



GOLD COAST
VUNG TAU

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

**DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SINH THÁI AN ĐIỀN TẠI XÃ LONG ĐIỀN,
HUYỆN LONG ĐẤT, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Giữa:

BÊN BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ECO PEARL CITY

BÊN MUA

Ông/Bà:

Hợp đồng số/2025/HĐMBNO-ECO

Ngày ký HĐ:/ /2025

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày tháng năm 2025

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số/2025/HĐMBNO-ECO

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“Bộ luật dân sự”);
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“Luật Kinh doanh bất động sản”);
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (“Nghị định số 96”);
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (“Luật Nhà ở”);
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (“Nghị định số 95”);
- Các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án như quy định tại Điều 1.2 và 1.4 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ECO PEARL CITY

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3502429207 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 07/07/2020.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 1170-1172 đường Phạm Hùng, Phường Long Toàn, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

Mã số thuế: 3502429207

Số tài khoản: 8075189999 tại Ngân hàng MB Bank- Chi nhánh Sài Gòn

Đại diện bởi: Bà **NGUYỄN THỊ THU**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):

Ông/Bà:

Căn cước công dân số: do cấp ngày

Nơi thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở này (“Hợp Đồng”) với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

- 1.1 Vị trí Nhà Ở: Nhà ở số: **0**, thuộc Lô/Ô đất số (LK, BT)..... tại Dự án Khu Nhà Ở Sinh Thái An Điền thuộc xã Long Điền, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (sau đây gọi là "**Nhà Ở**"). Để làm rõ:
- (i) Số Nhà Ở như nêu trên có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên Bán tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Nhà Ở; và
 - (ii) Dự Án có nghĩa là Dự án Khu Nhà ở sinh thái An Điền (hoặc tên gọi khác do Bên Bán hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại xã Long Điền, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư.
- 1.2 Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Theo Quyết định số 1579/QĐ-UBND ngày 06/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu Nhà ở sinh thái An Điền, xã Long Điền, huyện Long Đất (nay là huyện Long Đất), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- 1.3 Quy mô của Nhà Ở:
- Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng.....m²
 - Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất:m², trong đó:
 - + Sử dụng riêngm²
 - + Sử dụng chung: **0** m².
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
 - + Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- 1.4 Thông tin pháp lý Dự Án: Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư số 179/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19/01/2024 và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).
- 1.5 Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở:
- Mục đích sử dụng: Để ở.
 - Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến 2026
 - Các nội dung khác: Các thông tin khác của Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- 1.6 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Được thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý của Dự Án được duyệt .
- 1.7 Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai: Thực hiện theo Văn Bản Thỏa Thuận (Phụ lục 04) ký giữa Bên Mua Nhà ở và Bên Bán Nhà ở.

- 1.8 Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số 1356/SXD-QLN ngày 17/3/2025 về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;

Kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao chứng thực Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai (trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo Điều 1.7 Hợp Đồng); Thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

- 2.1 Giá Bán Nhà Ở là: VNĐ (*Bằng chữ.....đồng*).

Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của Nhà Ở, thuế giá trị gia tăng. Chi tiết Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

- 2.2 Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- 3.1 Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- 3.2 Thời hạn thanh toán: quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.
- 3.3 Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:
- (a) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tương ứng nêu tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- (b) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng có chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi tại Hợp Đồng thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng sau khi Giá Bán được điều chỉnh theo Mục II của Phụ Lục 2.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án 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.

- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở 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; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với tiến độ Dự Án được duyệt.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

- 5.1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:

Dự kiến vào Ngày Bàn Giao Thực Tế quy định tại Điều 5.2 Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại Điều 9.2.(b) của Hợp Đồng này với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 và các quy định khác của Hợp Đồng.

- 5.2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào ngày dự kiến là: ngày
("Ngày Bàn Giao Dự Kiến").

Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày ("**Ngày Bàn Giao Thực Tế**"), kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở là 15 (mười lăm ngày), Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở ("**Thông Báo Bàn Giao**").

- 5.3. Nếu Bên Mua vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định tại Điều 3.2 của Hợp đồng này Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản nhắc nhở Bên Mua thực hiện việc thanh toán, nếu sau mười (10) ngày kể từ ngày nhận được thông báo nhắc nhở mà Bên Mua không thực hiện việc thanh toán thì Bên Bán có quyền tạm ngừng tiến độ thi công phần xây thô, hoàn thiện mặt ngoài của Ngôi nhà. Thời gian tạm ngừng thi công Nhà Ở của Bên Bán bằng thời gian chậm thanh toán của Bên Mua và sẽ được cộng vào vào tiến độ theo Khoản 5.2 Điều này.

- 5.4. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua thời gian cụ thể để bàn giao Nhà Ở căn cứ vào tiến độ thi công thực tế phù hợp với thời hạn thanh toán thực tế của Bên Mua so với quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

- 5.5. Nhà Ở 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.

- 5.6. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế của Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở ("**Biên Bản Bàn Giao**").

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa

thuận tại Điều 10.1 (f) của Hợp Đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng.

- 5.7. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
- 5.8. Trong trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao Nhà Ở hoặc không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng theo quy định tại Khoản 5.6 Điều này thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán phí trông coi Nhà Ở cho mỗi ngày chậm nhận bàn giao trên thực tế số tiền là 500.000 VNĐ (Năm trăm nghìn đồng).
- 5.9. Trong trường hợp Nhà Ở đã được hoàn thành và sẵn sàng để bàn giao mà việc bàn giao Nhà Ở bị chậm trễ hoặc không thực hiện được do Bên Mua vi phạm quy định tại Hợp Đồng dẫn đến Nhà Ở có thể bị hư hỏng, xuống cấp thì Bên Bán không phải chịu trách nhiệm về tình trạng hư hỏng, xuống cấp đó của Nhà Ở kể từ thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán, trừ những hư hỏng thuộc phạm vi nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng.
- 5.10. Sửa chữa sai sót khi bàn giao:
 - a) Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có sai sót cơ bản so với mô tả tại Phụ Lục 1, Bên Mua có quyền, đồng thời có trách nhiệm ghi rõ các yêu cầu về sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp này vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở. Để tránh nhầm lẫn, Các Bên thống nhất rằng mọi sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Nhà Ở.
 - b) Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các sai sót này trong thời gian tối đa 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Các Bên ký biên bản nêu trên, trừ những sai sót phải có thời hạn khắc phục dài hơn sẽ do Các Bên thỏa thuận và thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở (hoặc biên bản làm việc giữa Bên Bán và Bên Mua) hoặc sai sót liên quan đến những nguyên vật liệu và tài sản bảo hành phải phụ thuộc vào việc cung cấp của bên thứ ba.
 - c) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Nhà Ở như quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện việc khắc phục, sửa chữa đó. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục.
 - d) Trường hợp Bên Mua từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở vì cho rằng Nhà Ở có sai sót nghiêm trọng và không đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng, Bên Mua phải đưa ra được các căn cứ, cơ sở chứng minh hợp pháp và hợp lý tại thời điểm nhận bàn giao. Trường hợp xét thấy yêu cầu của Bên Mua là có căn cứ thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao, Bên Bán sẽ xem xét khắc phục những điểm không phù hợp của Nhà Ở so với quy định tại Hợp Đồng để bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua. Sau khi khắc phục xong, Bên Bán sẽ

gửi lại Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở cho Bên Mua. Việc bàn giao Nhà Ở sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 5.2 của Hợp Đồng.

- 5.11. Trừ khi Bên Bán có quyết định khác, Nhà Ở chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc người được uỷ quyền hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua/người được uỷ quyền xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng và các giấy tờ khác theo nội dung Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở.
- 5.12. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc kể từ ngày được coi là ngày Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5.6 của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sở hữu, sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay không sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở, trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Nhà Ở của Bên Bán.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 6.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 6.2 Khi bàn giao Nhà Ở 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 Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
- 6.3 Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, đường cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán uỷ quyền thực hiện.

- 6.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua hoặc một thời gian dài hơn tùy theo điều kiện thực tế, 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, trừ trường hợp việc chậm bảo hành là do nguyên nhân từ phía Bên Mua thì Bên Bán được loại trừ toàn bộ trách nhiệm trong trường hợp này.

Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thông báo và/hoặc hạn chế thiệt hại,

- Bên Mua phải chịu toàn bộ hoặc một phần (tùy theo mức độ lỗi) các chi phí khắc phục, sửa chữa, thay thế và thiệt hại phát sinh.
- 6.5 Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 6.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở 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, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ 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 Điều 6.5 của Hợp Đồng;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.3 của Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt, thực hiện hoặc tự sửa chữa;
- 6.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua;
- 6.8 Bên Bán không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chậm bảo hành theo Điều 6.4 Hợp Đồng này nếu việc chậm bảo hành là do nguyên nhân từ phía Bên Mua;
- 6.9 Phù hợp với quy định của pháp luật, việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng bằng vật liệu, thiết bị cùng loại hoặc tương đương để căn bản trở lại tình trạng hoạt động bình thường hoặc tương tự trạng thái ban đầu như tại thời điểm trước khi xảy ra hư hỏng hoặc khi nhận bàn giao Nhà Ở. Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê bên thứ ba thực hiện sửa chữa hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 7.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ("**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 tổ chức tín dụng.
- 7.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở 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 kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 7.3 Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Ngoài các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, Các Bên thống nhất

rằng, Bên Bán chỉ thực hiện việc xác nhận Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Nhà Ở không đang trong tình trạng thế chấp tại ngân hàng (hoặc đang thế chấp nhưng được ngân hàng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba), hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn liên quan đến Nhà Ở cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
 - 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 tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - d) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.
- 7.4 Trong cả hai trường hợp quy định tại Điều 7.1 và Điều 7.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 7.5 Bên Bán, tùy thuộc vào quyết định của mình, được quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình tại Hợp Đồng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên thứ ba với điều kiện là việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đó không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật.
- 7.6 Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ, lợi ích của mình tại Hợp Đồng cho bên thứ ba hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện là bên nhận chuyển nhượng/chuyển giao sẽ kế thừa, tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng.
- 7.7 Bên Bán được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- 7.8 Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc thỏa thuận liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

- 8.1 Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
- a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng.
 - b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: Là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong Dự Án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết

kế và các giấy tờ pháp lý của Dự Án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng Bên Bán giữ lại không bán.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

- 8.2 Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo quy chế quản lý vận hành Dự Án.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): theo quyết định bằng văn bản của Bên Bán tại từng thời điểm.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua Nhà Ở, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

- 8.3 Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo Nội Quy và Quy chế quản lý vận hành Dự Án quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.

