

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----★-----



HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở¹

²Số: [.....]/HĐMBNO/BCH³

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18

(đại diện cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.1)

VÀ

ÔNG/BÀ [.....]⁴

**VỀ VIỆC MUA BÁN NHÀ Ở TẠI DỰ ÁN
KHU ĐÔ THỊ MỚI BẮC CẦU HÀN (GIAI ĐOẠN 1)**

Ngày tháng năm ⁵

¹ Áp dụng cho các đối tượng được quy định tại Luật Nhà ở, bao gồm: Nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

² Điền số hợp đồng.

³ Ký hiệu của Dự án

⁴ Điền tên người mua

⁵ Điền ngày phù hợp



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội/Hải Dương, ngày ... tháng ... năm⁶

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HĐMBNO/BCH

Căn cứ:

- (a) Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế và hướng dẫn thi hành tại từng thời điểm;
- (b) Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế và hướng dẫn thi hành tại từng thời điểm;
- (c) Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản;
- (d) Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế và hướng dẫn thi hành tại từng thời điểm;
- (e) Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- (f) Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 01/06/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1);
- (g) Quyết định số 2625/QĐ-UBND ngày 31/08/2020 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 và Công ty cổ phần đầu tư số 18.1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, Thành phố Hải Dương và văn bản điều chỉnh, bổ sung tùy từng thời điểm (nếu có);
- (h) Quyết định số 2850/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chuyển mục đích sử dụng, giao đất (đợt 2) cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 và Công ty cổ phần đầu tư số 18.1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, Thành phố Hải Dương
- (i) Thông báo số của Sở Xây dựng tỉnh ngày về việc⁷
- (j) Phụ lục hợp đồng số 01 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng liên danh số 01/HĐLD ngày 25/06/2018.

Các bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 18 (đại diện cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18 – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.1)

⁶ Đơn vị sử dụng điền ngày phù hợp

⁷ Điền thông tin theo Văn bản đủ điều kiện kinh doanh NOHTTTL tương ứng với từng giai đoạn

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0800001612 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/07/2008 và các lần sửa đổi, bổ sung..
- Người đại diện theo pháp luật⁸ : **Tổng giám đốc**
- Địa chỉ trụ sở: Số 471, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 02438540401
- Email liên hệ: [.....]
- Số tài khoản: 4278886666 - Tại Ngân hàng: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) chi nhánh Quang Minh
- Mã số thuế: 0800001612

(Sau đây viết tắt là “**Bên Bán hoặc Bên A**”)

II. BÊN MUA NHÀ Ở⁹:

ÔNG/BÀ [.....]

- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: [.....] cấp ngày [...../...../.....], tại [.....]
- Nơi đăng ký cư trú: [.....]
- Địa chỉ liên hệ: [.....]
- Điện thoại liên hệ: [.....]
- Số tài khoản (nếu có): [.....] Tại Ngân hàng: [.....]
- Mã số thuế (nếu có): [.....]

(Sau đây viết tắt là “**Bên Mua hoặc Bên B**”)

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở (“**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 [.....] có địa chỉ tại xã Minh Tân, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (sau đây gọi là “**Nhà Ở**”) thuộc Dự Án. Để làm rõ:

- a) 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, không ảnh hưởng tới các nội dung khác của Hợp Đồng hoặc/và các thỏa thuận liên quan khác (nếu có).

⁸ Trường hợp có ủy quyền ký, ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số

CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại

⁹ Điền đầy đủ thông tin bên mua

- b) Dự Án có nghĩa là Dự án khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (Giai đoạn 1) (còn gọi là Licogi18 Riverside hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tại từng thời điểm) có địa chỉ tại xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương do Bên Bán làm Chủ đầu tư.
- 1.2 Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Theo các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có) và các quyết định số:
- a) Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 01/08/2016 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn (phân khu 1), tỷ lệ 1/500;
- b) Quyết định số 798/QĐ-UBND ngày 12/03/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Bắc Cầu Hàn (phân khu 1), tỷ lệ 1/500.
- 1.3 Quy mô của Nhà Ở¹⁰:
- Tổng diện tích sàn xây dựng: [.....] m² (“**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**”).
 - Tổng diện tích sử dụng đất: [.....] m² (“**Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất**”), trong đó:
 - + Sử dụng riêng¹¹: [.....] m²
 - + Sử dụng chung (nếu có)¹²: [.....] m²
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất ở
 - + Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- 1.4 Thông tin pháp lý của Dự Án: Theo các văn bản được dẫn chiếu tại phần đầu Hợp Đồng này và các văn bản khác có liên quan (bao gồm cả các văn bản điều chỉnh, bổ sung, thay thế từng thời kỳ).
- 1.5 Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở:
- Mục đích sử dụng: Để ở (có thể kết hợp kinh doanh theo quy định của pháp luật)
 - Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm [.....]¹³
 - Các nội dung khác:
 - + Loại nhà ở: Liên kè/Shophouse/Biệt thự đơn lập/Biệt thự song lập¹⁴
 - + Các thông tin khác của Nhà Ở: 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 triển khai thi công, hoàn thiện theo tiến độ được phê duyệt.
- 1.7 Hồ sơ, giấy tờ đối với Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hình thành trong tương lai:

¹⁰ Điền đầy đủ thông tin theo hồ sơ, cơ cấu sản phẩm

¹¹ Điền tương ứng: Trường hợp 1 người/1 tổ chức là sử dụng riêng, 2 người/ 2 tổ chức trở lên là sử dụng chung

¹² Điền tương ứng: Trường hợp 1 người/1 tổ chức là sử dụng riêng, 2 người/ 2 tổ chức trở lên là sử dụng chung

¹³ Điền tương ứng với xác nhận của phòng ban chuyên môn/lãnh đạo phụ trách xây dựng/nghiệm thu

¹⁴ Lựa chọn tương ứng với từng sản phẩm

- (a) Hợp đồng bảo lãnh/hoặc Thỏa thuận bảo lãnh số [...] ngày [...] giữa ngân hàng [...] và công ty [...] 15;
- (b) Công văn số [...] ngày [...] ¹⁶của Sở thông báo đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

Kèm theo Hợp Đồng này còn có bản sao có 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 mình; Văn bản của cơ quan quản lý về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có nhà ở về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

- 1.8** Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở (nếu có): Theo hồ sơ pháp lý dự án và quy định pháp luật nếu có.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

2.1. Giá Bán Nhà Ở là¹⁷: [.....] VNĐ. (Bằng chữ: [.....])

Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm:

- (a) Giá trị quyền sử dụng đất có hạ tầng (bao gồm cả các lợi thế vị trí đất);
- (b) Giá trị xây dựng phần thô của Nhà Ở;
- (c) Thuế giá trị gia tăng (“GTGT” hoặc “VAT”) theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký Hợp Đồng này.

Trường hợp pháp luật có sự điều chỉnh tăng thuế giá trị gia tăng so với thời điểm ký Hợp Đồng này thì các bên đồng ý rằng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng đồng thời Bên Nhận Chuyển Nhượng có nghĩa vụ nộp bổ sung phần tăng thêm đó ngay khi nhận được thông báo của Bên Bán.

2.2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- (a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“**Giấy Chứng Nhận**”) cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- (b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: Dịch vụ cấp gas, dịch vụ bru 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;
- (c) Kinh phí quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, Khu Đô Thị hàng tháng: kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách

¹⁵ Điền thông tin theo Hợp đồng bảo lãnh hoặc Thỏa thuận bảo lãnh.

