Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại Lan Phương làm chủ Đầu tư.

Căn cứ hợp đồng dịch vụ số 51/2017/HĐĐQ-NAVITA/LPG-UNI về việc tiếp thị và phân phối độc quyền dự án The Navita được ký giữa Công ty TNHH SX TM LAN PHƯƠNG với CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN UNIHOMES ngày 21/08/2017.

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI LAN PHƯƠNG.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0301441960 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày: 25/12/1996, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 20/03/2013.

- Trụ sở : 19 Nguyễn Văn Đậu, Phường 05, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.

- Điện thoại : 08 3844 1126 Fax: 08 3515 3326

- Mã số thuế : 0301441960

- Do bà : **NGUYỄN THỊ PHƯƠNG**

- Chức vụ : Giám đốc – Làm đại diện.

- TK số : **6300 2010 21990** tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Chi nhánh 9, TP. HCM.

Bên Bán là chủ sở hữu, chủ đầu tư cao ốc tại: khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số: T00083/1a do UBND Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2007

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

- Ông (bà) :.....SN:

- Số CMND :..... cấp ngày: tại

- Địa chỉ thường trú :

- 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 nhà chung cư do Công ty TNHH SX – TM Lan Phương đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;

2. “nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty TNHH SX – TM Lan Phương làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại....

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

4. “giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này

5. “bảo hành nhà ở” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ

gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

6. “diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;

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

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

9. “phần sở hữu riêng của Bên Bán” là phần diện tích trong nhà chung cư thuộc Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;

10. “phần sở hữu chung trong nhà chung cư” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;

11. “Bản nội quy nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

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

13. “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

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

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

16. “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng

mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;

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

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: tại tầng (tầng có căn hộ):, thuộc nhà chung cư tọa lạc tại khu phố 4, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Tp.HCM.

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 6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 01% (Một phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải Điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 01% (Một phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được Điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

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

Nếu diện tích chênh lệch trong phạm vi 1%, các Bên đồng ý không Điều chỉnh giá bán Căn hộ.

Nếu diện tích chênh lệch nhiều hơn hoặc ít hơn mà mức chênh lệch này vượt quá 01%, giá bán Căn hộ sẽ được Điều chỉnh dựa trên tỷ lệ phần trăm chênh lệch (phần vượt quá 01%) nhân với giá bán Căn hộ.

Việc thanh toán phần chênh lệch, nếu có, sẽ được thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ 2 Bên xác nhận việc đo đạc.

c) Diện tích sàn xây dựng là: ...m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.

đ) Năm hoàn thành việc xây dựng: 2014

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

a) Thửa đất số: 327

b) Tờ bản đồ số: 100 do UBND Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2007

c) Diện tích đất sử dụng chung: 4751m²

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phoyng thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán căn hộ:

a) Giá bán căn hộ đoyng tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là:m² sử dụng (x)..... đ/1m² sử dụng = đồng (*Bằng chữ:*). Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và choyra bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư), trong đó:

- Giá bán căn hộ choyra có thuế giá trị gia tăng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: đồng (*Bằng chữ:*)

- Thuế giá trị gia tăng (không bao gồm thuế GTGT quyền sử dụng đất): đồng (*Bằng chữ:*); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà noryc theo quy định của pháp luật;

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này đoyng tính troryc thuế) là: đồng (*Bằng chữ:*.....);

b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí troryc bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bory 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;

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích nhoy: khí đốt, điện, noryc, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phoyng thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo nội dung sau đây:

- Chủ tài khoản: **CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI LAN PHƯƠNG**
- Tài khoản số: **6300 2010 21990** tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 9, TP. HCM.

Căn cứ xác định việc đã thanh toán của Bên Mua và phiếu thu tiền từng đợt do Bên Bán phát hành hoặc chứng từ chuyển khoản của ngân hàng do Bên Bán chỉ định theo từng đợt được quy định theo tiến độ thanh toán dưới đây.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán .

3. Thời hạn thanh toán:

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Giá trị thanh toán
	Đặt cọc mua căn hộ	50.000.000 đồng
Đợt 1	 đồng (bao gồm tiền cọc).
Đợt 2	 đồng

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%).