- 8.4 Quản lý vận hành Dự Án: Theo quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.

- a) Bên Bán có quyền tự mình hoặc thuê doanh nghiệp quản lý để quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khu vực chung và tiện ích, các phần sử dụng chung khác có liên quan (nếu có) trong phạm vi của Dự Án phù hợp với quy định của Nội Quy và quy định khác của Bên Bán tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật (nếu có).
- b) Phí Dịch Vụ sẽ được Bên Bán hoặc doanh nghiệp quản lý tính toán và được phân bổ trên mỗi mét vuông của thửa đất thuộc khu vực riêng của cư dân, với mức tham khảo tại thời điểm ký Hợp Đồng này là 5.500 VNĐ/m²/tháng (Năm nghìn năm trăm đồng một mét vuông một tháng) và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có). Vào thời điểm bàn giao Nhà Ở, Bên Bán/doanh nghiệp quản lý có quyền xem xét điều chỉnh mức Phí Dịch Vụ nêu trên dựa trên đơn giá dịch vụ và chi phí thực tế tại thời điểm bàn giao sẽ thông báo cho cư dân bằng văn bản.
- c) Bên Bán có quyền thành lập Ban Quản Lý cùng với các chủ sở hữu kiểm tra, giám sát việc quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

9.1 Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở 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;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở 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;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- f) 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu phát sinh tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của Nhà Ở thì Bên Mua có trách nhiệm phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- h) Được quyền yêu cầu Bên Mua phối hợp cùng thực hiện và/hoặc cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- i) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng.

9.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng;

- f) 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 thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở 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 cho Bên Mua.
Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 đề nghị 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 Nhà Ở đã bán cho Bên Mua;
- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua, theo quy định của pháp luật;
- j) 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;
- k) Các nghĩa vụ khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

10.1 Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- b) 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 Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở 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 Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- f) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở, diện tích xây dựng Nhà Ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (năm phần trăm) so với diện

tích ghi trong Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

- g) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;
- h) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng.

10.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở 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 Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Ở;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- h) 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở với lãi suất theo quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;
- j) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở vào (i) thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) ngày hết hạn hoàn thiện/nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng, tùy thời

điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 11.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng;

- k) Đến nhận Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên Bán sau khi Giấy chứng nhận đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua không đến hoặc đến nhưng không nhận Giấy chứng nhận sẽ bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng do làm ảnh hưởng đến việc nhận thanh toán Đợt cuối của Bên Bán và sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng. Thời điểm tính chậm thanh toán là từ ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên Bán;

Ngoài ra, Bên Mua phải trả cho Bên Bán một khoản tiền phí bảo quản Giấy chứng nhận là **2.000.000** đồng/tháng (*Hai triệu đồng một tháng*).

- l) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- m) Không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu; không tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án;
- n) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- o) Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các phần thuộc khu vực chung và tiện ích;
- p) Trước khi Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, sửa chữa – thi công nội thất, cư trú hoặc sử dụng Nhà Ở nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;
- q) Nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán đã hoàn thiện việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo đúng thiết kế được phê duyệt. Bên Mua không được từ chối nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán đã đáp ứng điều kiện nêu trên;
- r) Chấp hành các quy định của Nội Quy đính kèm Hợp Đồng và các văn bản điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi tùy từng thời điểm do Bên Bán ban hành (nếu có);
- s) Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được sở hữu Nhà Ở và được cấp Giấy Chứng Nhận;
- t) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong khu vực sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật;
- u) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và/hoặc doanh nghiệp quản lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Dự Án;

- v) Cho đến thời điểm Bên Mua nhận được Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua có bất kỳ thắc mắc gì về Hợp Đồng và/hoặc những thoả thuận khác có liên quan, Bên Mua phải gấp gờ đại diện của Bên Bán hoặc có yêu cầu bằng văn bản gửi đến Bên Bán để được giải đáp. Bên Mua cam kết sẽ không tự ý khiếu nại, khởi kiện Bên Bán tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Toà án hoặc cung cấp thông tin cho bên thứ ba về các thắc mắc đó khi chưa có ý kiến giải đáp của Bên Bán;
- w) Đảm bảo cho Bên Bán có quyền giám sát, kiểm tra việc sửa chữa, thi công, hoàn thiện nội thất Nhà Ở của Bên Mua phù hợp với quy định của Nội Quy;
- x) Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng, khi chuyển nhượng lại Nhà Ở cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thoả thuận mà Bên Mua đã tham gia;
- y) Không thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở khi nhận bàn giao từ Bên Bán; không được tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án;
- z) Các nghĩa vụ khác theo thoả thuận của Các Bên.

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 11.1 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở:
- a) Đối với mỗi đợt thanh toán, nếu Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng thì Bên Mua phải trả tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán.
 - b) Nếu: (i) thời gian chậm thanh toán của mỗi khoản tiền đến hạn vượt quá 15 (mười lăm) ngày và/hoặc (ii) tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán các đợt thanh toán vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc thời gian tính lãi phát sinh do chậm thanh toán (nếu có) vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc chấm dứt Hợp Đồng trước ít nhất 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản cho Bên Mua và Điều 11.1 (c) dưới đây sẽ được áp dụng (trừ khi Các Bên có thoả thuận khác).
 - c) Trường hợp Bên Bán lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 11.1 (b), Bên Bán có quyền phạt Bên Mua số tiền bằng 08% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà Ở và buộc Bên Mua bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua gây ra và áp dụng các chế tài dưới đây với Bên Mua. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định này, Bên Bán có quyền bán Nhà Ở cho bên thứ ba bất kỳ với toàn bộ các điều kiện do Bên Bán quyết định (bao gồm cả giá bán cho bên mua mới) mà không cần có sự đồng ý

của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán Nhà Ở với bên mua mới và nhận đủ tiền mua Nhà Ở từ bên mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng mà không phải trả lãi, sau khi trừ đi các khoản tiền sau:

- (i) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 11.1 (a);
- (ii) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 08% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà Ở;
- (iii) Những khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật từ việc chấm dứt thực hiện Hợp Đồng và từ việc bán cho bên mua mới. Trong trường hợp giá bán Nhà Ở của Bên Bán cho bên mua mới thấp hơn giá bán giữa Bên Bán và Bên Mua quy định trong Hợp Đồng thì Bên Mua còn phải bồi thường cho Bên Bán khoản tiền bù đắp giảm sút giá bán (khoản bồi thường này được xác định bằng khoản chênh lệch giữa giá bán của Bên Bán với Bên Mua theo Hợp Đồng với giá bán giữa Bên Bán và bên mua mới theo hợp đồng ký giữa Bên Bán và bên mua mới);
- (iv) Các chi phí Bên Bán trả cho bên môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng với Bên Mua và chi phí Bên Bán trả cho bên môi giới mới và chi phí phát sinh khác để tìm khách hàng mới mua Nhà Ở;
- (v) Các khoản phí/lệ phí đã nộp, tiền phí và lệ phí chuyển tên Hợp Đồng cho Bên thứ ba (nếu có);
- (vi) Khoản tài chính khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có);
- (vii) Khoản bồi thường thiệt hại khác theo quy định của pháp luật (nếu có);

Trường hợp Các Bên không thống nhất được các khoản tiền ở các điểm (iii), (iv), (v), (vi) và (vii) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 20% Giá Bán Nhà Ở.

Trong trường hợp khoản tiền Bên Mua đã thanh toán không đủ để đối trừ với các khoản tiền nêu trên, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán thêm khoản còn thiếu cho Bên Bán.

- d) Phù hợp với các điều khoản khác của Hợp Đồng, trong trường hợp Bên Mua thanh toán chậm bất kỳ khoản tiền đến hạn thanh toán nào theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có quyền gia hạn ngày bàn giao thực tế so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

- 11.2 Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao thì: Điều 5.6 Hợp Đồng sẽ được áp dụng. Nếu thời gian chậm nhận bàn giao của Bên Mua kéo dài quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Mua phải chịu các chế tài với Bên Bán tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bị Bên Bán quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 11.1 (c) (trừ chế tài quy định tại Điều 11.1 (c).(i).

11.3 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:

a) Nếu Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế quy định tại Điều 5.2 và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán phải trả tiền lãi do chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 31 (*ba mươi mốt*) kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế đến ngày Bên Bán thực tế bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau thời hạn 03 (*ba*) tháng kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế ("**Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng**") và với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Mua có thể lựa chọn tiếp tục thực hiện hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt thực hiện Hợp Đồng và xác nhận bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua:

(i) Tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua (khoản thanh toán này không tính lãi), và

(ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 08% (*tám phần trăm*) Giá Bán Nhà Ở, và

(iii) Khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật (nếu có).

Hợp Đồng chấm dứt thực hiện kể từ thời điểm Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền theo quy định tại Điều 11.3 (b). Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài các khoản tiền quy định tại Điều 11.3 (b).

c) Mặc dù có quy định tại Điều 11.3 (b), Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp Bên Bán không thể bàn giao Nhà Ở vào Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo việc chậm bàn giao cho Bên Mua trước ít nhất 15 (*mười lăm*) ngày trước Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng, trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày dự kiến bàn giao mới ("**Đề Xuất Mới**"). Trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo, nếu Bên Mua không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì được coi là Bên Mua đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, và (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà Ở như được nêu tại Đề Xuất Mới của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo Điều 5 Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán chỉ có trách nhiệm trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điều 11.3 (a).

Trong trường hợp Bên Bán không gửi thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian nêu trên hoặc Bên Bán không bàn giao đúng hạn theo Đề Xuất Mới và Bên Mua lựa chọn chấm dứt thực hiện Hợp Đồng, các chế tài quy định tại Điều 11.3 (b) sẽ được áp dụng.

d) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất các nội dung nêu trên của Điều 11.3 sẽ không được áp dụng nếu việc Bên Bán không tổ chức thực hiện việc bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Thực Tế là do (i) xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc (ii) Bên Mua không thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng hoặc (iii) Bên Mua có hành vi khác vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Ngày Bàn

Giao Thực Tế sẽ được gia hạn cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán, sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán hoặc nghĩa vụ khắc phục vi phạm khác theo quy định tại Hợp Đồng.