¹⁶ Điền thông tin theo Văn bản đủ điều kiện kinh doanh NOHTTTL tương ứng với từng giai đoạn

¹⁷ Tính giá theo CSBH và Điền tổng giá trị Hợp đồng

nhiệm thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, Khu Đô Thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

- (d) Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận: Phí dịch vụ công chứng Hợp Đồng này (nếu có) và các văn bản khác có liên quan, Phí bảo lãnh Nhà Ở hình thành trong tương lai, các loại phí dịch vụ, phát sinh trong quá trình sử dụng Nhà Ở, thuế, phí, lệ phí khác liên quan (nếu có) ... sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
 - (e) Các chi phí khác không được liệt kê tại Khoản 2.1, Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 2.3. 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.
- 2.4. Chi tiết Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này.
- 2.5. Các nội dung thỏa thuận khác:
- (a) Bên Mua cam kết chịu trách nhiệm chi trả/thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh theo quy định tại Khoản 2.3 nêu trên tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ nộp theo đúng thời hạn và số tiền theo thông báo từ Bên Bán và/hoặc Bên cung cấp dịch vụ.
 - (b) Giá Bán Nhà Ở có thể được điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- 3.1. **Phương thức thanh toán:** thanh toán bằng tiền Việt Nam hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- 3.2. **Thời hạn thanh toán¹⁸**
- (a) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp đồng này.
 - (b) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán theo Tiến Độ Thanh Toán quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo của Bên Bán liên quan đến việc thanh toán.
- 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 có chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ghi tại Hợp Đồng trong giới hạn $\pm [0,5\%]$ và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng có chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi tại Hợp Đồng trong giới hạn $\pm [1\%]$ thì Các Bên sẽ không yêu cầu bên còn lại bồi thường hoặc điều chỉnh (tăng/giảm)

¹⁸ Việc mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023

- Giá Bán Nhà Ở, đồng thời thống nhất thực hiện theo Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được ghi nhận trên bàn giao thực tế
- (c) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất có chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ghi tại Hợp Đồng vượt quá giới hạn $\pm [0,5\%]$ và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng có chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi tại Hợp Đồng vượt quá giới hạn $\pm [1\%]$ thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng sau khi Giá Bán được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây:

$$GĐC = GNO + \frac{GNO - (Sxdbd \times HSĐC)}{Sdbd} \times (Sdtt - Sdbd) + HSĐC \times (Sxdtt - Sxdbd)$$

Trong đó:

GĐC: Giá Bán Điều Chỉnh	<i>Sxdbd</i> : Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ban đầu
GNO: Giá Bán	<i>Sxdtt</i> : Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế
HSĐC: Hằng số điều chỉnh	<i>Sdbd</i> : Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ban đầu
là: [.....]	<i>Sdtt</i> : Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế

Các bên có trách nhiệm thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch. Nếu diện tích thực tế lớn hơn diện tích ghi trên Hợp Đồng này, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc theo thông báo của Bên Bán. Nếu diện tích thực tế nhỏ hơn diện tích ghi tại Hợp Đồng này, Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng khi Bên Mua thực hiện thanh toán tại thời điểm theo thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận.

3.4. Các nội dung thỏa thuận khác:

- (a) Trong trường hợp Bên Mua thanh toán thông qua phương thức chuyển khoản, Bên Mua có trách nhiệm chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản. Các chi phí chuyển khoản sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm.
- (b) Các Bên có thể lựa chọn phương thức thanh toán thông qua hình thức bù trừ công nợ nhưng phải đảm bảo phù hợp các quy định pháp luật có liên quan.

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 này 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 này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Dự kiến hoàn thành năm [.....]¹⁹
- 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

¹⁹ Điền năm tương ứng của ngày BG dự kiến

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, tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với tiến độ Dự Án được phê duyệt.
- 4.5. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt bao gồm cả các lần sửa đổi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

5.1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên Bán sẽ 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 và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

5.2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào ngày dự kiến là: [.....²⁰] ("**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 sẽ không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà cho Bên Mua.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở là 05 (năm) ngày, Bên Bán phải gửi Thông Báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

5.3. 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.

5.4. Vào ngày bàn giao theo Thông Báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng Nhà Ở thực tế 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 10 (mười) 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.(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo 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 này. Bên Bán sẽ lập Biên Bản Bàn Giao Vắng Mặt với sự chứng kiến của một bên thứ ba làm căn cứ xác định việc bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.

5.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua như quy định tại điều 5.7 của Hợp Đồng này, tùy thời điểm

²⁰ Đơn vị căn cứ tiến độ dự án điền ngày bàn giao dự kiến

nào đến trước, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở, chịu mọi trách nhiệm và các khoản chi phí liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.

5.6. Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, 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.

5.7. Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại điều 5.4 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền nhưng không có nghĩa vụ chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại Điều 11.1(b) của Hợp Đồng.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

6.1 Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở 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 một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các 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 (khung, dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở (nếu có, như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải), khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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 ủy 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, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc 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 việc 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 thiệt hại cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 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 hai tư (24) tháng ("**Thời Hạn Bảo Hành**"). 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** Để làm rõ, trong Thời Hạn Bảo Hành, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với các trường hợp sau đây:
- (a) Các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (b) Các 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/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c) Các hư hỏng do sự kiện bất khả kháng gây ra;
 - (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 cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 6.7** Sau Thời Hạn Bảo Hành theo quy định tại Điều 6.5, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 6.8** Các thỏa thuận khác:
- (a) Trong Thời Hạn Bảo Hành, nếu có bất kỳ hư hỏng nào đối với Nhà Ở thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán:
 - (i) Bên Mua và/hoặc bất cứ người cư trú, sử dụng Nhà Ở nào phải ngay lập tức thông báo cho Bên Bán và nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do hành động hoặc sơ suất của Bên Mua và/hoặc bất cứ người cư trú, sử dụng Nhà Ở, thì Bên Mua và/hoặc bất cứ người cư trú, sử dụng Nhà Ở nào khác sẽ chịu toàn bộ chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh;
 - (ii) Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều Công ty/ đơn vị khác để thực hiện công tác bảo hành Nhà Ở;
 - (iii) Bên Mua và/hoặc bất cứ người cư trú, sử dụng Nhà Ở nào phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện hoặc Công ty/ đơn vị được Bên Bán thuê để vào Nhà Ở và cho phép những người này mang máy móc và thiết bị cần thiết nhằm tiến hành công tác bảo hành Nhà Ở.
 - (b) Đối với thiết bị gắn với Nhà Ở (nếu có): việc bảo hành (nội dung, thời hạn...) được thực hiện theo quy định của nhà sản xuất thiết bị hoặc đơn vị cung cấp (trong trường hợp các thiết bị không được mua trực tiếp từ nhà sản xuất).

