

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI – HUD.VN
Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà 21 Kim Đồng, Giáp Bát, Hoàng Mai, Hà Nội

-----***-----



HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số: /HĐMB-HUD.VN-CT4-A1

Căn hộ số: ..., tầng ..., Tòa nhà CT4-A1, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp CT1 khối A1&A2; CT2 khối TP; CT4 khối A1, Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội



Hà Nội, Tháng 11 năm 2014.

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số: .../HDMB-HUD.VN-CT4-A1

Căn hộ chung cư số ... Tòa nhà CT4-A1

**Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở xã hội
cho người thu nhập thấp CT1 khối A1&A2; CT2 khối TP; CT4 khối A1,
Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội**

Các căn cứ:

1. Bộ luật Dân sự ngày 14/06/2005 của nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;
2. Luật nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
3. Luật kinh doanh bất động sản ngày 29/06/2006 của nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;
4. Luật bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thực hiện;
5. Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
6. Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
7. Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
8. Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001651 ngày 29/8/2013 của UBND thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở xã hội HUD.VN tại dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại KĐT mới Tây Nam hồ Linh Đàm;
9. Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
10. Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
11. Giấy phép xây dựng số 23/GPXD-SXD ngày 06/6/2014 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp cho các công trình CT2-TP, CT4-A1, CT1-A1&A2;
12. Quyết định số 3407/QĐ-UBND ngày 25/6/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở xã hội HUD.VN thực hiện dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại KĐT mới Tây Nam hồ Linh Đàm;
13. Văn bản số 449/CV-HUD.VN ngày 01/10/2014 của Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN về việc thông báo giá bán và tổ chức kinh doanh tại dự án Nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại KĐT mới Tây Nam hồ Linh Đàm;
14. Giấy ủy quyền số/GUQ-TGD ngày/2014 của Tổng giám đốc Công ty HUD.VN cho Phó Tổng giám đốc Lê Sỹ Cường về việc thay mặt Tổng giám đốc ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội cho khách hàng Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp CT1 khối A1&A2; CT2 khối TP; CT4 khối A1, Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

15. Công văn số 4518/SCT-KHTC ngày 21 tháng 10 năm 2014 của Sở Công thương Thành phố Hà Nội về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN;
16. Kết quả xét duyệt hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Dự án KĐT mới Tây Nam hồ Linh Đàm số .../TB-HUD.VN/CT4A-A1/COC ngày 02 tháng 11 năm 2014.

Hà Nội, ngày tháng 11 năm 2014, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI - HUD.VN

Địa chỉ : Tầng 5, tòa nhà 21 Kim Đồng – Giáp Bát – Hoàng Mai – Hà Nội
Điện thoại : (04) 36686616
Tài khoản số : 1303201047175
Ngân hàng : Tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành
Mã số thuế : 0102569229
Đại diện : **Lê Sỹ Cường**
Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)

BÊN MUA NHÀ Ở: Ông/Bà ...

CMND (Hộ chiếu) số : ... Ngày cấp: ... Nơi cấp: ...
Hộ khẩu thường trú : ...
(hoặc tạm trú)
Điện thoại : ...
Và vợ/chồng là Bà/Ông :
CMND (Hộ chiếu) số :

(Sau đây gọi tắt là Bên Mua)

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với những điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. “Dự án” là Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp CT1 khối A1&A2; CT2 khối TP; CT4 khối A1, Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội;
2. “Căn hộ” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp CT1 khối A1&A2; CT2 khối TP; CT4 khối A1, Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội do Công ty Cổ phần Phát triển nhà ở xã hội – HUD.VN đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
3. “Nhà chung cư” là Tòa nhà CT4-A1 có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Phát triển nhà xã hội - HUD.VN làm chủ đầu tư được xây dựng tại ô quy hoạch CT4-A1 dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm thuộc phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;

4. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
5. “Giá trị Hợp đồng” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
6. “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;
7. “Diện tích sử dụng Căn hộ” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
8. “Diện tích sàn xây dựng Căn hộ” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
9. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại khoản 7 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
10. “Phần sở hữu riêng của Bên Bán” là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng 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;
11. “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;
12. “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 chung cư;
13. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư” là khoản tiền 2% trên Giá bán Căn hộ mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
14. “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;
15. “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 nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;
16. “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;
17. “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, 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;
18. “Hồ sơ đăng ký mua nhà” là toàn bộ các văn bản giấy tờ theo mẫu được nhà nước quy định áp dụng cho đối tượng mua nhà ở có thu nhập thấp;