11.4 Trách nhiệm của Bên Bán trong trường hợp chênh lệch Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Trong trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng trên thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) so với diện tích quy định tại Hợp Đồng và Bên Mua lựa chọn quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 14.1 (e), Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận thực tế từ Bên Mua tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng. Ngoài khoản tiền hoàn trả nêu trên, Bên Bán không phải trả bất kỳ khoản tiền lãi (tính trên số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở đã nhận từ Bên Mua) và/hoặc khoản tiền phạt và/hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại nào cho Bên Mua.

11.5 Trách nhiệm do đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng

- a) Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu các chế tài với Bên Mua tương tự như trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở và bị Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 11.3 (b).
- b) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng thì Bên Mua phải chịu các chế tài với Bên Bán tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bị Bên Bán quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 11.1 (c) (trừ chế tài quy định tại Điều 11.1 (c) (i).

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA HAI BÊN

12.1 Bên Bán cam kết:

- a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

12.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng 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 Nhà Ở theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 12.3 Việc ký kết Hợp Đồng giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 12.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng 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 tuyên 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.
- 12.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

ĐIỀU 13. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

- 13.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng (“**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;
 - d) Bạo loạn, phiến loạn, khủng bố, rối loạn công cộng;
 - e) Bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, mưa lớn kéo dài, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia;
 - f) Do Bên Mua bị tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại sở y tế;
 - g) Bãi công, đình công, tẩy chay hoặc hành động có tính liên kết của công nhân;
 - h) Lệnh giới nghiêm, lệnh cấm vận, sự ngừng trệ giao thông, ngừng trệ liên lạc;
 - i) Tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không);
 - j) Việc điều chỉnh quy hoạch chung; điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, hoặc do phải thực hiện các quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh, bản án của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào theo quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến hoạt động của Dự Án và/hoặc việc thực hiện Hợp Đồng;
 - k) Phải thực hiện các quyết định, chỉ thị, mệnh lệnh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành áp dụng cho Bên Bán sau khi ký kết Hợp Đồng;
 - l) Bên Bán hoặc Dự Án chịu ảnh hưởng bởi dịch bệnh theo công bố của Chính phủ hoặc thành phố Hà Nội, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện như: Đại diện của Bên Bán bị nhiễm dịch bệnh, đại diện của Bên Bán bị cách ly theo quyết định của Cơ quan có

thẩm quyền, có quyết định cách ly hoặc phong tỏa liên quan đến một phần hoặc toàn bộ địa bàn nơi có Dự Án;

m) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

13.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

13.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 13.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

13.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 14.1 (d) của Hợp Đồng.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

14.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.1 của Hợp Đồng;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.3 của Hợp Đồng;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (*chín mươi*) 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng;
- e) Bên Mua đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng trong trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 05% (*năm phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng. Tuy nhiên, Bên Mua không được quyền từ chối nhận bàn giao cũng như không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng chênh lệch nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 05% (*năm phần trăm*) do Sự kiện Bất Khả Kháng;
- f) Hợp Đồng chấm dứt bởi một bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền theo Quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo nội dung bản án có hiệu lực pháp luật.

14.2. Thỏa thuận khác liên quan đến chấm dứt hiệu lực Hợp Đồng:

- a) Không phụ thuộc vào các quy định khác của Hợp Đồng, Các Bên đồng ý rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do gì ngoại trừ các trường hợp quy định tại Điều 11.3 Hợp Đồng;
- b) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng, nếu Bên Bán chấp thuận cho Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền phạt và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 11.1 (c) Hợp Đồng;
- c) Để tránh hiểu lầm, Các Bên thống nhất, trong bất kỳ trường hợp nào, vì bất kỳ lý do nào, nếu Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua trừ khi các điều khoản khác của Hợp Đồng quy định khác và/hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

- 15.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 15.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): Thông báo sẽ được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi trực tiếp đến địa chỉ nêu tại Điều 15.1 Hợp Đồng.
- 15.3 Bên nhận thông báo:
 - Đối với Bên Mua: (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là **Ông/Bà**..... với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
 - Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 15.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 Điều 15.1, 15.2 và 15.3 của Hợp Đồng 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 10 (mười) giờ sáng của ngày làm việc thứ ba (nếu gửi trong Hà Nội) và ngày làm việc thứ năm (nếu gửi ngoài Hà Nội) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

Với điều kiện là trong mỗi trường hợp nếu việc trao tận tay xảy ra vào sau 06 (sáu) giờ chiều của một ngày làm việc hoặc vào một ngày không phải ngày làm việc, thông báo sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào lúc 09 (chín) giờ sáng của ngày làm việc tiếp theo.
- 15.5 Hai 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, hình thức, tên người nhận thông báo*) 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.

- 15.6 Bất kỳ sự thay đổi địa chỉ nào của bên nào sẽ phải được thông báo ngay tới bên kia bằng văn bản, với điều kiện là thông báo đó chỉ có hiệu lực vào:
- a) Ngày được ghi trong thông báo là ngày thay đổi địa chỉ; hoặc
 - b) Nếu trong thông báo không ghi ngày/ngày thay đổi hoặc ngày được ghi trong thông báo ít hơn 10 (mười) ngày làm việc sau ngày gửi thông báo, thì ngày thay đổi địa chỉ được xác định là ngày tiếp theo của 10 (mười) ngày làm việc sau ngày thông báo thay đổi đã được gửi.
- 15.7 Trong trường hợp Bên Bán gửi cho Bên Mua một thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định liên quan của Hợp Đồng, thời điểm Bên Mua được coi là đã nhận được thông báo này sẽ được xác định theo Điều 15.4 nêu trên. Mặc dù vậy, nếu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng không thừa nhận thời điểm Bên Mua được coi là đã nhận được thông báo đơn phương chấm dứt theo quy định Điều 15.4 nêu trên hoặc nếu Bên Bán gửi thông báo đơn phương chấm dứt cho Bên Mua nhưng Bên Mua thực tế không nhận được thông báo này vì bất kỳ lý do gì (chẳng hạn do Bên Mua thay đổi địa chỉ liên lạc mà không báo trước bằng văn bản cho Bên Bán), trừ khi Bên Bán quyết định khác đi, Hợp Đồng sẽ bị coi là tự động bị chấm dứt từ thời điểm Bên Mua vi phạm quy định trong Hợp Đồng mà Bên Bán dựa vào đó để đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác mà Bên Bán quyết định.

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 16.1. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình soạn thảo Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 16.2. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Nhà Ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Nhà Ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 16.3. Các nội dung của Hợp Đồng, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Nghị định số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo mẫu tại Phụ Lục I ban hành kèm theo Nghị định số 96. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên Mua có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên Bán giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên Mua trước khi ký Hợp Đồng.

16.4. Bảo mật:

Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng và trong vòng 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, mỗi Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên quan đến Hợp Đồng, cũng như các thông tin của Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, trừ khi phải cung cấp, thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, hoặc vì mục đích thực hiện các nội dung của Hợp Đồng, hoặc vì mục đích thực hiện quyền của Bên Bán khi bán nhà cho bên thứ ba (trong trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng) theo quy định tại Hợp Đồng.

16.5. Thi công hoàn thiện nội thất:

- a) Bằng chi phí của mình, Bên Mua có trách nhiệm thi công hoàn thiện nội thất của Nhà Ở sau khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 từ Bên Bán). Để đảm bảo là một khu đô thị văn minh, hiện đại, đồng bộ và thân thiện môi trường, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành công tác thi công hoàn thiện nội thất Nhà Ở trong thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 từ Bên Bán). Nếu Bên Mua chậm hoàn thiện nội thất Nhà Ở so với thời gian quy định trên thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền phạt đối với mỗi ngày chậm hoàn thiện nội thất số tiền là 200.000 VND (Hai trăm nghìn đồng) kể từ ngày phải hoàn thành việc hoàn thiện nội thất của Nhà Ở cho đến ngày thực tế hoàn thiện nội thất xong;
- b) Bên Mua và đơn vị thi công nội thất phải tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định tại Nội Quy, các quy định của pháp luật và/hoặc các quy định có liên quan được Bên Bán ban hành trước, trong và sau thời điểm Bên Mua thực hiện thi công nội thất, phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành;
- c) Mọi vi phạm của Bên Mua và/hoặc đơn vị thi công nội thất sẽ được giải quyết theo quy định tại Nội Quy, các quy định của pháp luật và/hoặc các quy định có liên quan được Bên Bán ban hành trong quá trình Bên Mua thực hiện thi công nội thất và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành.

16.6. Chuyển giao quyền sở hữu:

- a) Kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 từ Bên Bán), Bên Mua có trách nhiệm tiếp nhận và thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ và trách nhiệm của người sở hữu, người ở và/hoặc người sử dụng Nhà Ở (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà Ở đối với Nhà Ở và Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất theo quy định của Hợp Đồng, Nội Quy và các quy định pháp luật). Bên Mua sẽ thực hiện thủ tục đăng ký với các nhà cung cấp dịch vụ để được kết nối và cung cấp các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình ... và phải thanh toán các chi phí liên quan đến việc sử dụng các dịch vụ này;
- b) Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán được bảo lưu quyền sử dụng Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và quyền sở hữu Nhà Ở cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (gọi chung là “**Quyền Sở Hữu Nhà Ở**”) cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở (hoặc được coi là đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng).