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 7.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của 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 Nhận Chuyển Nhượng 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 Nhận Chuyển Nhượng khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các điều kiện sau:
- (a) Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ việc thanh toán theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này, cũng như các nghĩa vụ khác của Hợp Đồng, tính đến thời điểm yêu cầu chuyển nhượng;
 - (b) Việc chuyển nhượng không bị ngăn cấm theo quy định của pháp luật; không bị cản trở bởi bất cứ bên nào khác mà Bên Bán xét thấy có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng;
 - (c) Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng không bị cầm cố, thế chấp, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
 - (d) Hợp đồng chuyển nhượng giữa Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng có quy định rõ: Bên Nhận Chuyển Nhượng có đủ tư cách pháp lý để kế thừa các quyền và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này, các Phụ Lục đính kèm, và các quy định khác đang áp dụng đối với Bên Mua và/hoặc với Nhà Ở;
 - (e) Bên Mua và/hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng chịu trách nhiệm bồi thường và tại mọi thời điểm, giữ cho Bên Bán khỏi bất kỳ tổn thất, thiệt hại, khiếu kiện, yêu cầu thanh toán, nghĩa vụ và chi phí (bao gồm cả toàn bộ chi phí pháp lý hoặc các chi phí khác) mà Bên Bán có thể phải gánh chịu, phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
 - (f) Bên Mua cam kết phải chịu trách nhiệm kê khai, thanh quyết toán mọi khoản thuế, phí và lệ phí khác với Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền theo quy định pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 7.4 Trong cả hai trường hợp nêu Điều 7.1 và 7.2, người mua lại Nhà Ở hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 7.5 Các thỏa thuận khác của Hai Bên: Để làm rõ, Các Bên thống nhất như sau:
- (a) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng tự chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập của Bên Mua phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
 - (b) Trong thời hạn Hợp Đồng, trường hợp Bên Mua chết, mất tích, mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị cho là không còn khả năng thực hiện Hợp Đồng theo quy định của pháp

luật thì những người thừa kế hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua có trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo hướng dẫn của Bên Bán để thừa kế việc thực hiện Hợp Đồng.

- (c) Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua theo quy định tại Điều 7.1 thì Bên Mua phải có văn bản đề nghị Bên Bán xem xét, phối hợp hỗ trợ Bên Mua hoàn tất các thủ tục vay vốn với Tổ chức tín dụng. Bên Bán sẽ có trách nhiệm trả lời Bên Mua sau bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Bên Mua. Bên Bán sẽ chỉ chấp thuận việc thế chấp này nếu những thỏa thuận của Bên Mua với Tổ chức tín dụng đảm bảo tất cả các điều kiện sau:
- (i) Không mâu thuẫn với các nội dung và điều khoản đã ký kết tại Hợp Đồng.
 - (ii) Không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp Đồng.
 - (iii) Ngoại trừ việc chấp thuận cho Bên Mua sử dụng quyền sử dụng Lô Đất và quyền sở hữu Nhà Ở để thế chấp, Bên Bán không phải thực hiện bất kỳ một hành vi hoặc nghĩa vụ nào mà Bên Bán xét thấy là không thể thực hiện được theo yêu cầu của Tổ chức tín dụng.
 - (iv) Trong trường hợp phát sinh các chi phí, hoặc thiệt hại do việc chấp thuận thế chấp xảy ra, Bên Mua chấp thuận bồi hoàn và thanh toán cho Bên Bán toàn bộ chi phí, hoặc thiệt hại phát sinh mà Bên Bán phải chịu (nếu có).
- (d) Trường hợp Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng sau khi đã nhận bàn giao Nhà Ở và trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Các Bên thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định tại Điều 7.2 và 7.3 của Hợp Đồng này. Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng/người mua lại Nhà Ở chủ động thực hiện và chịu toàn bộ trách nhiệm liên quan đến việc bàn giao Nhà Ở, Bên Bán không phải chịu bất kỳ nghĩa vụ nào phát sinh từ việc các bên bàn giao Nhà Ở khi chuyển nhượng Hợp Đồng này.
- (e) Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng/Nhà Ở cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng này cho Bên Bán. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, Nội Quy, các Phụ Lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có). Bên Nhận Chuyển Nhượng phải có văn bản gửi Bên Bán cam kết về việc tuân thủ Nội Quy (theo nội dung bản Thỏa thuận tuân thủ Nội Quy do Chủ Đầu Tư cung cấp) cũng như kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này, các Phụ Lục đính kèm kể từ ngày nhận chuyển nhượng. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết nêu trên, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận giao dịch chuyển nhượng và Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về các vấn đề sau:
- (i) Về các nghĩa vụ của Bên Mua/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng, các Phụ Lục đính kèm và Nội Quy;
 - (ii) Các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua/ Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Hợp Đồng/ các Phụ Lục đính kèm và Nội Quy.

- (f) Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua. Bên Bán cũng sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ hoặc không đầy đủ.
- (g) Vào bất kỳ thời điểm nào trước khi tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như quy định tại Điều 5, Bên Bán có thể sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho Bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
- (h) Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án 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 (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

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

8.1 Phân sở hữu chung và sở hữu riêng:

- (a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với Diện Tích Đất Ở gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua 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 và các phần diện tích/ công trình tiện ích khác nằm ngoài phần sở hữu riêng của Bên Mua và nằm ngoài phần sử dụng chung trong Dự Án.

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.

- (c) 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 (nếu có): theo quy định tại Phụ lục 3 Nội Quy của Hợp Đồng này và theo hồ sơ pháp lý của 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 quy định tại Phụ lục 3 Nội Quy của Hợp Đồng này và theo hồ sơ pháp lý của Dự Án.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, 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.

- 8.2 Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực 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 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 Khu Nhà Ở; quy chế quản lý vận hành Dự Án (nếu có) và theo quy định pháp luật.
- 8.3 Quản lý vận hành Dự Án: Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ các quy định về quản lý vận hành Dự Án theo quy định tại Nội Quy Khu Nhà Ở đính kèm Hợp Đồng này.
- 8.4 Các thỏa thuận khác:
- (a) Ngoại trừ trường hợp Pháp luật Việt Nam có quy định khác, các công trình tiện ích do Bên Bán xây dựng hoặc lắp đặt thuộc Dự Án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế được phê duyệt không thuộc hạng mục công trình được chuyển giao cho Nhà nước, Cơ quan/Tổ chức khác thì thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên Bán.
 - (b) Bên Mua có nghĩa vụ tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc bên được Bên Bán chỉ định tiếp cận và cung cấp đủ khoảng trống bên trong và bên ngoài Lô Đất và/hoặc Nhà Ở để Bên Mua có thể lắp đặt, xây dựng các công trình tiện ích theo quy cách và thông số kỹ thuật của Dự Án hoặc do Bên Bán quy định.