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản 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 quận 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.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

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

2. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch,

thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

3. 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.....;

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

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

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

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

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc Bên Mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

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

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chờ thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư 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;

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;

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

b) 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;

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

d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chờ 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;

đ) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

e) 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....;

g) 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;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;

i) 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 chờ thành lập được Ban quản trị;

k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

l) 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;

m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

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

b) 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;

c) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

d) 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;

e) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 3 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ 05%-08 % so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán ;

g) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ Điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

i) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán ;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

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

đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp nhợt thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ nhợt: điện, nhợt, 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 cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

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

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

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 nhợt có thẩm quyền;

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

n) Thanh toán giá trị căn hộ, tiền thuế giá trị căn hộ, tiền thuế GTGT cho Bên Bán đầy đủ và đúng trình tự đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua không thể trực tiếp thực hiện nghĩa vụ này, Bên Mua có trách nhiệm chỉ định hoặc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đại diện thực hiện nghĩa vụ thanh toán này.

Thanh toán các khoản lệ phí nhợt bạ, thuế và lệ phí khác (nếu có) liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này.

Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ nhợt: điện, nhợt (theo quy định của Nhà nhợt), truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các dịch vụ tiện ích khác tùy theo nhu cầu sử dụng.

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.

Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về toạ cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Tự chịu trách nhiệm về việc cung cấp số CMND, địa chỉ nhợt trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại cho việc ký kết Hợp đồng này. Các thông tin này là cơ sở để Bên Bán gửi thông báo liên lạc với Bên Mua.

Cung cấp đầy đủ các hóa đơn GTGT mà Bên Bán đã xuất cho Bên Mua khi Bên Bán yêu cầu để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc để thu hồi trong trường hợp Bên Mua có đề nghị thanh lý hợp đồng và nhợt Bên Bán đồng ý.

Sau khi tiếp nhận căn hộ, với tọng cách là chủ căn hộ. Bên Mua (không kể có hoặc không trực tiếp sử dụng) cam kết sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình và đúng công năng thiết kế, không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng căn hộ và toàn bộ tòa nhà. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban quản lý căn hộ hay doanh nghiệp dịch vụ quản lý bất động sản sau thời gian bảo hành. Trường Hợp vi phạm, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hoặc Ban quản lý tòa nhà hay doanh nghiệp dịch vụ bất động sản (nếu công trình hết thời gian bảo hành).

Trường hợp Bên Mua gây ra thiệt hại tài sản chung thì phải bồi thường và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng này) đều phải tuân thủ mọi Điều khoản của hợp đồng này cùng các phụ lục, bản nội quy kèm theo hợp đồng sử dụng các tiện ích mà Bên Mua đã ký với doanh nghiệp quản lý vận hành tòa nhà (nếu có).

Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các Điều khoản khác của hợp đồng này.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

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

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

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

4. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua bị kéo dài do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu trên.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ: Bên Bán phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên Mua phải đóng đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và Bên Mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phân sở hữu chung.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến khoảng 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 10 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Trước ngày bàn giao căn hộ là 5 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

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

4. 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 10 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 e khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

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

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

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

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 05 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

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

- Đối với kết cấu căn hộ: 60 (sáu mươi) tháng (Đảm, Sàn và cột) tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu nhà chung cư để đưa vào sử dụng.

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 chọn 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;

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 của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ 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: Diện tích tầng thương mại cùng phần diện tích không thuộc sở hữu chung thì thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán.

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: Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang, thiết bị kỹ thuật dùng chung của Nhà chung cư bao gồm khung, cột, toà nhà chịu lực, toà nhà rào bao quanh Nhà chung cư, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, nơi để xe theo tỷ lệ tương ứng diện tích Căn hộ sở hữu theo quy định tại Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa; Phòng sinh hoạt cộng đồng có diện tích xây dựng là 96m²; cây xanh, sân bãi, đường đi dạo trong khuôn viên Nhà chung cư.

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

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: **7.000đồng/m²/tháng**. Mức phí này có thể Điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế và không vượt quá mức giá (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành. Việc thu phí quản lý được quy định cụ thể tại Bản nội quy quản lý sử dụng tòa nhà đính kèm hợp đồng này.