16.7. Tuân thủ Nội Quy:

- a) Nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp, bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong khu đô thị, đồng thời xây dựng một cộng đồng dân cư văn minh, tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Bán đã tiến hành xây dựng Nội Quy để áp dụng cho toàn bộ các cư dân sinh sống trong khu đô thị. Bằng việc ký kết Hợp Đồng, Bên Mua đã được cung cấp và hiểu được những nội dung quy định trong Nội Quy và đồng ý chịu ràng buộc bởi Nội Quy do Bên Bán ban hành và cam kết tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Nội

Quy. Bên Mua đồng ý và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết nào theo yêu cầu của Bên Bán đối với Nội Quy;

- b) Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Nhà Ở cho bên thứ ba thì bên nhận chuyển nhượng đó phải chịu sự ràng buộc của Nội Quy và có nghĩa vụ tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Nội Quy. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng về quy định tại điểm này và các quy định của Nội Quy;
- c) Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng cư dân trong khu đô thị, Các Bên thống nhất: Bên Bán có thể điều chỉnh các nội dung của Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Đô Thị và với điều kiện là các điều chỉnh đó không trái quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh;
- d) Để phù hợp với quy định của pháp luật và Dự Án, Các Bên đồng ý rằng trong trường hợp bất kỳ điều khoản của Nội Quy cần được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và/hoặc cho phép thực hiện thì nội dung này của Nội Quy chỉ được thực hiện khi có sự phê duyệt và/hoặc cho phép đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc một, một số hoặc các điều khoản của Nội Quy chưa hoặc không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng hoặc hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng;

16.8. Quy định khác:

- a) Trường hợp Hợp Đồng hoặc các văn bản liên quan đến Hợp Đồng do người đại diện theo ủy quyền ký kết thì bản gốc của văn bản ủy quyền hợp pháp phải được đính kèm theo Hợp Đồng hoặc các văn bản liên quan đó;
- b) Các Bên cùng đồng ý rằng, phù hợp với yêu cầu thực tế và để đảm bảo Dự Án là một khu đô thị văn minh, hiện đại, thân thiện với môi trường và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, Bên Bán có quyền sửa đổi các Phụ lục đính kèm theo Hợp Đồng và thay đổi các vật tư tại Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm Hợp Đồng theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương mà không cần chấp thuận của Bên Mua;
- c) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên Bán cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của Hợp Đồng và/hoặc các Phụ lục của Hợp Đồng (trừ việc thay đổi các vật tư tại Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm Hợp Đồng theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương) thì Các Bên phải lập văn bản và có đầy đủ chữ ký của Các Bên;
- d) Trường hợp bất kỳ điều khoản, quy định nào của Hợp Đồng trở nên vô hiệu, hoặc không có khả năng thực hiện theo quy định của pháp luật thì các điều khoản, quy định còn lại của Hợp Đồng sẽ không bị ảnh hưởng đến hiệu lực thực hiện hoặc không bị vô hiệu hóa. Các Bên khi đó sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản nói trên bằng một điều khoản khác có hiệu lực và có thể thi hành thoả đáng. Điều khoản thay thế sẽ chỉ khác với điều khoản bị thay thế ở mức độ ít nhất có thể. Điều khoản về giải quyết tranh chấp quy định tại Điều 17 sẽ không bị mất hiệu lực kể cả trong trường hợp Hợp Đồng vô hiệu.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp có tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các 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 Các Bên có quyền yêu cầu Toà án nhân dân có thẩm quyền nơi Bên Bán có trụ sở chính để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 18.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 18.2. Hợp Đồng có 18 Điều, với 24 trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 18.3. Kèm theo Hợp Đồng là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng đã được phê duyệt và các giấy tờ khác (nếu có).

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

- 18.4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

BÊN BÁN

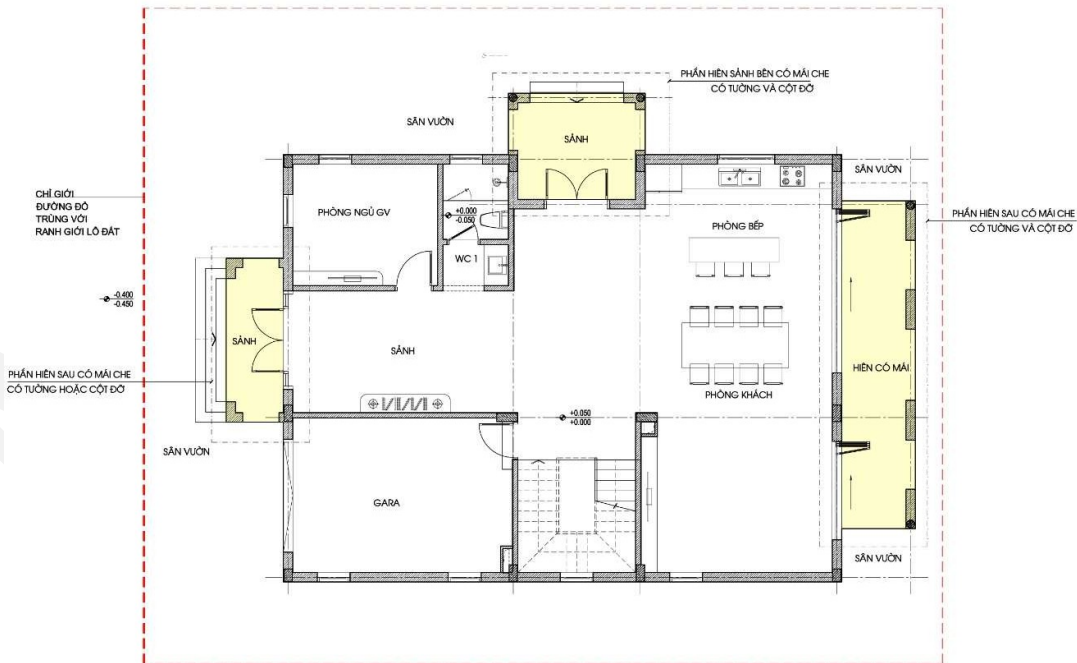
PHỤ LỤC 1

CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số...../...../HĐMBNO-ECO)

1. CÁCH ĐO DIỆN TÍCH NHÀ Ở CỤ THỂ NHƯ SAU:

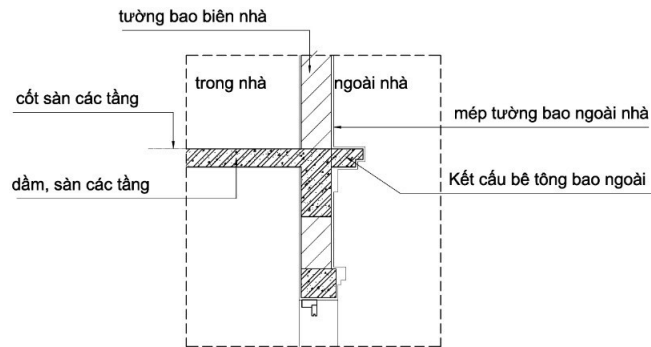
- 1.1. Diện tích xây dựng chiếm đất ("**Diện Tích Xây Dựng**")..... là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 Nhà Ở theo mép ngoài tường bao của Nhà Ở (bao gồm cả phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và bao gồm diện tích hình chiếu bằng của ban công các tầng trên) tính theo đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung.
- 1.2. Tổng diện tích sàn xây dựng ("**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**") : là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của nhà ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum. Trong đó:
 - (i) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1 là diện tích xây dựng chiếm đất được đo từ mép ngoài tường xây và kết cấu bao ngoài hoàn thiện (bao gồm cả phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực) (hình 1).



Hình 1

- (ii) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng còn lại (trừ tầng 1): được đo từ mép ngoài của tường xây và kết cấu bao ngoài hoàn thiện, bao gồm cả diện tích mặt bằng của logia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, ô thoáng, hộp kỹ thuật.

Chú thích: Kết cấu bao ngoài là phần kết cấu nằm ngoài ranh giới tường xây bao che hoàn thiện (Xem hình 1 - Chi tiết điển hình).



MẶT CẮT 1-1 MINH HỌA KẾT CẤU BAO NGOÀI
(khi có dầm sàn & gờ bê tông ra khỏi tường và dầm bao nhà)

Mặt bằng chi tiết điển hình

(Hình 1 - Ảnh minh họa chi tiết kết cấu bao ngoài điển hình)

1.3. Hạng Mục Phụ Trợ là phần xây dựng của Nhà Ở không nằm trong Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng (“**Hạng Mục Phụ Trợ**”), gồm có:

- (i) Đối với Shophouse có 1 mặt tiền: Phần xây dựng hoàn thiện sân trước & tường rào mặt sau của Tầng 1.
- (ii) Đối với Shophouse có 2 mặt tiền: Phần xây dựng hoàn toàn sân trước & sân sau của Tầng 1.

2. ĐẶC ĐIỂM VỀ LÔ ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ Ở NHƯ SAU:

2.1. Thửa/Lô đất xây dựng Nhà Ở (“**Thửa Đất**”): Thửa Đất số.....thuộc Lô/Ô đất số (LK, BT) tại Dự án Khu Nhà ở sinh thái An Điền, xã Long Điền, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có tên thương mại là “**GOLD COAST VUNG TAU**” hoặc tên gọi khác do Bên Bán quyết định tại từng thời điểm).

2.2. **Tổng Diện tích sử dụng đất** là toàn bộ diện tích đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định, phê duyệt.

3. NGUYÊN TẮC ĐIỀU CHỈNH DIỆN TÍCH:

- 3.1. Hai Bên đồng ý và thừa nhận rằng, Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng và số lượng Hạng Mục Phụ Trợ có thể được điều chỉnh theo thực tế kiểm tra hoặc đo đạc (nếu có) tại thời điểm bàn giao Nhà Ở (“**Diện Tích Thực Tế**”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Nhà Ở cho Bên Bán theo Diện Tích Thực Tế khi bàn giao Nhà Ở.
- 3.2. Trường hợp, Diện Tích Thực Tế tăng/giảm trong phạm vi 0,5% (không phải năm phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất /Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tại Điều 1 Hợp Đồng thì Hai Bên sẽ không xem xét điều chỉnh

Giá Bán Nhà Ở.

- 3.3. Trường hợp, Diện Tích Thực Tế tăng/giảm trong phạm vi từ trên 0,5% (không phải năm phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tại Điều 1 Hợp Đồng thì Tổng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh theo Diện Tích Thực Tế nhân với đơn giá quyền sử dụng đất và đơn giá xây dựng quy định tại Phần I Phụ Lục 02 của Hợp Đồng.
- 3.4. Trong Biên Bản Bàn Giao, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thực Tế và số lượng chi tiết của Hạng Mục Phụ Trợ khi bàn giao Nhà Ở và phần diện tích/số lượng chênh lệch (nếu có).

4. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ đính kèm.

5. TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Nhà theo đúng tiến độ thỏa thuận.

6. ĐIỀU KIỆN XÂY THÔ VÀ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI CỦA NHÀ Ở

(Theo Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm)

7. THÔNG TIN VỀ VĂN BẢN THÔNG BÁO NHÀ Ở ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯA VÀO KINH DOANH:

Thông tin văn bản của Sở Xây dựng về việc Nhà Ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh: Văn bản số ngày của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc Nhà Ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu Nhà ở sinh thái An Điền đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

8. CÁC HẠN CHẾ VỀ QUYỀN SỞ HỮU, SỬ DỤNG ĐỐI VỚI NHÀ Ở

- 8.1 Nhà Ở được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng đã được xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế đã được phê duyệt. Để đảm bảo mỹ quan và sự thống nhất của khu đô thị, Bên Mua tuyệt đối không được sửa chữa làm thay đổi mặt ngoài của toàn bộ công trình ngoại trừ việc sửa chữa đó đã được Bên Bán đồng ý bằng văn bản.
- 8.2 Đối với phần diện tích đất trong khuôn viên Thửa Đất nhưng ngoài Diện Tích Xây Dựng của Nhà Ở (nếu có), Bên Mua tuyệt đối không được xây dựng công trình, ngoại trừ được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán và phù hợp với quy hoạch được phê duyệt của Dự Án.