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 này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này;
- (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 này;
- (d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận với Bên Mua;
- (e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (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 này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền;
- (g) Các quyền khác do Hai Bên tự thỏa thuận:
 - (i) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này và của Pháp luật; Được bảo lưu đầy đủ Quyền Sở Hữu Nhà Ở cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
 - (ii) Từ chối thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và bàn giao Giấy Chứng Nhận nếu Bên Mua vi phạm các quy định của Hợp Đồng và không dừng, khắc

phục các vi phạm đó;

- (iii) Được quyền từ chối xác nhận giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua cho Bên Nhận Chuyển Nhượng nếu Các Bên liên quan không thực hiện đúng thủ tục và điều kiện về chuyển nhượng quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này.
- (iv) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc yêu cầu Bên Mua chịu phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại, thanh toán các khoản tiền lãi, tiền bồi thường đối với mọi thiệt hại phát sinh do Bên Mua vi phạm quy định tại Hợp Đồng này;
- (v) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba đối với Bên Mua liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng và trong quá trình Bên Mua quản lý, sử dụng, sở hữu Nhà Ở. Trường hợp tranh chấp của Bên thứ ba với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của Bên Bán thì Bên Mua phải bồi thường thiệt hại cho Bên Bán và nếu cần thiết, Bên Bán có quyền chấm dứt theo quy định tại Hợp Đồng này.
- (vi) Quản lý việc xây dựng, sửa chữa Nhà Ở của Bên Mua theo đúng quy hoạch, Quy Định Quản Lý, Pháp luật Việt Nam và các nội dung khác của Dự Án đã được Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền phê duyệt và/hoặc các quy chế liên quan đến việc xây dựng, sửa chữa do Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành ban hành.
- (vii) Có quyền điều chỉnh (các) mẫu văn bản kèm theo Hợp Đồng này, tại từng thời điểm. Có quyền tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Nhà Ở hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua hoặc Bên thừa kế, nhận tặng cho Nhà Ở từ Bên Mua hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Nhà Ở) vi phạm các quy định của Pháp Luật Việt Nam về quản lý đất đai, nhà ở, Quy Định Quản Lý, Nội Quy Khu Dân Cư.
- (viii) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân hàng/Tổ chức tín dụng/Bên thứ ba trong trường hợp Bên Mua thế chấp Nhà Ở (bao gồm cả các quyền theo Hợp Đồng này) cho Ngân hàng/Tổ chức tín dụng/Bên thứ ba và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Ngân hàng/Tổ chức tín dụng/Bên thứ ba (nếu có).
- (ix) Được quyền ban hành và áp dụng các quy định, nội quy để điều chỉnh các hoạt động xây dựng, sửa chữa, sinh hoạt, cung cấp và sử dụng dịch vụ, ... trong Khu Đô Thị.
- (x) Được quyền ban hành phí và thu/hoặc ủy quyền cho Ban quản lý thu kinh phí quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, Khu Đô Thị và các loại phí dịch vụ, phí quản lý tại Khu Dân Cư.
- (xi) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ Nội Quy Khu Dân Cư và các văn bản, quy định tại Khu Dân cư do Bên Bán ban hành.
- (xii) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ quy chuẩn xây dựng, quy hoạch và pháp luật về xây

điểm nào đến trước. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm này, trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng, thì được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế

- (j) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này.

10.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà theo thỏa thuận tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp Đồng này 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 này;
- (c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (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 Khu Dân Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản Nội Quy Khu Dân Cư; các quy định đính kèm Hợp đồng này và các quy định được ban hành tại từng thời điểm áp dụng cho Khu Đô Thị. Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí dịch vụ, phí quản lý, chi phí khác (nếu có) theo quy định của Bên Bán đối với các hoạt động tại Khu Dân Cư;
- (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 này;
- (f) Thanh toán các khoản 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 cho nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- (g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (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 này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền;
- (i) 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;
- (j) 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 là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) (“Lãi suất quá hạn”) tính từ ngày đến hạn theo thông

báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;

- (k) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định điểm 9.2 (h) của Hợp Đồng Điều này, 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) từ ngày hết thời hạn hoàn thiện/nộp hồ sơ theo thông báo của Bên Bán về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm 9.2 (h) của Hợp Đồng này, 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;
- (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 của Nhà Ở; không được tiến hành thi công, hoàn thiện nhà ở hoặc các thay đổi, điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc mặt ngoài và điều lệ quản lý quy hoạch, quản lý kiến trúc, Nội Quy Khu Dân Cư;
- (n) Nộp bổ sung Kinh Phí Bảo Trì trong trường hợp quỹ bảo trì khu nhà ở (nếu có) không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- (o) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên:
 - (i). Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh của Bên Bán trong khu vực Dự Án thuộc quyền quản lý, sở hữu của Bên Bán.
 - (ii). Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp Đồng, các Phụ Lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận thì chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Bên Mua chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (nếu có) khi yêu cầu cung cấp và sử dụng các bản sao này.
 - (iii). Trong quá trình hoàn thiện, nếu Bên Mua gây hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật thì phải sửa chữa trả lại nguyên trạng ban đầu trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày hành vi này bị Bên Bán lập biên bản. Quá thời hạn nói trên mà Bên Mua không hoàn thành việc sửa chữa hư hỏng thì Bên Bán tự tiến hành sửa chữa và Bên Mua phải thanh toán toàn bộ chi phí sửa chữa thực tế trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo của Bên Bán.
 - (iv). Tuân thủ các quy định của Pháp Luật Việt Nam, Quy Định Quản Lý, Nội Quy Khu Dân Cư, các quy định, nội dung liên quan đến Dự Án và các quy tắc, quy định khác được Bên Bán và/hoặc Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền ban hành.

- (v). Chỉ được sử dụng Nhà Ở theo đúng tính chất pháp lý, đúng chức năng và mục đích sử dụng của Nhà Ở, phù hợp với hồ sơ pháp lý của Dự Án.
- (vi). Bên Mua cam kết tự chịu trách nhiệm với mọi yêu cầu, khiếu nại, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kì trong quá trình triển khai sửa chữa, hoàn thiện Nhà Ở, đảm bảo cho Bên Bán tránh khỏi và không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ khiếu nại, tổn thất, phí tổn nào phát sinh từ các tranh chấp, khiếu kiện giữa Bên Mua và Bên thứ ba.
- (vii). Đảm bảo Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc thừa kế hoặc được tặng, cho quyền sử dụng Lô Đất & quyền sở hữu Nhà Ở từ Bên Mua theo quy định của Pháp Luật Việt Nam có nghĩa vụ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua tại Hợp Đồng này.

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 trễ thanh toán Giá Bán Nhà Ở:

- (a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này mà Bên Mua chậm thanh toán thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền Bên Mua chậm thanh toán là: không phải không năm phần trăm trên ngày (0,05%/ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán tính từ ngày hết hạn thanh toán đến ngày thực tế thanh toán.
- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 16 (mười sáu) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trong trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới. Sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán mới với Bên mua mới và thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả thuế GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (không có lãi suất và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) trừ đi những khoản tiền sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán;
- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại Điều 11.1 (a) của Hợp Đồng này;
- (iii) Khoản chi phí môi giới bán Nhà Ở theo xác định của Bên Bán; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này;

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i); (ii); (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại này

sẽ được ấn định bằng 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

- (c) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán áp dụng Điều 11.1(a), (b) để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Nhà Ở thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”) nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng. Trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả/khấu trừ một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo nguyên tắc sau:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng hợp thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng		

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

- (a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) nhưng quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm được tính là không phải không năm phần trăm trên ngày (0,05%/ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán) cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- (b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) nhưng quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua (trừ trường hợp Bất khả kháng và/hoặc Hai Bên đã thỏa thuận một thời hạn bàn giao mới), thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:
- (i). Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);
 - (ii). Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà Ở và;
 - (iii). Khoản tiền lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.
 - (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Mua phải

gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này;

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i); (ii); (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại này sẽ được ấn định bằng 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

- (c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 11.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 11.2.(b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà Ở như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không có lãi suất và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc Hai Bên ký Phụ Lục bổ sung thời hạn bàn giao Nhà Ở.