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

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

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

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

a) Nếu quá 7 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0.05% /ngày (không chấm không năm phần trăm trên ngày) tính trên số tiền phải nộp trong lần thanh toán trễ hạn đó (trừ tiền thuế GTGT) cho Bên Bán tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

Việc tính lãi nêu trên chỉ được áp dụng trong trường hợp sau 7 (bảy) ngày kể từ ngày đến hạn của lần thanh toán đó mà Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Thời điểm bắt đầu tính lãi là ngày đến hạn của lần thanh toán đó. Số tiền này Bên Mua chi trả cho Bên Bán cùng lúc với lần thanh toán kế tiếp theo tiến độ tại Điều 3 hợp đồng này nếu được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán .

Tuy nhiên, việc chậm trễ tiến độ thanh toán không được vượt quá 7 (bảy) ngày kể từ ngày đến hạn của lần thanh toán đó (trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán). Nếu vượt quá thời hạn này, Bên Mua chấp thuận bị xử lý theo thỏa thuận quy định tại Điều 15 hợp đồng này.

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) Bên Bán chỉ hoàn trả số tiền còn lại (không tính lãi) sau khi đã trừ khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng nêu trên. Thời gian hoàn trả số tiền này cho Bên Mua trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày Bên Mua ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ này.

Ngoài trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại, Bên Bán không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua, Bên Mua phải thực hiện mọi thủ tục hay ký các giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán thực hiện được quyền bán căn hộ cho bên thứ ba quy định tại điểm này.

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0.05% / ngày (không chấm không năm phần trăm trên ngày)

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 30 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (Mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

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

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

c) Theo yêu cầu của Bên Mua, Bên Bán đồng ý bán cho Bên Mua căn hộ A2.10-6 thuộc dự án trung tâm thương mại và căn hộ Lan Phương tại Khu phố 4, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, TPHCM trong tình trạng căn hộ hoàn thiện thô (không hoàn thiện các hạng mục sau: ốp gạch cho toàn căn hộ; lắp đặt các thiết bị điện nước, đèn chiếu sáng; lắp đặt hệ cửa; thi công trần thạch cao, sơn nước, sơn chống thấm cho toàn căn hộ; lắp đặt thiết bị vệ sinh, tủ bếp, ốp đá mặt bếp; lắp đặt và bố trí hệ thống báo cháy,...).

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 Mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

e) Bên Mua sẽ tự hoàn thiện căn hộ A2.10-6 theo đúng diện tích trong Hợp đồng, cam kết không thêm cửa sổ, thông gió hoặc mái che lán sang căn hộ khác. Trong quá trình thi công nếu có tác động xấu đến căn hộ kế bên như: nứt, lún, nghiêng, xé toạc, bong tróc vôi vữa, biến dạng nhà, ngấm nước qua toàng hoặc tác động xấu đến kết cấu căn hộ thì Bên Mua phải có trách nhiệm giám định, sửa chữa, đền bù, khắc phục sự cố, trả về nguyên trạng ban đầu cho căn hộ bị hại. Mọi chi phí giám định, sửa chữa, đền bù do Bên Mua hoàn toàn chi trả.

f) Bên Mua phải đảm bảo an toàn lao động, cam kết có bảo hiểm tai nạn còn hiệu lực cho người lao động, có che chắn, không làm bụi bẩn, không gây ô nhiễm, ồn ào quá giới hạn ảnh hưởng đến căn hộ xung quanh. Bảo đảm an toàn cháy nổ cũng như an ninh, trật tự của khu dân cư. Quản lý nhân công tốt để phòng chống tệ nạn xã hội trộm cắp tài sản của các căn hộ liền kề cũng như trong khu vực dân cư.

g) Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán thời gian bắt đầu thi công căn hộ trong 7 ngày, khi được sự chấp thuận của Bên Bán thì Bên Mua mới được tiến hành thi công hoàn thiện căn hộ. Mọi vấn đề phát sinh, sửa chữa phải được sự đồng ý của Bên Mua thông qua văn bản.

h) Khi có sự cố xảy ra yêu cầu Bên Mua phải có mặt ngay tại hiện trường để cùng Bên Bán bàn bạc phoàng án giải quyết, không dây dợ kéo dài.

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 kiện bất khả kháng

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

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

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

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

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không đợc 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 Mua tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 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 Mua tác động phải xuất trình giấy tờ này. Việc Bên Mua bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện đợc 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 đợc 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 15.4 Điều 15 của hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

* Hợp đồng này đợc chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

15.1) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các Điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

15.2) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

15.3) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;

15.4) Trong trường hợp Bên Mua bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục đợc để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 10 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.