9. THỎA THUẬN KHÁC

- 9.1. Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng, Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, có thể thực hiện các thay đổi trong thiết kế của Nhà Ở khác với các chi tiết quy định tại Hợp Đồng này cũng như trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và Nhà Ở trưng bày mẫu nhằm đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chung của Dự Án nhưng phải thông báo bằng văn bản tới Bên Mua.
- 9.2. Để tránh hiểu lầm, Các Bên thống nhất rằng:

- (i) Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng của Nhà Ở được đo theo cách đo quy định tại Mục 1 Phụ lục này và là diện tích được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở giữa Bên Bán và Bên Mua;
- (ii) Diện Tích Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua ghi tại Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở có thể khác so với diện tích ghi tại Giấy Chứng Nhận.

Bên Mua tại đây chấp nhận với diện tích ghi tại Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Giấy Chứng Nhận và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện gì liên quan đến nội dung này.

- 9.3. Bên Bán có quyền bổ sung, thay thế vật liệu, vật tư hoặc thiết bị trang bị cho Nhà Ở với điều kiện những vật liệu, vật tư hoặc thiết bị trang bị thay thế đó có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương. Tuy nhiên để đảm bảo tiến độ xây dựng Nhà Ở và tiến độ chung của Dự Án, sự thay đổi đó sẽ không phải báo trước cho khách hàng.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

SHOPHOUSE
BẢNG DANH MỤC XÂY THÔ VÀ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI NHÀ

TT	HẠNG MỤC	PHẦN XÂY THÔ	PHẦN HOÀN THIỆN
I	PHẦN MÓNG – PHẦN NGẦM		
1	Móng	Sử dụng cọc ép dự ứng lực Bê tông cốt thép. Đài móng Bê tông cốt thép.	
2	Gạch xây cổ móng	Xây gạch Tuynel theo thiết kế	
3	Phần ngầm: Bể tự hoại, bể nước ngầm	Không thi công.	
II	PHẦN THÂN NHÀ		
1	Kết cấu khung nhà: Cột, Dầm, Sàn nhà	Bê tông cốt thép.	
2	Nền nhà tầng 1	Chỉ đổ đất, cát hoặc vật liệu khác, đến cốt -0.20m so với nền hoàn thiện.	Nền đổ đất, cát không hoàn thiện
3	Sàn các tầng (trừ mái)	Sàn BTCT để thô	Để thô, không hoàn thiện
4	Tường nhà	Xây tường bao xung quanh bằng gạch (không xây tường ngăn chia phòng trong nhà các tầng)	Trát ngoài: Trát tường ngoài nhà (bao gồm phào, gờ chỉ, chi tiết trang trí) mặt trước, mặt sau và mặt bên; Trát trần tại các vị trí ban công.
			Bột bả: Bột bả ngoài trời
			Sơn hoàn thiện mặt ngoài: Bao gồm phào, gờ chỉ, chi tiết trang trí mặt trước, mặt sau và mặt bên; Sơn trần tại các vị trí ban công.
5	Trần nhà các tầng	Trần BTCT thô	Để thô, không hoàn thiện
6	Cầu thang	Đổ bản BTCT, xây bậc gạch	Để thô, không hoàn thiện
7	Sàn ban công	Bê tông cốt thép.	Chống thấm, tôn nền (tại các vị trí sàn âm), lán vỉa tạo dốc, không lát hoàn thiện, có lắp cầu chắn rác.
8	Sàn sân phơi, sân thượng	Bê tông cốt thép.	Chống thấm, lán vỉa tạo dốc.
9	Mái nhà (Phần mái bằng)	Bê tông cốt thép	Chống thấm, lán vỉa tạo dốc
10	Mái vát	Bê tông cốt thép	Dán ngói theo hồ sơ thiết kế
11	Cửa bao quanh nhà	Cửa kính dán an toàn, khung nhôm, sơn tĩnh điện hoặc vật liệu khác theo hồ sơ thiết kế.	Màu sắc theo thiết kế

12	Lan can	Bằng sắt hoặc vật liệu khác theo hồ sơ thiết kế.	Sơn tĩnh điện (với lan can sắt), hoặc sơn hoàn thiện (với vật liệu khác), màu sắc theo hồ sơ thiết kế.
13	Mái thông tầng, tum thang (nếu có)	Khung thép, lợp tấm Polycarpolynate trắng.	Hoàn thiện theo thiết kế
14	Điện	Lắp đặt ống gen ruột gà tại phạm vi mái ban công có dây môi.	
15	Nước	Lắp đặt ống thoát nước mưa mái và thoát nước ban công thoát ra hạ tầng ngoài nhà.	
II PHẦN PHỤ TRỢ			
1	PHẦN SẴNH		
1.1	Bậc tam cấp (nếu có)	Xây gạch tạo bậc.	Lát hoàn thiện theo thiết kế
2	PHẦN CÔNG – HÀNG RÀO – SÂN NGOÀI NHÀ		
2.1	Cổng chính	Thi công trụ cổng 2 bên theo thiết kế (không bao gồm cánh cổng).	Trát vữa phẳng, sơn theo thiết kế
2.2	Tường rào ranh ô đất	Tường rào đỡ trụ bê tông & tường xây gạch theo thiết kế (không bao gồm hàng rào thép).	Trát vữa phẳng, sơn theo thiết kế (đối với căn Shophouse có 2 mặt tiền trước & sau nhà thì không thiết kế hàng rào ngăn 2 ô đất)
2.3	Nền sân trước ngoài nhà (đối với căn Shophouse có 1 mặt chính trước nhà)	Đắp cát đầm chặt tạo phẳng, đổ bê tông lót	Lát gạch hoàn thiện sân trước theo thiết kế
2.4	Nền sân sau ngoài nhà (đối với căn Shophouse có 1 mặt chính trước nhà)	Đổ đất/ cát tới cốt -0.2 m so với cốt hoàn thiện mái taluy kè	Đề thô, không hoàn thiện, phần bản vẽ sân vườn chỉ là định hướng thiết kế.
2.5	Nền sân trước & sân sau ngoài nhà (đối với căn Shophouse có 2 mặt tiền trước & sau nhà)	Đắp cát đầm chặt tạo phẳng, đổ bê tông lót	Lát gạch hoàn thiện sân trước & sân sau theo thiết kế
3	PHẦN HẠ TẦNG ĐẦU NỔI		
3.1	Điện	Đặt ống luồn chờ cấp nguồn từ tủ điện công tơ hạ tầng vào nhà qua sảnh (nếu có)	
3.2	Cấp nước	Đặt ống chờ cấp nước vào nhà qua sảnh (nếu có)	Khách hàng tự ký hợp đồng với đơn vị cung cấp nước sạch cho dự án để lắp công tơ

3.3	Thoát nước	Đặt ống thoát nước mưa thu gom nước từ mái, ban công; đặt ống chờ qua sảnh (nếu có)	
3.4	Phản ngâm	CĐT không thi công phần ngâm, chủ nhà tự thi công phần bể nước và bể phốt	
3.5	Thông tin liên lạc	Đặt ống chờ từ hố ga thông tin hạ tầng vào nhà qua sảnh (nếu có)	
III VẬT LIỆU HOÀN THIỆN			
	DANH MỤC	QUY CÁCH, THƯƠNG HIỆU	
1	Cát, đá	Theo tiêu chuẩn quốc gia Việt Nam	
2	Xi măng	Đạt tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam, thuộc tập đoàn Vincem ... hoặc tương đương	
3	Cọc	Cọc dự ứng lực Bê tông cốt thép, sản xuất tại nhà máy và theo tiêu chuẩn hiện hành	
4	Thép	Thép Hòa Phát, thép Việt Nhật, thép Miền Nam, thép Pomina hoặc tương đương đảm bảo yêu cầu thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam	
5	Gạch xây	Gạch Tuynel Gạch Mỹ Xuân, Thái Bảo, Đồng Nai hoặc tương đương	
6	Bê tông	Bê tông thương phẩm, mác theo thiết kế (móng, cột, dầm, sàn...)	
7	Kính	Phôi kính: VFG, CFG; Gia công: Hải Long, Đại Dương, Hồng Phúc hoặc tương đương	
8	Sơn, Bột bả	Hãng Jotun, Nippon, Kova, Dulux hoặc tương đương	
9	Chống thấm	Sika, Basf, Weber, Mova hoặc tương đương	
10	Đá lát bậc tam cấp	Đá Granit tự nhiên Bình Định, Thanh Hóa, Bình Thuận, Phú Yên, Bà Rịa Vũng Tàu hoặc tương đương	
11	Vữa	Vữa xi măng mác theo thiết kế	
12	Cửa	Kính: Phôi kính: VFG, CFG; Gia công: Hải Long, Đại Dương, Hồng Phúc hoặc tương đương Cửa nhôm: Sản xuất tại nhà máy Euro Windows, CAG, Ngọc Diệp, Quân Đạt hoặc tương đương. Phụ kiện Kinlong, VVP, Graho hoặc tương đương	
13	Điện, thông tin liên lạc, cấp nước	Tiền Phong, Đệ Nhất, Hoa Sen, Bình Minh, Cadivi, Cadisun, Thipha Cable hoặc tương đương	
14	Thoát nước	Tiền Phong, Đệ Nhất, Bình Minh hoặc tương đương	

* **Ghi chú:**

Thay đổi các vật tư trong quá trình xây dựng: Bên A có thể thay đổi các vật tư theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương, tuy nhiên để đảm bảo tiến độ xây dựng ngôi nhà và tiến độ chung của dự án, sự thay đổi đó sẽ không phải báo trước cho khách hàng.