- 11.3. 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 này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì: Các Bên thống nhất xử lý theo quy định tại Điều 5.4 và Điều 5.7 của Hợp Đồng này.

Theo quy định tại Điều 5.4, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 16 (mười sáu) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trong trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Bán có quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không có lãi suất và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) sau khi đã khấu trừ các khoản phạt tương ứng như đã nêu tại Điều 11.1.(b)

- 11.4. Để làm rõ, các quy định tại Điều 11.2.(a) và Điều 11.2.(b) nêu trên sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp đó Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng 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 đó.

- 11.5. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Bán không thể tiếp tục thực hiện được một và/hoặc các cam kết, nghĩa vụ tại Hợp Đồng trong thời gian quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày đến hạn;

Trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua và Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 16 (mười sáu) kể từ ngày gửi Thông báo của Bên Bán (kể

cả trường hợp Bên Mua chưa ký kết thoả thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng) và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua:

- (i) Các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ((không lãi suất và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) và một khoản lãi trong ứng 10%/năm tính từ ngày thanh toán thực tế của từng đợt đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán (trừ các khoản thanh toán của Bên Mua do ngân hàng giải ngân mà đã được Bên Bán hỗ trợ lãi suất (nếu có) thì sẽ không được tính lãi);
- (ii) Khoản tiền vi phạm bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

12.1. Bên Bán cam kết:

- (a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này 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 này 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 vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

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 này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này 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 này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua nhà ở này thì Hợp Đồng này 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.
- (e) Cam kết khác do Các Bên thỏa thuận:

Trường hợp Bên Mua vi phạm Điều 12.2. (c), nếu số tiền Bên Mua dùng để thanh toán Giá Bán Nhà Ở không đảm bảo quy định này dẫn đến số tiền Bên Mua thanh toán bị Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền thu hồi và Bên Mua không bù đắp lại được số tiền này cho Bên Bán thì Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng (số tiền bị Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền thu hồi được coi là số tiền Bên Mua chậm thanh toán). Trong trường hợp này, Bên Mua phải bồi thường thiệt hại, chịu phạt chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng;

Các Bên có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên còn lại và bảo mật các thông tin liên quan đến Hợp Đồng, Nhà Ở... trừ các thông tin đã được công khai rộng rãi hoặc việc cung cấp thông tin theo quy định pháp luật hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền. Quy định bảo mật có hiệu lực và ràng buộc Các Bên trong suốt thời hạn hiệu lực Hợp Đồng và kể cả sau khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên nào vi phạm nghĩa vụ bảo mật gây thiệt hại cho Bên còn lại sẽ phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- 12.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các 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 này bị Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên bố 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 này.

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:
- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do dịch bệnh 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 và có xác nhận tại cơ sở y tế;
 - (d) Do bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên.

Các Bên thống nhất các trường hợp tại điểm (a) đến điểm (d) nêu trên phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của một bên và/hoặc Các Bên phát sinh từ Hợp Đồng này cũng như việc thực hiện Hợp Đồng này; (iii) Các Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

- 13.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp 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 mười lăm (15) 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 này.
- 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 này.

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 theo thỏa thuận tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;
 - (c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;
 - (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 một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.
 - (e) Bên Mua chấm dứt theo quy định tại Điều 10.1 (i) của Hợp Đồng này;
 - (f) Bên Mua chấm dứt theo quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này
- 14.2.** Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- (a) Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm Điều 14.1 (a) của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận giữa các Bên;
 - (b) Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1 (b) và (c) của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng;
 - (c) Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1. (d) của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua Giá Bán Nhà Ở đã nhận theo quy định tại Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi sau khi cân trừ các khoản phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Mua (nếu có).
 - (d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điều 14.1(e) của Hợp đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 10.1(i) của Hợp đồng này.
 - (e) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điều 14.1(f) của Hợp đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 11.4 của Hợp đồng này.
- 14.3.** Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của Pháp luật) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.
Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan

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 hoặc theo Thông Báo của mỗi Bên tại từng thời điểm.

Bên gửi không chịu trách nhiệm về việc tài liệu gửi không đến được Bên kia do (i) Địa chỉ cung cấp sai; (ii) Bên kia đã chuyển địa điểm và không thông báo lại cho Bên gửi; (iii) Các trường hợp thất lạc không do lỗi của Bên gửi.

15.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

Thông báo có thể được gửi bằng Email hoặc thư bảo đảm hoặc fax hoặc giao trực tiếp hoặc gọi điện hoặc tin nhắn SMS, Zalo, Viber ... theo các thông tin của mỗi bên được đề cập tại phần đầu Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

15.3. Bên nhận thông báo:

(c) Đối với Bên Bán: Theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.

(d) Đối với Bên Mua: Trong trường hợp Bên Mua có nhiều chủ thể, Bên Mua thống nhất chủ thể đầu tiên trong danh sách Bên Mua tại Hợp Đồng này là đại diện nhận thông báo của Bên Mua, với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý rằng mọi hành vi được thực hiện bởi một trong hai người của Bên Mua, nếu có, được xem là hành vi của Bên Mua và hoặc mọi thông báo/giao dịch của Bên Bán với/cho một trong hai người của Bên Mua được xem là thông báo/giao dịch với Bên Mua; các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên Mua. Để làm rõ, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán và/hoặc quy định của pháp luật, Bên Bán có quyền yêu cầu tất cả mọi người trong Bên Mua tham gia thực hiện một nội dung nào đó trong phạm vi Hợp Đồng này mà không cần giải thích gì thêm.

15.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 15.1, 15.2 và 15.3 của Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:

(a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

(b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

(c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);

(d) Vào ngày bên gửi gửi thành công email, tin nhắn SMS, zalo, viber... cho bên còn lại trong trường hợp gửi thông báo bằng mail, tin nhắn SMS, zalo, viber...theo hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng;

(e) Các nội dung khác do Hai Bên thỏa thuận: Các Bên công nhận rằng, các thông báo/thư từ/tài liệu giữa Các Bên được coi là đã gửi hợp lệ khi đã được gửi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên theo quy định của Hợp Đồng này mà không bắt buộc người nhận chính là Bên Mua hoặc đại diện theo pháp luật của Bên Bán ký xác nhận đã nhận thư/thông báo.

15.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về bất kỳ thông tin nào được quy định tại Điều này 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. Các thỏa thuận khác:

- a) Tùy từng trường hợp cụ thể, Các Bên có thể thông báo với nhau bằng thông điệp âm thanh, họp trực tuyến, gọi điện thoại, tin nhắn văn bản, tin nhắn zalo, viber, email ... cũng được xem là một dạng văn bản ngắn thể hiện nội dung công việc cần thông báo tới bên còn lại theo thông tin liên hệ của Các Bên.
- b) Các Bên công nhận rằng, các thông báo/thư từ/tài liệu giữa Các Bên được coi là đã gửi hợp lệ khi đã được gửi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên theo quy định của Hợp Đồng này mà không bắt buộc người nhận là chính Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc đại diện theo pháp luật của Bên Chuyển Nhượng ký xác nhận đã nhận thư/thông báo.