15.5) Hợp đồng này sẽ chấm dứt khi hai bên tiến hành bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 8 hợp đồng này và sau khi hai bên thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm của mình được quy định trong hợp đồng, biên bản thanh lý hợp đồng.

* Hợp đồng này sẽ chấm dứt trước thời hạn nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

15.6) Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định đình chỉ vĩnh viễn các hoạt động đầu tư xây dựng dự án ghi trong hợp đồng này.

15.7) Khi một trong hai bên thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo các quy định cụ thể:

a. Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán vào bất kỳ lần thanh toán nào theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 hợp đồng này mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, hoặc Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn của lần thanh toán đó.

Trong trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định nêu trên, Bên Bán được quyền chuyển nhượng căn hộ quy định tại hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ 3 nào mà không phải thông báo cho Bên Mua. Đồng thời, Bên Mua phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng cho Bên Bán bằng 10% số tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm đó (trừ tiền thuế GTGT). Bên Bán chỉ hoàn trả số tiền còn lại (không tính lãi) sau khi đã trừ khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng nêu trên. Thời gian hoàn trả số tiền này cho Bên Mua trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán căn hộ này với Bên thứ ba.

Ngoài trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại, Bên Bán không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua, Bên Mua phải thực hiện mọi thủ tục hay ký các giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán thực hiện được quyền bán căn hộ cho bên thứ ba quy định tại điểm này.

b. Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp có đủ bằng chứng và cơ sở pháp lý chứng minh Bên Bán không có quyền bán căn hộ theo hợp đồng này hoặc bị rút giấy phép xây dựng toàn bộ công trình vô thời hạn do lỗi chủ quan của Bên Bán hoặc bị giải thể, phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định nêu trên thì Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) và chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% số tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm đó (trừ tiền thuế GTGT). Thời gian hoàn trả số tiền này cho Bên Mua trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của Bên Mua (đính kèm bằng chứng và cơ sở pháp lý chính xác chứng minh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng).

15.8) Trong bất kỳ trường hợp nào, dù hợp đồng chấm dứt đúng hoặc trước thời hạn như đã quy định tại Điều này, hai bên phải tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng và giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại theo quy định hiện hành của nhà nước căn cứ

trên khối lượng công việc đã thực hiện cho đến thời điểm đó và theo thỏa thuận tại hợp đồng này.

Bên nào có lỗi trong việc dẫn đến tình trạng phải chấm dứt sớm hợp đồng này sẽ chịu trách nhiệm theo thỏa thuận nội dung trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng tại Điều 12.

15.9) Khi hợp đồng chấm dứt trước thời hạn quy định tại điểm 15.4 Điều này, hai bên không phải đền bù thiệt hại cho nhau đồng thời hai bên phải có trách nhiệm kết toán, xác định mức độ hoàn thành của hợp đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý hợp đồng.

15.10) Xử lý trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định:

a) Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định tại mục 15.7 Điều này thì Bên Bán phải trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã nộp (không tính lãi), Đồng thời phải chịu phạt thêm 10% trên tổng số tiền Bên Mua đã nộp cho Bên Bán theo quy định.

b) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định tại mục 15.7 Điều này thì phải chịu phạt vi phạm hợp đồng bằng 10% số tiền Bên Mua đã đóng tính đến thời điểm đó cho Bên Bán và đồng thời Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán toàn bộ, đầy đủ các chi phí liên quan (nếu có) như: tiền chiết khấu, chi phí môi giới, khuyến mãi (nguyên giá trị)... Thời gian hoàn trả số tiền này cho Bên Mua trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày Bên Mua ký biên bản thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ này.

c) Ngoài tiền phạt vi phạm hợp đồng nêu trên, Bên vi phạm còn phải bồi thường những thiệt hại và phải trả những chi phí để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại do vi phạm hợp đồng gây ra, các khoản tiền phạt phát sinh do việc vi phạm hợp đồng này dẫn đến việc vi phạm hợp đồng khác liên quan và tiền bồi thường thiệt hại mà các bên vi phạm đã phải trả cho bên thứ ba (ngoài hợp danh) là hậu quả trực tiếp của vi phạm này gây ra.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *theo địa chỉ ghi trong hợp đồng mua bán căn hộ*.