MAU

PHỤ LỤC 2
GIÁ BÁN NHÀ Ở, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ
PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN
(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số/2025/HĐMBNO-ECO)

I. GIÁ BÁN NHÀ Ở:

- 1. Giá Bán Nhà Ở là:** VNĐ (Bằng chữ..... đồng) đã bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

Giá Bán Nhà Ở nêu trên bao gồm:

TT	Diễn giải	Diện tích (m2)	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
	(a)	(b)	(c)	(d) = bxc
1	Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất			
2	Giá Trị Xây Dựng Nhà Ở			

Giá Trị Xây Dựng Nhà Ở này đã bao gồm thuế VAT, đơn giá quyền sử dụng đất trên đây là cố định trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng, nhưng Giá Bán Nhà Ở trên đây là tạm tính. Giá Bán Nhà Ở có thể bị điều chỉnh theo quy định tại Mục 3 của Phần I và Phần II của Phụ lục 02 này.

2 Giá Bán Nhà Ở tại Mục 1 nêu trên chưa và không bao gồm nhưng không giới hạn các loại chi phí sau:

- 2.1. Các khoản lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính, phí, lệ phí và chi phí khác 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 trước bạ, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
- 2.2. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
- 2.3. Phí bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.
- 2.4. Phí Dịch Vụ và các loại phí khác theo quy định tại Nội Quy đính kèm tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này và thỏa thuận khác được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua (nếu có). Phí dịch vụ sẽ được chủ đầu tư hoặc doanh nghiệp quản lý tính toán và được phân bổ trên mỗi mét vuông của Thửa Đất thuộc Khu vực riêng của Bên Mua, với mức tham khảo tại thời điểm ký Hợp Đồng này là **5.500 VNĐ/m2/tháng** (Năm nghìn năm trăm đồng một mét vuông một tháng) và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có). Vào thời điểm bàn giao Nhà Ở, chủ đầu tư/doanh nghiệp quản lý có quyền xem xét điều chỉnh mức phí dịch vụ nêu trên dựa trên đơn giá dịch vụ và chi phí thực tế tại thời điểm bàn giao và sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ của 06 tháng đầu tiên

kể từ thời điểm phát sinh Phí Dịch Vụ theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán như quy định tại Mục 2 Phần III Phụ lục này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung).

- 2.5. Chi phí thuê chỗ để xe ô tô theo quy định tại Nội Quy.
3. Trường hợp thuê giá trị gia tăng có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì Các Bên đồng ý rằng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng.
4. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí dịch vụ và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

II. ĐIỀU CHỈNH TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở

Trường hợp có sự chênh lệch (tăng hoặc giảm) giữa Diện Tích Thực Tế và Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng và số lượng đơn vị tính Hạng Mục Phụ Trợ như quy định tại Mục 3 của Phụ lục 01 thì Giá Bán Nhà Ở có thể bị điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

1. Trường hợp Diện Tích Thực Tế tăng/giảm trong phạm vi 0,5% (không phải năm phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tại Điều 1 Hợp Đồng thì Các Bên sẽ không xem xét điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở.
2. Trường hợp Diện Tích Thực Tế tăng/giảm trong phạm vi từ trên 0,5% (không phải năm phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tại Điều 1 Hợp Đồng thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh theo Diện Tích Thực Tế.

Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán.

III. PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán:

- 1.1. **Đồng tiền thanh toán:** Đồng tiền Việt Nam.
- 1.2. **Hình thức thanh toán:** chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc phải tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên do Bên Mua chịu. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.
- 1.3. **Thông tin tài khoản thanh toán:** Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Eco Pearl City
- Số Tài khoản: 8075189999 tại Ngân hàng MB Bank- Chi nhánh Sài Gòn.

Các Bên thống nhất: Các tài khoản có thông tin nêu trên là tài khoản của Bên Bán dùng để nhận thanh toán tiền Hợp Đồng từ Bên Mua. Trường hợp Bên Bán có thay đổi thông tin tài khoản nhận thanh toán tiền Hợp Đồng từ Bên Mua thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến Bên Mua.

2. Tiến độ thanh toán:

Giá Bán Nhà Ở quy định tại Mục 1 Phần I nêu trên và một số khoản Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng được thanh toán theo tiến độ sau:

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ (%) của đợt thanh toán trên Tổng Giá Bán Nhà Ở <i>(Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)</i>
(a)	(b)	(c)
Đợt 1	Cùng ngày ký Hợp Đồng này.	30% Tổng Giá Bán Nhà Ở.
Đợt 2	Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày các Bên ký Hợp Đồng.	40 % Tổng Giá Bán Nhà Ở.
Đợt 3	Vào ngày thanh toán theo Thông báo về tiến độ xây dựng, hoàn thiện và bàn giao Nhà Ở.	25% Tổng Giá Bán Nhà Ở. Phí Dịch Vụ cho quý đầu tiên kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở.
Đợt 4	(i) Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Điều 9 của Hợp Đồng (trong trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua); hoặc (ii) vào ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Điều 9 của Hợp Đồng.	05% Tổng Giá Bán Nhà Ở. Và các khoản tài chính phát sinh (nếu có) thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 4

VĂN BẢN THỎA THUẬN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số/2025/HĐMBNO-ECO)

Hôm nay, ngày tháng năm 2025, chúng tôi gồm:

1. BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ECO PEARL CITY

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3502429207 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 07/07/2020.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 1170-1172 đường Phạm Hùng, Phường Long Toàn, Thành phố Bà Rịa, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

Mã số thuế: 3502429207

Số tài khoản: 8075189999 tại Ngân hàng MB Bank- Chi nhánh Sài Gòn.

Và

2. BÊN MUA:

Ông/Bà:

Căn cước công dân số: do cấp ngày

Nơi thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

(Bên Mua và Bên Bán gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”)

Các Bên thống nhất lập và ký kết Văn bản thỏa thuận (“Thỏa Thuận”) với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Cam kết của Bên Mua

- 1.1. Bên Mua cam kết đã hiểu rõ toàn bộ quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của mình theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:/2025/HĐMBNO-ECO ký ngày/...../..... (“Hợp Đồng”) và các quy định của pháp luật khi ký Thỏa Thuận này với Bên Bán.
- 1.2. Bên Mua đồng ý và cam kết lựa chọn việc không áp dụng biện pháp bảo lãnh của Ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán tại Hợp Đồng. Bên Mua cũng cam kết việc không yêu cầu Bên Bán phải áp dụng bất kỳ biện pháp bảo đảm thực hiện Hợp Đồng nào khác trong quá trình Các Bên thực hiện Hợp Đồng.
- 1.3. Bên Mua xác nhận toàn bộ cam kết tại Thỏa Thuận này là đúng trên thực tế, do Bên Mua tự nguyện, không bị lừa dối, cưỡng ép, ép buộc hay có bất kỳ tác động nào từ bên ngoài.

2. Cam kết của Bên Bán

- 2.1. Bên Bán cam kết đã hiểu rõ toàn bộ quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của mình theo Hợp Đồng và các quy định của pháp luật khi ký Thỏa Thuận này với Bên Mua.
- 2.2. Bên Bán chấp thuận việc Bên Mua lựa chọn việc không áp dụng biện pháp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán tại Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. THỎA THUẬN CỦA CÁC BÊN

1. Bằng Thỏa Thuận này, Các Bên cùng xác nhận việc Bên Mua lựa chọn việc không áp dụng biện pháp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán tại Hợp Đồng và không áp dụng bất kỳ biện pháp bảo đảm thực hiện Hợp Đồng nào khác đối với nghĩa vụ của Bên Bán trong quá trình Các Bên thực hiện Hợp Đồng.
2. Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán, Bên Mua có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ nội dung tại Thỏa Thuận này cùng bản gốc Thỏa Thuận này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng và đảm bảo Bên Nhận Chuyển Nhượng kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Thỏa Thuận này. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán của Bên Mua nếu Bên Mua vi phạm cam kết này.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH KHÁC

1. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký. Thỏa Thuận này là một phần không tách rời của Hợp Đồng có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên thống nhất các nội dung tại Thỏa Thuận này không bị sửa đổi, bổ sung hay thay thế và có hiệu lực cho đến khi Hợp Đồng bị chấm dứt.
2. Các Bên cam kết tuân thủ tuyệt đối Thỏa Thuận này, nếu Bên nào vi phạm Thỏa Thuận thì sẽ phải chịu mọi trách nhiệm đối với Bên còn lại và trước pháp luật.
3. Thỏa Thuận này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ và làm các thủ tục khác cho Bên Mua.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 3

NỘI QUY KHU NHÀ Ở TẠI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở SINH THÁI AN ĐIỀN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số/2025/HĐMBNO-ECO)

CHƯƠNG I - CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải

1.1. Định Nghĩa

Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, những thuật ngữ viết hoa có nghĩa như sau:

- a) **“Nhà Ở”** là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định nằm trong Khu Nhà Ở và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của CSH Nhà Ở;
- b) **“CSH Nhà Ở”** có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Nhà Ở trong Dự Án;
- c) **“Cư Dân”** bao gồm CSH Nhà Ở, người sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú tại Nhà Ở trong Khu Nhà Ở;
- d) **“Dự Án”** có nghĩa là dự án đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở sinh thái An Điền hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại xã Long Điền, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- e) **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần Tập đoàn Eco Pearl City được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502429207 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp đăng ký lần đầu ngày 07/07/2020;
- f) **“Công Ty Quản Lý”** là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản do Chủ Đầu Tư chỉ định để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý đảm bảo Khu Nhà Ở được quản lý, vận hành và duy trì theo cách thức phù hợp;
- g) **“Ban Quản Lý”** là đơn vị do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thành lập để hỗ trợ công tác quản lý, vận hành Khu Nhà Ở và các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý. Ban Quản Lý sẽ thực hiện các công việc/dịch vụ theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- h) **“Khu Nhà Ở”** có nghĩa là khu biệt thự/nhà ở thuộc Dự Án;
- i) **“Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung”** có nghĩa là khu vực sử dụng chung và các công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Nhà Ở/Dự Án bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ Lục 1. Các hạng mục này có thể thay đổi theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm;
- j) **“Nội Quy”** có nghĩa là Nội Quy Khu Nhà Ở này, bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư ban hành vào từng thời điểm;
- k) **“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư”** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây

dựng bên trong Khu Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;

- l) **“Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân”** là phần diện tích bên trong Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Nhà Ở;
- m) **“Phí Dịch Vụ”** là khoản phí mà CSH Nhà Ở theo Hợp đồng mua bán hoặc bên thuê dài hạn theo Hợp đồng thuê Nhà Ở dài hạn phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy này.

1.2. Diễn giải

- a) Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn; và
- b) Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm, mục, phụ lục là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Nội Quy này.

Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng

2.1. Mục đích của việc áp dụng Nội Quy này bao gồm:

- a) Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư Dân;
- b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân;
- c) Duy trì và đảm bảo trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Nhà Ở;
- d) Gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Nhà Ở; và
- e) Quản lý và xây dựng, phát triển Khu Nhà Ở phồn thịnh, văn minh.

2.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các CSH Nhà Ở, Cư Dân, khách, nhà thầu của CSH Nhà Ở, Cư Dân và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Khu Nhà Ở.

CHƯƠNG II – CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ

Điều 3. Hình thức quản lý

- 3.1. Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý đảm bảo Khu Nhà Ở được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Nhà Ở đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
- 3.2. Trường hợp thuê Công Ty Quản Lý, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý với Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý.

Điều 4. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý

- 4.1. Dịch vụ quản lý sẽ bao gồm các công việc sau (“**Dịch Vụ Quản Lý**”):
- a) Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - b) Xử lý rác, chất thải, nước thải tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - c) Cung cấp điện, nước cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - d) Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng... tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Khu Nhà Ở;
 - e) Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - f) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung; thực hiện công tác kiểm tra thường xuyên để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - g) Kiểm tra, đôn đốc Cư Dân sinh sống trong Khu Nhà Ở tuân thủ Nội Quy;
 - h) Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong suốt quá trình khai thác sử dụng; và
 - i) Cung cấp các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cho là hợp lý vì lợi ích của Khu Nhà Ở;
- 4.2. Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cùng Phí Dịch Vụ một cách hợp lý bằng văn bản thông báo gửi Cư Dân trước 30 (ba mươi) ngày.

Điều 5. Phí Dịch Vụ

- 5.1. Mức Phí Dịch Vụ cho năm đầu tiên được quy định tại Phụ lục 02 của Nội Quy này. Từ năm thứ hai trở đi, mức Phí Dịch Vụ sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và mặt bằng giá cả thị trường được Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân.
- 5.2. Phí Dịch Vụ cho 06 (sáu) tháng đầu tiên sẽ được CSH Nhà Ở thanh toán theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán. Từ tháng thứ 07 (bảy) trở đi, CSH Nhà Ở có trách nhiệm thanh toán cho Công Ty Quản Lý trong vòng 03 (ba) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Trường hợp chậm thanh toán trong 02 (hai) tháng liên tiếp, Công Ty Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ khác, v.v..
- 5.3. Cho mục đích đảm bảo Khu Nhà Ở được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Nhà Ở văn minh, hiện đại và cao cấp, CSH Nhà Ở đồng ý rằng Công Ty Quản Lý có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).
- 5.4. Đối với các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/tổ chức có thẩm quyền

hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ ("Bên Nhận Bàn Giao") quản lý, vận hành thì Cư Dân vẫn có trách nhiệm đóng Phí Dịch Vụ trong giai đoạn chưa bàn giao.

Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Cư Dân và/hoặc Dự Án thì Cư Dân có trách nhiệm đóng Phí Dịch Vụ để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Nhà Ở/Dự Án.

- 5.5. Trường hợp CSH Nhà Ở vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ như quy định tại Nội Quy này, thì CSH Nhà Ở có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 10%/năm trên tổng tiền CSH Nhà Ở chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.

CHƯƠNG III - CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN

Điều 6. Quyền và trách nhiệm của Cư Dân

6.1. Quyền của Cư Dân:

- a) Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- b) Được sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam,

Nội Quy này và của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm; và

- c) Các quyền khác quy định tại Nội Quy và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư.

6.2. Trách nhiệm của Cư Dân:

- a) Đóng Phí Dịch Vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
- b) Thực hiện nghiêm chỉnh Nội Quy này và hỗ trợ Công Ty Quản Lý trong việc phát hiện các vi phạm các quy định của Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- c) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy (PCCC) theo quy định của pháp luật và của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn PCCC, tham gia diễn tập PCCC;
- d) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện việc bảo trì, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này;
- e) Đăng ký hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng và các thủ tục khác có liên quan với Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- f) Không thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;
- g) Không làm ảnh hưởng đến văn minh, mỹ quan chung của Khu Nhà Ở, Dự Án tại mọi thời điểm (không tụ tập đông người, treo băng rôn,... tại Khu Nhà Ở, Dự Án); không thực hiện

hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở, Dự Án;

- h) Không có các hành động như chọc, phá, leo trèo, ngắt hoa/quả, bẻ cành, dẫm hoặc bất kỳ hành động nào tác động/ảnh hưởng xấu tới sự sinh trưởng của cây ăn quả, cây bóng mát, cây hoa bụi, thảm cỏ... tại Dự Án. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu của họ vi phạm quy định này;
- i) Không tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm; hoặc tổ chức những buổi biểu tình, tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, phỉn hà cho Cư Dân khác tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Nhà Ở, Dự Án;
- j) Không gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà Ở làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Nhà Ở và sinh hoạt của các Cư Dân khác;
- k) Không cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm, nhưng không giới hạn, đỗ xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông;
- l) Không để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà Cư Dân nuôi (i) phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà Ở và trong khuôn viên Khu Nhà Ở, (ii) thả rông trong khuôn viên Khu Nhà Ở. Chó, mèo khi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo an toàn khi tiếp xúc với người khác. Cư Dân phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;
- m) Không gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông báo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào đối với phần ngoại thất của Nhà Ở mà có thể thấy được từ bên ngoài Nhà Ở;
- n) Không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Nhà Ở bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác;
- o) Không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở;
- p) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Nhà Ở, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư Dân chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;
- q) Chỉ được phơi quần áo, chăn màn, ga trải giường v.v... tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Nhà Ở. Để tránh nhầm lẫn, Cư Dân không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của

Nhà Ở hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;

- r) Chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Nhà Ở;
- s) Chỉ được xả rác thải, nước thải, chất thải nguy hại, ... tại Dự Án theo đúng quy định và/hoặc thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh và thanh toán khoản tiền phạt, bồi thường theo xác định và thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý;
- t) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc trong Nhà Ở phải được Công Ty Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Công Ty Quản Lý thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Nhà Ở. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả;
- u) Đăng ký với Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, CSH Nhà Ở có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý để cập nhật;
- v) Trường hợp sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh (với Nhà Ở được phép sử dụng vào mục đích kinh doanh), CSH Nhà Ở phải tuân thủ thêm các quy định kinh doanh đính kèm Nội Quy;
- w) Tuân thủ các quy định, thông báo của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Lý tại từng thời điểm.

Điều 7. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Nhà Ở

- 7.1. Cư Dân không được tự ý thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở.
- 7.2. Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.
- 7.3. Cư Dân thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường theo quy định.
- 7.4. Cư Dân phải báo trước cho Công Ty Quản Lý bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, thiết kế, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Công Ty Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Nhà Ở. Trong trường hợp Cư Dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Công Ty Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở.
- 7.5. Công Ty Quản Lý có quyền phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện pháp thi công và các vấn đề liên quan đến việc thi công sửa chữa và cải tạo Nhà Ở để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với các Cư Dân khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận

chuyển... Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Công Ty Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Nhà Ở.

- 7.6. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, Cư Dân có trách nhiệm đóng cho Công Ty Quản Lý một khoản ký quỹ theo quy định tại Phụ Lục 2 của Nội Quy nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc của một bên thứ ba ("**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở**"). Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở. Công Ty Quản Lý sẽ hoàn trả lại khoản ký quỹ cho Cư Dân trong vòng 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày: (i) Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân; và (ii) sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) đã được khắc phục xong và (iii) đáp ứng các điều kiện khác quy định tại Nội quy thi công (nếu có).
- 7.7. Cư Dân sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Công Ty Quản Lý.

Điều 8. Đỗ xe, lưu thông trong Khu Nhà Ở

- 8.1. Tùy theo quy hoạch chung của Khu Nhà Ở, Cư Dân phải tuân thủ đúng các quy định về nơi và giờ đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Cư Dân tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.
- 8.2. Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng như: đậu xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông.
- Đối với các tuyến đường được quy hoạch tuyến đi bộ, Cư Dân không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng xe, đỗ xe hoặc giữ xe trong nhà. Khi lái xe trong Khu Nhà Ở, Cư Dân có trách nhiệm giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông.

Điều 9. Bảo hiểm của CSH Nhà Ở

- 9.1. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, CSH Nhà Ở có trách nhiệm mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Nhà Ở theo quy định của pháp luật
- Bất cứ khi nào có yêu cầu của Công Ty Quản Lý, trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ, CSH Nhà Ở có trách nhiệm cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
- 9.2. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của CSH Nhà Ở đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của CSH Nhà Ở; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của CSH Nhà Ở; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì CSH Nhà Ở phải trả

cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

CHƯƠNG IV - GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 10. Giải quyết tranh chấp

- 10.1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở sẽ do tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.
- 10.2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Nhà Ở được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Cư Dân tự hoà giải hoặc Công Ty Quản Lý tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển toà án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 11. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý, sau khi đã có yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- 11.1. Tạm ngừng/Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;
- 11.2. Yêu cầu Cư Dân khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm chi trả theo thông báo và xác định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý;
- 11.3. Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại... ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ;
- 11.4. Phạt vi phạm Cư Dân đó căn cứ theo mức phạt của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định vào từng thời điểm và/hoặc yêu cầu Cư Dân bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định, và được trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân đó theo quy định tại Điều 2, Phụ Lục 2 của Nội Quy này;
- 11.5. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
- 11.6. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

CHƯƠNG V - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Điều khoản thi hành

- 12.1 Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng Nội Quy này.
- 12.2 Các Cư Dân đồng ý chỉ định không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Nhà Ở. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các CSH Nhà Ở thông báo nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng

sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo.

PHỤ LỤC 1 – KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG

(đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho Khu Nhà Ở/Dự Án sẽ bao gồm các phần sau:

STT	HẠNG MỤC	GHI CHÚ
1	Các khu vực công cộng bao gồm lối đi, đường nội bộ, vỉa hè, quảng trường, chòi nghỉ, sân chơi trẻ em,... Để làm rõ, tên gọi của các hạng mục này được căn cứ theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý tại từng thời điểm Việc thu phí (nếu có) theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý tại từng thời điểm	Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại mục này phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc sử dụng các khu vực chung/công trình tiện ích chung này sẽ thực hiện theo quy định/hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Để làm rõ, các tiện ích thuộc phân khu đóng (theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm) thì Cư dân phân khu này được sử dụng hoặc theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý trên cơ sở đảm bảo tính tổng thể và phù hợp với phương án vận hành chung của toàn Dự Án/Khu đô thị.
2	Hệ thống cấp điện: - Lưới trung thế; - Trạm biến áp - Lưới hạ thế - Trạm máy phát (máy phát điện dự phòng) (nếu có) - Chiếu sáng đường giao thông, sân vườn	CSH Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt CSH Nhà Ở tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục này cho cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba (bao gồm cả việc bàn giao quyền sở hữu các tài sản thuộc hệ thống này) và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các CSH Nhà Ở quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.