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 thực hiện 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, và các Phụ Lục và/hoặc văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia đồng ý chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh lại.
- 16.2.** Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng, quy hoạch, thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt mà Bên Bán đã cung cấp cho Bên Mua có thể được sửa đổi theo phê duyệt của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền. Trong trường hợp này, nếu việc thay đổi quy hoạch, thiết kế dẫn tới việc thay đổi các thông tin Nhà Ở được quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ cùng nhau lập Phụ Lục Hợp Đồng điều chỉnh các thông tin về Nhà Ở và các nội dung khác có liên quan.
- 16.3.** Bên Bán được sửa đổi Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- 16.4.** Việc ghi nhận thông tin đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ Quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.
- 16.5.** Bên Bán có quyền 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.
- 16.6.** Các nội dung của Hợp Đồng này, 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 này.

ĐIỀU 17. GIẤY CHỨNG NHẬN

- 17.1.** Sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng (nếu có)) và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng

Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện việc xin cấp Giấy Chứng Nhận.

Trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng trước khi Bên Bán bàn giao, cung cấp các tài liệu liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

- 17.2. Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán bao gồm cả việc đích thân có mặt tại các Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền nếu cần thiết hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các cuộc họp với các Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản, giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu; và phải ký, hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các công việc mà Bên Bán cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên Bán tiến hành thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp Bên Mua không phối hợp, hoàn thiện để Bên Bán nộp hồ sơ sang tên Giấy Chứng Nhận theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán, Bên Bán không có nghĩa vụ phải thực hiện thủ tục sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, đồng thời Bên Mua phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở còn lại cho Bên Bán và bị phạt 0,05%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Bán Nhà Ở tính từ ngày hết hạn nhận hồ sơ theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán này.
- 17.3. Quá thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo hoặc từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau về việc cung cấp đủ hồ sơ và ký các giấy tờ để sang tên Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thực hiện thủ tục sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm tự tiến hành thủ tục sang tên Giấy Chứng Nhận theo quy định. Tại đây, Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, đồng thời Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán mọi thiệt hại phát sinh (nếu có).
- 17.4. Trong trường hợp Nhà Ở đã được cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng Bên Mua không thực hiện thanh toán và nhận Giấy Chứng Nhận theo Thông Báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Mua phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở còn lại cho Bên Mua và bị phạt 0,05%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Bán Nhà Ở tính từ ngày phải thanh toán để nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán này.
- 17.5. Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do cơ quan hữu quan hoặc Bên thứ ba gây ra mà không phải lỗi của Bên Bán.
- 17.6. Trong mọi trường hợp, Bên Bán chỉ thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính cho Bên Bán.

- 17.7. Trong trường hợp theo quy định Pháp Luật Việt Nam dẫn tới việc phải điều chỉnh Hợp Đồng thì Các Bên sẽ ký bổ sung hợp đồng chuyển nhượng mới theo mẫu hoặc hướng dẫn của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu mới chỉ nhằm mục đích cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận và không phủ định các điều khoản quy định trong Hợp Đồng này.
- 17.8. Các Bên công nhận rằng thủ tục, hồ sơ và thời gian cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là thuộc quyền quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền. Bên Bán không có nghĩa vụ và chịu trách nhiệm về thủ tục, hồ sơ và thời gian cấp Giấy Chứng Nhận đối với Bên Mua và/hoặc Bên thứ ba.
- 17.9. Bên Mua có trách nhiệm đóng/nộp cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền và/hoặc chuyển cho Bên Bán để Bên Bán đóng/nộp cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp Pháp Luật Việt Nam hoặc yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, Bên Bán phải trực tiếp đóng/nộp cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền đó cho Bên Bán trong thời hạn năm (05) ngày kể từ ngày có Thông Báo của Bên Bán để Bên Bán đóng/nộp các khoản đó cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp Đồng này trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa Các Bên. Trong trường hợp thương lượng, hòa giải không đạt kết quả thì tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại cơ quan Tòa án có thẩm quyền. Để thể hiện nguyên tắc ưu tiên giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải thì trước khi gửi đơn khởi kiện lên Tòa án, Bên đưa vụ việc ra Tòa án phải thông báo cho Bên còn lại được biết trước ít nhất ba mươi (30) ngày.

ĐIỀU 19. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.2. Hợp Đồng này có 19 điều, với [.....] trang (chưa bao gồm phụ lục và các tài liệu đính kèm) được lập thành năm (05) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một (01) bản, Bên Bán giữ bốn (04) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở mua nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, một (01) bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác (nếu có)
- Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 18.1 Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 1

CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở

(đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số .../HĐMBNO/BCH)

1. Cách đo Diện tích Nhà Ở cụ thể như sau:

- a) Diện tích xây dựng chiếm đất ("**Diện Tích Xây Dựng**"): [.....] m² là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 của 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 không bao gồm diện tích ban công và phần sân hiên được che bởi ban công, 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.
- b) Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ("**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**"): [.....] m² là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum và diện tích lỗ thang (nếu có) tính theo đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trong đó:
 - (i) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1:** được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cột móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1; trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung;
 - (ii) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng 2 trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái):** được đo từ mép ngoài của tường xây (hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở) bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân hoặc hiên có mái che (chỉ tính khi mái che liền tầng hoặc mái đua, sê nô, diềm mái của tầng áp mái nằm liền ngay phía trên của phần sân, hiên đó);
 - (iii) **Diện tích sàn lỗ thang** (theo thực tế tại thời điểm bàn giao): được tính vào diện tích sàn xây dựng.

Đề làm rõ:

- **Tầng tum:** được gọi là tầng tum khi diện tích mái của tầng này không vượt quá 30% diện tích sàn mái của tầng liền dưới.
- **Tầng áp mái:** Tầng nằm trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gập, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (không tính phần đổ bê tông không có mái).
- **Tầng lửng:** Không tính vào số tầng của công trình chỉ áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ khi diện tích sàn lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng ngay dưới sàn tầng lửng.
- **Ban Công:** là phần không gian có lan can bảo vệ và nhô ra khỏi mặt đứng của tường bao che công trình (không phân biệt có mái che hay không có mái che).

- **Lô gia:** là phần không gian có lan can bảo vệ và lùi vào so với mặt đứng công trình có ba mặt được tường/vách bao che (không phân biệt có mái che hay không có mái che).

- **Sân, hiên có mái che tại tầng 1:** là diện tích có kết cấu mái để che được mưa cho phần sân, hiên đó cụ thể là các trường hợp sau:

+ Mái che có kết cấu chống đỡ bên dưới.

+ Hệ mái treo (kính, alu...) – có kết cấu treo, đỡ - Lưu ý mái này nằm trong chiều cao của tầng 1.

+ Lô gia ngay bên trên sàn tầng 2 cũng có thể là ban công của tầng 2 – nhưng lô gia/ban công này được gắn/chống đỡ bởi ít nhất 2 mặt tường/cột chịu lực của nhà.

Với ban công tầng 2 đưa ra mà chỉ gắn với 1 mặt tường nhà thì không tính là mái che cho sân, hiên tầng 1 (Diện tích ban công này đã tính vào diện tích sàn tầng 2)

2. Đặc điểm về lô đất xây dựng Nhà Ở như sau:

Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất là toàn bộ Diện tích đất nằm phía trong mép ngoài của các tường bao ngoài của đất ở (tường rào). Đối với phần tường chung giữa 2 nhà ở thì tính từ tim tường chung.

