**CÁC NỘI DUNG BỔ SUNG, BỎ
TRONG HỢP ĐỒNG**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Nội dung bổ sung** | **Nội dung bỏ** | **Nội dung điều chỉnh thành** |
| **1** | Căn cứ pháp lý: thêm các điều khoản sau:*- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013;**- Căn cứ* *Nghị định [100/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-295027.aspx%22%20%5Co%20%22Ngh%E1%BB%8B%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%20100/2015/N%C4%90-CP%22%20%5Ct%20%22_blank) ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;* *- Căn cứ Nghị định số [49/2021/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-49-2021-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-469476.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22Ngh%E1%BB%8B%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%2049/2021/N%C4%90-CP) ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số*[*100/2015/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-295027.aspx)*của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;* *- Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số*[*100/2015/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-295027.aspx) *của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số*[*49/2021/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-49-2021-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-469476.aspx) *của Chính phủ sửa đổi bồ sung một số điều của Nghị định số*[*100/2015/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-100-2015-nd-cp-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-295027.aspx)*của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;**- Căn cứ Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ dự án chung cư nhà ở xã hội HQC Tây Ninh;**- Căn cứ Công văn số 3541/ UBND-KTN ngày 27 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội;**- Căn cứ Công văn số 2877/UBND-KTN ngày 30 tháng 09 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc công nhận chủ đầu tư dự án;**- Căn cứ Giấy phép số 75/GPXD ngày 17 tháng 08 năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh cấp phép xây dựng cho dự án;****Bổ sung theo đúng quy định pháp luật hiện hành🡺 đã hoàn thiện*** |  |  |
| **2** |  | Bên Bán/ Bên A: Số tài khoản: 050125191379 Ngân hàng Sacombank - CN Tây Ninh | Số tài khoản: 006704070299493 tại Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa |
| **3** |  | 2.1.d: Trong trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì được phép huy động thêm từ các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định |  |
| **4** |  | 2.2.a**:** Số tài khoản: 050125191379 Ngân hàng Sacombank - CN Tây Ninh | Số tài khoản: 006704070299493 tại Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa |
|  |  |  | **2.3 Thời hạn thanh toán:**Việc thanh toán của Bên B được chia làm 04 (Bốn) đợt, cụ thể như sau:**- Đợt 1:** Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên B thanh toán cho Bên A **30%** (Ba mươi phần trăm) số tiền trên tổng giá bán căn hộ, tương đương số tiền là ............ đồng (Bằng chữ:............ đồng);**- Đợt 2:** 60 (Sáu mươi) ngày sau **đợt 1**, Bên B thanh toán cho Bên A 40% (Bốn mươi phần trăm)số tiền trên tổng giá bán căn hộ, tương đương số tiền là ................ đồng (Bằng chữ:............ đồng);-Đợt 3: Trong thời hạn 30(Ba mươi ) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo bàn giao căn hộ hoàn thiện cho Bên B, Bên B thanh toán cho Bên A **25%** (Hai mươi lăm phần trăm) số tiền trên tổng giá bán căn hộ, tương đương số tiền là ............ đồng (Bằng chữ:............ đồng);**-Đợt 4:** Trong thời hạn 30(Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo bàn giao cho Bên B Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn hộ, hoặc quá thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên B có nghĩa vụ tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này, Bên B thanh toán cho Bên A **5%** (Năm phần trăm) số tiền trên tổng giá bán căn hộ, tương đương số tiền là ............ đồng (Bằng chữ: ............ đồng).**- Điều chỉnh theo tình hình thực tế 🡺do sử dụng chung cho giai đoạn 2A cần thống nhất mẫu chung** |
| **5** |  | 3.1: Thời gian bàn giao căn hộ: thời hạn dự kiến là Quý IV/2022 | 3.1 Thời gian bàn giao căn hộ: thời hạn dự kiến là Quý III/2024**- Điều chỉnh theo Quyết định số 960/QĐ-UBND V/v quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư** |
| **6** |  | 5.1.f: Yêu cầu Bên B 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 |  |
| **7** |  | 5.1.i: Được quyền điều chỉnh thiết kế, mặt bằng căn hộ trong trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của hai bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận |  |