2. Hình thức thông báo giữa các bên bằng văn bản thông qua thư

3. Bên nhận thông báo là người đứng tên trong hợp đồng mua bán căn hộ

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) Sau 03 (ba) ngày, kể từ ngày đóng dấu boju điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *địa chỉ* mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các Điều, khoản trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng ngoại tại các Điều, khoản khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này, phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trong hợp đồng các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm là một phần không thể tách rời của hợp đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và thống nhất các nội dung ghi Bản nội quy này.

Bất kỳ một khoản, mục hoặc Điều khoản của hợp đồng này bị Tòa án tuyên bố vô hiệu thì phần, khoản, mục hoặc Điều khoản đó được xem là không còn hiệu lực đối với các bên nhưng sẽ không làm mất hiệu lực các phần, khoản, mục hoặc Điều khoản khác còn lại của hợp đồng này. Các bên sẽ cùng nhau thảo luận để cùng thống nhất thay thế phần, khoản, mục hoặc Điều khoản vô hiệu đó bằng phần, khoản, mục hoặc Điều khoản mới có hiệu lực và phù hợp pháp luật Việt Nam nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi các bên.

Hợp đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa các bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản giữa các bên liên quan đến nội dung của hợp đồng này. Tất cả các phụ lục hợp đồng và các biên bản, bản kê đính kèm, đơn đề nghị, yêu cầu (nếu có) đều là một bộ phận không thể tách rời và có hiệu lực pháp lý như hợp đồng này.

Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng này, tài liệu đính kèm (nếu có) phải được hai bên thỏa thuận kết thành phụ lục hợp đồng. Các phụ lục này có giá trị như hợp đồng và là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.

Hai bên đã xác nhận đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các Điều khoản và Điều kiện ghi trong hợp đồng này và công nhận nội dung hợp đồng được thể hiện đúng với ý chí tự nguyện của cả hai bên. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của hợp đồng này.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ.

2. Hợp đồng này có 19 Điều, với 21 trang, được lập thành 04 bản và có giá trị 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 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ và các giấy tờ khác.

Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

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 và ghi rõ họ tên, chức vụ
nếu là tổ chức mua nhà thì đóng
dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và
đóng dấu của doanh nghiệp
bán nh*



Sentuland

Cam kết hoàn tiền lại khi không chọn được căn ưng ý!

969triệu/ 2PN đã có VAT

0909.022.466

Gọi ngay nhận bảng giá

Hướng dẫn thủ tục vay ngân hàng **AGRIBANK**

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM



AGRIBANK

Mang phần thịnh đến khách hàng



Số 827 /CN9-KHDN-2017

TP.HCM, ngày 27 tháng 09 năm 2017

THÔNG BÁO

(Về việc chấp thuận nguyên tắc cấp bảo lãnh
đối với dự án Chung cư cao tầng tại lô BC
thuộc dự án Khu nhà ở phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp HCM)


Kính gửi: Công ty TNHH SX-TM Lan Phương

- Căn cứ quy định cấp bảo lãnh của Agribank và các quy định của pháp luật;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/06/2015;

Xét đề nghị của Công ty TNHH SX-TM Lan Phương tại công văn số 48/CV-LP ngày 25/09/2017 về việc xem xét bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính đối với dự án đối với dự án Chung cư cao tầng tại lô BC thuộc dự án Khu nhà ở phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp HCM và tài trợ cho các Khách hàng mua căn hộ tại dự án.

Agribank Chi nhánh 9 trân trọng thông báo đến Công ty TNHH SX-TM Lan Phương như sau:

- 1/ Chấp thuận nguyên tắc về việc phát hành bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH SX-TM Lan Phương theo quy định tại điều 56, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, đối với các Khách hàng mua căn hộ dự án Chung cư cao tầng tại lô BC thuộc dự án Khu nhà ở phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp HCM (Tên thương mại: SaiGon Avenue).
- 2/ Công ty TNHH SX-TM Lan Phương có trách nhiệm phối hợp với Agribank Chi nhánh 9 hoàn tất các thủ tục cấp bảo lãnh chi tiết cho khách hàng mua sản phẩm Chung cư cao tầng tại lô BC thuộc dự án Khu nhà ở phường Tam Bình, quận Thủ Đức, Tp HCM theo quy định của Agribank và Pháp luật.

Trân trọng 

Nơi nhận:
-Như trên;
-Lưu.



Trần Trung Định