3. Sơ đồ vị trí

Xem bản vẽ đính kèm²¹

4. Điều kiện xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài của Nhà Ở

Theo Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở (đính kèm)²²

Ghi chú: Các Bên trong Hợp đồng này đồng ý và xác nhận rằng, không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng:

- Nhà Ở được bàn giao là nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài; không có một số các bộ phận công trình và các trang thiết bị bên trong. Ngoài các điều kiện xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài của Nhà Ở như Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở đính kèm Phụ lục này, Bên Bán không có trách nhiệm phải bàn giao/hoàn thiện thêm bất cứ trang thiết bị và hạng mục nào khác đối với Nhà Ở khi bàn giao cho Bên Mua.
- Việc Bên Bán “đưa công trình vào sử dụng”, có “Biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng” được đề cập tại Hợp Đồng không được hiểu là việc đưa Nhà Ở hoàn thiện đầy đủ các trang thiết bị vào sử dụng mà được hiểu là phù hợp với Thiết kế xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt và Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở.
- Nhằm đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chung Khu Đô Thị, Bên Bán theo quyết định của mình hoặc yêu cầu của chính quyền địa phương hoặc cơ quan khác có thẩm quyền, có thể thực hiện các thay đổi một số chi tiết quy định tại Hợp Đồng này cũng như tại tài liệu tiếp thị, mô hình sản phẩm và nhà mẫu.
Chủ Đầu Tư có thể thay đổi/điều chỉnh nguyên vật liệu, trang thiết bị của Nhà Ở với chất lượng tương đương. Chủ Đầu Tư có thể tiến hành điều chỉnh, thay đổi trong thiết kế, thiết bị

²¹ Quy hoạch thiết kế cung cấp

²² BQL xây dựng cung cấp

của Nhà Ở với điều kiện không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu hạng mục chính. Việc thay đổi nhằm mục đích hoàn thiện Nhà Ở theo hướng tốt hơn.

- *Để tránh có sự nhầm lẫn, nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng Tiêu Chuẩn Bàn Giao này với các tài liệu bán hàng hoặc/và nhà mẫu (nếu có) của Dự Án thì Bảng Tiêu Chuẩn Bàn Giao này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức áp dụng đối với Các Bên.*

PHỤ LỤC 2

GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN NHÀ Ở²³

(đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số .../HĐMBNO/BCH)

A. Giá Bán Nhà Ở và tiến độ thanh toán

1. Giá Bán Nhà Ở

Giá Bán Nhà Ở là: VNĐ (Bằng chữ:) được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích Sàn Xây Dựng là:...../ m² nhân (x) với Tổng Diện tích Sàn Xây Dựng.

Giá Bán Nhà Ở trong đó bao gồm:

- (i) Giá Bán là:
- (ii) Thuế GTGT là:

2. Tiến Độ Thanh Toán

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ sau đây:

- Đợt 1: Thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán
- Đợt 2: Thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày ...
-
- Đợt ..: Thanh toán ...% Giá Bán và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán. Ngoài ra, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí, phí dịch vụ theo quy định của Hợp Đồng cùng đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao;
- Đợt ...: Thanh toán ...% Giá Bán theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng.

B. Tài khoản thanh toán: là tài khoản của Bên Bán như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc theo Thông Báo của Bên Bán tại từng thời điểm (nếu có) ---

²³ Tính giá sản phẩm và diễn tiến độ thanh toán theo CSBH của công ty tại từng thời điểm ký hợp đồng

PHỤ LỤC 3

NỘI QUY KHU DÂN CƯ TẠI KHU ĐÔ THỊ BẮC CẦU HÀN (Giai đoạn 1) (đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số/HĐMBNQ/BCH)

CHƯƠNG 1 – 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) **Khu Đô Thị** có nghĩa là toàn bộ Nhà Ở, Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Khu đô thị mới Bắc cầu Hàn (giai đoạn 1) tại xã Minh Tân, huyện Nam Sách và xã An Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
- (b) **Ban Quản Lý** được quy định tại Điều 3 của Nội Quy này;
- (c) **Lô Đất** là phần đất thuộc Dự Án thuộc sở hữu của Cư Dân, có vị trí, diện tích và đặc điểm được chi tiết tại Hợp Đồng Mua Bán/Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- (d) **Nhà Ở** là toàn bộ hạng mục và công trình được phép xây dựng trên Lô Đất nằm trong phạm vi Khu Đô Thị nhằm mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.
- (e) **Giấy Chứng Nhận** là giấy chứng nhận quyền sử dụng Lô Đất và/hoặc quyền sở hữu Nhà Ở.
- (f) **Chủ Đầu Tư** là Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 (đại diện cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 – Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18.1) hay còn được gọi là “**Bên Chuyển Nhượng**”/“**Bên Bán**” theo quy định tại Hợp Đồng Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất/Hợp Đồng Mua Bán.
- (g) **Chủ Sở Hữu Nhà Ở/Chủ Sở Hữu** có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với (các) Nhà Ở và/hoặc Lô Đất tại Khu Đô Thị;
- (h) **Người Cư Ngụ Khác** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào bao gồm:
 - (i). Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu; và/hoặc
 - (ii). Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu của họ; và/hoặc
 - (iii). Bên thuê, Bên thuê lại Nhà Ở; và/hoặc

- (iv). Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;
- (i) **Công Ty Quản Lý** là doanh nghiệp do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý lựa chọn thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành và các công việc khác theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý theo cách thức phù hợp;
- (j) **Cư Dân** bao gồm Chủ Sở Hữu, bên sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú thuộc Khu đô thị;
- (k) **Hội Nghị Cư Dân** là cuộc họp của (các) Cư Dân trong Khu Đô Thị
- (l) **Dịch Vụ** có nghĩa là các công việc do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp và được quy định tại Điều 5 của Nội Quy;
- (m) **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** có nghĩa là Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu đô thị bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Tiêu Mục 02 đính kèm Nội Quy này;
- (n) **Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở/Hợp Đồng Mua Bán** là hợp đồng mua bán Nhà Ở thuộc Khu Đô Thị ký kết giữa Bên Bán/Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu;
- (o) **Nội Quy** tất cả các quy định được viện dẫn trong văn bản này bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý ban hành tùy từng thời điểm (nếu có);
- (p) **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu đô thị bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình khách sạn, nghỉ dưỡng, trường học, bệnh viện, trung tâm thể thao, chỗ đỗ xe và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- 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 xây dựng bằng chi phí của Chủ Đầu Tư, không được phân bổ và Giá Bán Nhà Ở và được Chủ Đầu Tư thông báo vào từng thời điểm.
- (q) **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu** bao gồm cả phần đất và tài sản có trên đất đối với khu nhà (nhà phố, Nhà Ở) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn nhà;
- (r) **Phí Dịch Vụ Quản Lý** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy. Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ trả các loại phí này kể từ thời điểm Chủ Đầu Tư bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán;

- (s) **Pháp Luật Việt Nam** là tất cả các quy phạm pháp luật, chỉ thị, quyết định hành chính, giấy phép và thông báo của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền có hiệu lực tại từng thời điểm; và
- (t) **Việt Nam** có nghĩa là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

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.
- (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 và toàn Khu Đô Thị;
- (b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân;
- (c) Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Đô Thị;
- (d) Xây dựng khu dân cư văn minh, sạch đẹp, lịch sự, đoàn kết, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp; và
- (e) Gia tăng giá trị bất động sản của Nhà Ở, Lô Đất tại Khu Đô Thị;

2.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Cư Dân, khách, nhà thầu của Cư Dân và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm, làm việc và tham gia các hoạt động tại Khu Đô Thị. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp tùy từng thời điểm.