| **8** |  | 5.1.k: đính kèm theo Hợp đồng này sau khi ra thông báo trước cho Bên B, nếu áp dụng hình thức này trên diện rộng bao gồm cả các thiết bị sở hữu chung và khu vực chung của khu chung cư thì phải thông báo toàn thể cư dân biết trước 05 (năm) ngày làm việc (thông báo này phải được dán tại bảng tin của nhà chung cư |  |
| **9** |  | 8.3: …(tính cộng dồn của các đợt vi phạm)... |  |
| **10** |  | 9.1: Bên B được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua căn hộ và đã được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định, thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.  | Bên B được bán lại nhà ở này theo quy định pháp luật hiện hành**🡺căn cứ theo khoản 4 điều 62 quy định của Luật nhà ở** |
| **11** |  | 9.3: … Bên A và Bên B thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 13.2 Điều 13 Hợp đồng này | … thì chỉ được bán lại cho Bên A hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu Bên A không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán. **🡺căn cứ theo khoản 4 điều 62 quy định của Luật nhà ở** |
| **12** |  | 10.5.b: kinh phí quản lý vận hành 7.500 đồng | kinh phí quản lý vận hành 7.000 đồng (kinh phí cụ thể sẽ căn cứ trên sự chấp thuận của Cơ quan quản lý nhà nước tại thời điểm dự án đưa vào vận hành) |
| **13** |  | 10.5.c: Chi phí tiện ích cho các khu vực chung, bao gồm: Lau dọn và bảo dưỡng các khu vực chung, làm đẹp cảnh quan của các khu vực chung; Bảo dưỡng sân vườn; Trồng cây, duy trì, chăm sóc và trồng lại các cây ở các khu vực trang trí của toà nhà…và chi phí cung cấp dịch vụ điện nước;- Chi phí trả lương cho Ban quản lý & chi phí cho các nhân viên liên quan (bảo vệ, nhân viên vệ sinh).- Chi phí công việc hành chính chung;- Chi phí để mua và thuê trang thiết bị, máy móc cần thiết cho việc quản lý vận hành;- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng các khu vực chung, khu vực ngoài trời thuộc tòa nhà và các dịch vụ liên quan, bao gồm việc sửa chữa, bảo dưỡng và thay thế nhỏ;- Chi phí hỗ trợ an ninh và diễn tập phòng cháy chữa cháy;- Chi phí thù lao Ban Quản trị chung cư (Tạm tính cho Bên A thực hiện trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị)- Chi phí cho doanh nghiệp vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu và các chi phí khác đảm bảo hoạt động các máy móc thiết bị thuộc phần sở hữu chung nhà chung cư;- Chi phí cho công tác bảo vệ chung cư (không bao gồm phí giữ xe).- Chi phí khác để tòa nhà có thể hoạt động và được bảo dưỡng đúng mức;- Các khoản kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư nêu trên không bao gồm các khoản chi phí sau:- Phí sử dụng điện khu công cộng (chiếu sáng công cộng và thiết bị khác khu công cộng);- Phí sử dụng nước công cộng;Phí sử dụng điện cho hoạt động thang máy, máy bơm. | Toàn bộ phí quy định tại điều này chỉ nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của Luật hiện hành🡺theo quy định tại Điều 108 [Luật Nhà ở 2014](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-2014-259721.aspx?anchor=dieu_108) |
| **14** |  | 13.4: Trường hợp Bên B vay vốn Ngân hàng để thanh toán tiền mua căn hộ: Trong thời gian thực hiện Hợp đồng này mà Bên B vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng thì kể từ thời điểm nhận được văn bản thông báo của Ngân hàng về việc Bên B đã vi phạm Hợp đồng tín dụng và/hoặc hợp đồng thế chấp, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này sau khi đã Thông báo bằng văn bản cho Bên B mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên A, Bên A được quyền bán lại căn hộ cho bên thứ ba khác.Bên A sẽ trả lại cho Bên B số tiền Bên B đã thanh toán sau khi đã trừ: tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền phạt hợp đồng là 10% trên tổng giá bán căn hộ, các khoản phải thanh toán cho ngân hàng và các chi phí khác |  |
| **15** |  | 13.6: Việc hoàn trả tiền cho Bên B theo quy định tại Khoản 13.2, Khoản 13.3, Khoản 13.4 Điều này chỉ được thực hiện sau khi Bên A đã bán được Căn hộ nêu trên cho bên thứ ba khác |  |
| **16** |  | 14.1.c: Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế |  |
| **17** |  | 14.2: Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng |  |
| **18** |  | 16.1 Bất kỳ điều khoản, điều kiện hoặc phụ lục nào của Hợp đồng này nếu bị quy là bất hợp pháp hoặc không thể thực thi với bất kỳ lý do nào, thì điều khoản, điều kiện hoặc Phụ lục đó sẽ bị tách khỏi Hợp đồng này và sẽ được xem là bị xóa bỏ mà không ảnh hưởng đến các quy định khác của Hợp đồng này | Các Bên đồng thuận trong trường hợp một phần hoặc các phần điều khoản Hợp đồng này bao gồm không giới hạn tất cả các phụ lục bị tuyên là vô hiệu thì các phần còn lại của hợp đồng này vẫn sẽ có hiệu lực thi hành**Căn cứ nhu cầu thực tiễn xã hội trong giao dịch dân sự.** |