STT	HẠNG MỤC	GHI CHÚ
3	- Hệ thống cấp nước sinh hoạt - Hệ thống tưới cây	CSH Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt CSH Nhà Ở tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục này cho cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba (bao gồm cả việc bàn giao quyền sở hữu các tài sản thuộc hệ thống này) và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các CSH Nhà Ở quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiềm Ích Chung.
4	- Hệ thống thoát nước mưa - Hệ thống thoát nước thải	
5	Hệ thống camera để quan sát và bảo vệ an ninh (nếu có)	
6	Hệ thống trạm sạc xe điện (nếu có) theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm (có thu phí).	Trường hợp theo quy định của pháp luật mà hạng mục này nằm trên phần hạ tầng /diện tích phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục này sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc sử dụng hạng mục này sẽ thực hiện theo quy định/hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc bên cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.
7	Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.	

Để làm rõ, các phần công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư được xác định là các công trình, tiện ích được Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng bằng chi phí của Chủ Đầu Tư, không được phân bổ vào Giá Bán Nhà Ở và được Chủ Đầu Tư thông báo vào từng thời điểm.

PHỤ LỤC 2 – BIỂU PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN
(Đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)

1. Phí Dịch Vụ hàng tháng:

Phí Dịch Vụ hàng tháng trong năm đầu tiên là 5.500 VNĐ/tháng/m² Diện Tích Sử Dụng Đất của Nhà Ở (*Bằng chữ: Năm nghìn năm trăm đồng một tháng trên một mét vuông Diện Tích Sử Dụng Đất của Nhà Ở*) (chưa bao gồm thuế GTGT).

Phí Dịch Vụ này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế quản lý vận hành Khu Nhà Ở và được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư dân.

2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở:

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với các Cư Dân trong Khu Nhà Ở là 50.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng chẵn*).

PHỤ LỤC 3 - QUY ĐỊNH KINH DOANH TẠI KHU NHÀ Ở
(Đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)

1. CSH Nhà Ở và/hoặc người được CSH Nhà Ở cho phép sử dụng Nhà Ở (sau đây gọi chung là **“Người Kinh Doanh”**) tại Khu Nhà Ở khi sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phải tuân thủ đầy đủ các quy định kinh doanh tại Khu Nhà Ở (**“Quy Định Kinh Doanh”**) sau:
 - 1.1. Thời gian kinh doanh:
 - Ngày thường: Không sớm hơn 06:00 và muộn hơn 23:00.
 - Thứ 7 và Chủ Nhật: Không sớm hơn 06:00 và muộn hơn 24:00.Người Kinh Doanh có trách nhiệm thông báo cho Công Ty Quản Lý trước ít nhất 03 (ba) ngày về kế hoạch tạm dừng kinh doanh ngắn hạn tại Nhà Ở.
 - 1.2. Tiến hành đăng ký kinh doanh và phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn kinh doanh đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện.
 - 1.3. Không kinh doanh trong Khu Nhà Ở các ngành nghề gây ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, ánh sáng, mùi và các ngành nghề khác có ảnh hưởng tiêu cực hoặc nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến trật tự, an ninh, an toàn, môi trường, văn minh của Khu Nhà Ở.
 - 1.4. Nghiêm chỉnh chấp hành và đảm bảo khách hàng, nhân viên, nhà thầu, đối tác của mình tuân thủ các quy định pháp luật, chấp hành Nội Quy Khu Nhà Ở, Quy Định Kinh Doanh và hành xử văn minh trong Khu Nhà Ở.
 - 1.5. Nghiêm túc thực hiện và hướng dẫn nhân viên, khách hàng, nhà thầu, đối tác thực hiện đậu, đỗ xe đúng nơi quy định của Khu Nhà Ở.
 - 1.6. Chịu mọi trách nhiệm về hoạt động kinh doanh của mình bao gồm cả làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bồi thường các thiệt hại về tài sản hoặc người do nhân viên, khách hàng, Người Kinh Doanh gây ra trong quá trình kinh doanh.
 - 1.7. Đảm bảo nguồn gốc, xuất xứ, chất lượng hàng hóa, dịch vụ được kinh doanh tại Khu Nhà Ở. Không kinh doanh hàng giả, hàng nhái, hàng kém chất lượng, không rõ nguồn gốc tại Khu Nhà Ở.
 - 1.8. Không thực hiện các hành vi cạnh tranh thiếu lành mạnh trong quá trình hoạt động kinh doanh tại Khu Nhà Ở.
 - 1.9. Tuân thủ/Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình.
 - 1.10. Quy định về thu gom rác thải:
 - a) Rác thải của Nhà Ở chỉ được chuyển ra khu vực thu gom theo đúng giờ quy định của Công Ty Quản Lý. Trong quá trình vận chuyển rác đến khu vực thu gom phải đảm bảo vệ sinh, không rơi vãi, vương bừa ra đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - b) Đảm bảo có hệ thống xử lý nước thải, chất thải từ hoạt động kinh doanh theo đúng quy

trình, quy định của Nhà nước và có thẩm tra của Công Ty Quản Lý.

1.11. Đăng ký cán bộ nhân viên thường xuyên ra vào, làm việc tại địa điểm kinh doanh trong Khu Nhà Ở theo quy định của Công Ty Quản Lý.

1.12. Quy định về an toàn PCCC;

a) Người Kinh Doanh phải nghiêm túc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về PCCC, Nội quy này và các cam kết với Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý về trang bị an toàn khi xây dựng hệ thống cấp gas, duy trì và bảo quản tốt các trang thiết bị, phương tiện, hệ thống PCCC tại Nhà Ở và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu để xảy ra cháy nổ tại Nhà Ở. Người Kinh Doanh phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về PCCC, chấp hành sự phân công, điều động của Công Ty Quản Lý khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra. Bình tĩnh báo động và tìm cách báo ngay với Bảo vệ gần nhất của Công Ty Quản Lý hoặc Công an PCCC theo **số điện thoại 114**, đồng thời phải chủ động sử dụng các phương tiện cứu hỏa, thiết bị PCCC tại chỗ để tích cực dập tắt, khắc phục cháy nổ, nhanh chóng sơ tán người và tài sản ra khỏi khu vực bị cháy nổ. Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng hỏa hoạn để xâm phạm tài sản của tổ chức và cá nhân khác;

b) Cấm hút thuốc lá tại các khu vực công cộng của Khu Nhà Ở và các khu vực Công Ty Quản Lý quy định cấm hút thuốc. Người Kinh Doanh có trách nhiệm bố trí gạt tàn thuốc lá và/hoặc thùng rác có gạt tàn thuốc lá tại các khu vực không cấm hút thuốc thuộc địa điểm kinh doanh của mình. Nghiêm cấm việc vứt đầu mẩu thuốc lá cháy dở vào các thùng rác công cộng của Khu Nhà Ở hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;

c) Đốt hóa vàng mã đúng nơi quy định của Khu Nhà Ở.

1.13. Xin phê duyệt của Công Ty Quản Lý trước khi thực hiện các công việc sau:

a) Thiết kế, lắp đặt bảng quảng cáo, băng-rôn, biển hiệu, hộp đèn, màn hình chuyên quảng cáo;

b) Mọi thay đổi/điều chỉnh về chủ thể kinh doanh, ngành nghề kinh doanh, thời gian kinh doanh tại Nhà Ở;

c) Sửa chữa, nâng cấp Nhà Ở và/hoặc lắp đặt thêm các thiết bị khác để phục vụ mục đích kinh doanh;

d) Việc trang trí mặt ngoài của Nhà Ở vào các ngày lễ tết, các dịp khuyến mãi khác.

2. Công Ty Quản Lý có quyền kiểm tra hoặc/và yêu cầu Người Kinh Doanh xuất trình Giấy đăng ký kinh doanh, các giấy phép, giấy chứng nhận hoặc các phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo rằng Người Kinh Doanh đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và Quy Định Kinh Doanh này.

Trong trường hợp Người Kinh Doanh không cung cấp được các giấy tờ nêu trên hoặc/và vi phạm Quy Định Kinh Doanh nêu tại Mục 1 trên đây, Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng và Người Kinh Doanh có nghĩa vụ tuân thủ/chấp hành một hoặc các **chế tài sau đây**:

2.1. Tạm dừng hoặc chấm dứt hoạt động kinh doanh tại Nhà Ở trong trường hợp hoạt động kinh doanh ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống, tài sản, sức khỏe, tính mạng của Cư

Dân/CSH Nhà Ở khác/Người cư ngụ khác sinh sống trong Khu Nhà Ở; và/hoặc

- 2.2. Tiến hành phá dỡ, tháo bỏ các hạng mục vi phạm trong thời hạn do Công Ty Quản Lý yêu cầu. Trong trường hợp Người Kinh Doanh không tiến hành phá dỡ, tháo bỏ, Công Ty Quản Lý có quyền tự tiến hành hoặc thuê các nhà thầu tiến hành phá dỡ, tháo bỏ các hạng mục vi phạm. Người Kinh Doanh có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các chi phí liên quan đến việc phá dỡ, tháo bỏ theo yêu cầu của Công Ty Quản Lý/Chủ Đầu Tư; và/hoặc
- 2.3. Người Kinh Doanh có trách nhiệm tự mình hoặc yêu cầu bên gây thiệt hại là cán bộ, nhân viên, khách hàng, đối tác, nhà thầu của mình phải khắc phục và bồi thường toàn bộ các khoản thiệt hại gây ra cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và người bị thiệt hại do hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Nội Quy và Quy Định Kinh Doanh này.
- 2.4. Các biện pháp xử lý vi phạm khác theo quy định của pháp luật hoặc Nội Quy Khu Nhà Ở (nếu có).

Tùy thuộc vào thực tế quản lý Khu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh, bổ sung các nội dung thuộc Quy Định Kinh Doanh này để đảm bảo việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở một cách an toàn, văn minh và phù hợp với thực tế tại từng thời điểm.

Những nội dung điều chỉnh, bổ sung sẽ có hiệu lực áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo bằng văn bản tới Chủ Sở Hữu.