CHƯƠNG II - CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ

Điều 3. Ban Quản Lý

- 3.1 Bằng việc ký kết vào Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc Thỏa Thuận Tuân Thủ Nội Quy, Cư Dân chấp nhận và đồng ý rằng Ban Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư, Cư Dân quản lý và vận hành Khu Nhà Ở. Cư Dân đồng ý rằng tất cả 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.
- 3.2 Ban Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Đô Thị, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:
 - (a) Đảm bảo việc Cư Dân tuân thủ Nội Quy;

- (b) Đảm bảo công tác an ninh, trật tự và an toàn xã hội cho Cư Dân và toàn Khu Đô Thị;
- (c) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- (d) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu (nếu có);
- (e) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu Đô Thị;
- (f) Quản lý các vấn đề hành chính liên quan đến việc tổ chức Hội Nghị Cư Dân bao gồm nhưng không giới hạn ở xác định thời gian, địa điểm họp, gửi thông báo mời họp cho Cư Dân, dự thảo chương trình làm việc, biên bản họp Hội Nghị Cư Dân, cập nhật danh sách Chủ Sở Hữu/Cư Dân;
- (g) Đảm bảo các công tác vệ sinh, cảnh quan Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích; và
- (h) Xử lý các vi phạm của Cư Dân theo Điều 14 Nội Quy này.

3.3 Ban Quản Lý sẽ cung cấp thông tin và các hướng dẫn để Cư Dân có thể thoải mái sinh sống tại Khu Đô Thị và dễ dàng tuân thủ các quy định được ban hành.

Điều 4. Hội Nghị Cư Dân

- 4.1. Trong trường hợp Pháp Luật Việt Nam có quy định và có trên 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng số Nhà Ở trong Khu Đô Thị có Cư Dân sinh sống và có yêu cầu, Ban Quản Lý sẽ chủ trì và phối hợp với Cư Dân và cơ quan chính quyền địa phương để tổ chức Hội Nghị Cư Dân.
- 4.2. Hội Nghị Cư Dân được tổ chức trong trường hợp cần thiết và có trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số Chủ Sở Hữu trong Khu Đô Thị đề nghị bằng văn bản.
- 4.3. Chủ Sở Hữu có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản cho Ban Quản Lý. Người đại diện của Chủ Sở Hữu này có quyền và nghĩa vụ như Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này.

CHƯƠNG III - CUNG CẤP DỊCH VỤ

Điều 5. Hình thức quản lý

- 5.1. Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ phù hợp với các quy định tại Nội Quy này để đảm bảo Khu Đô Thị được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Đô Thị đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
- 5.2. Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn Công Ty Quản Lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ.

Điều 6. Phạm vi Dịch vụ Quản Lý

- 6.1. Công việc mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý phải thực hiện bao gồm các công việc sau (sau đây gọi là “Dịch Vụ”):

- (a) Quét dọn, vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, diệt côn trùng tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và đảm bảo Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung sạch sẽ và ngăn nắp;
 - (b) 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;
 - (c) Chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ, sân chơi, hồ nước và các hạng mục công cộng khác trong khuôn viên của Khu Đô Thị;
 - (d) 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, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung;
 - (e) Kiểm tra, đôn đốc Cư Dân trong Khu Đô Thị tuân thủ Nội Quy; và
 - (f) Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm bảo đảm 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 Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
 - (g) 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.
- 6.2. Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ cũng như Phí Dịch Vụ vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Cư Dân trước mười (10) ngày tính đến thời điểm áp dụng điều chỉnh.

Điều 7. Phí Dịch Vụ Quản Lý

- 7.1. Cư Dân phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý một khoản phí dịch vụ nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các Dịch Vụ nêu trên (sau đây gọi là “**Phí Dịch Vụ**”). Phí Dịch Vụ được sử dụng để trang trải các chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý, bao gồm nhưng không giới hạn ở các chi phí sau:
- (a) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành, duy tu máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác ... của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - (b) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - (c) Chi phí cho các dịch vụ: vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, diệt côn trùng, giữ gìn an ninh, trật tự chung và các dịch vụ khác (nếu có) trong Khu Nhà Ở;
 - (d) Chi phí quản lý chung của Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý được phân bổ vào Phí Dịch Vụ, bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí tiền lương, tiền công và các khoản

phụ cấp lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, các chi phí khác cho bên thứ ba như chi phí xét nghiệm nước, hệ thống chống sét, chi phí xin giấy phép vận hành và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý;

- (e) Khoản tiền phải chi trả nhằm duy trì trật tự, vệ sinh, cảnh quan của các hạng mục cây cảnh, thảm cỏ, đường nội bộ, hồ nước, đèn đường, bảng tín hiệu, cổng chính ra vào, hệ thống cấp thoát nước, trạm điện ... được sử dụng chung bởi toàn bộ Cư Dân trong Khu Đô Thị.
- (f) Chi phí bảo hiểm tài sản/trách nhiệm công cộng cho các tài sản cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
- (g) Các chi phí cần thiết khác (nếu có).

7.2. Hàng năm, Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng Phí Dịch Vụ và thông báo kịp thời tới Cư Dân về khoản Phí Dịch Vụ mà mỗi Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải nộp hàng tháng.

7.3. Trong trường hợp Cư Dân có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ, tiện ích nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Nội Quy này thì ngoài Phí Dịch Vụ, Cư Dân sẽ phải thanh toán phí phát sinh cho Ban Quản lý hoặc Công Ty Quản Lý theo quy định được ban hành của Ban Quản Lý (hoặc Công Ty Quản Lý) tùy từng thời điểm;

7.4. Cho mục đích đảm bảo Khu Đô Thị được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Đô Thị văn minh, hiện đại và cao cấp, Cư Dân đồng ý rằng Chủ Đầu Tư 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).

7.5. 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.

7.6. Trường hợp Chủ Sở Hữu vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ như quy định tại Nội Quy này thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 10%/năm tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.

Điều 8. Thanh toán Phí Dịch Vụ

8.1. Trong năm đầu tiên, Phí Dịch Vụ hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Tiêu Mục 01 của Nội Quy. Phí Dịch Vụ cho sáu (06) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu đóng một lần

cùng đợt thanh toán khi nhận bàn giao Nhà Ở hoặc Lô Đất theo thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư.

- 8.2. Từ tháng thứ bảy (07) trở đi, Cư Dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ hàng tháng trong thời hạn ba (03) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý.
- 8.3. Trường hợp Cư Dân không thanh toán Phí Dịch Vụ trong thời hạn hai (02) tháng liên tiếp, Ban Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt và tiện ích.
- 8.4. Từ năm thứ hai (02) trở đi, mức Phí Dịch Vụ này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường tại từng thời điểm và được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân để thực hiện. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ vào cuối năm dương lịch thấp hơn số tiền đã chi cho năm đó thì Cư Dân sẽ đóng góp bổ sung khoản tiền thiếu hụt tương ứng với diện tích đất của từng căn nhà theo thông báo của Ban Quản Lý.

CHƯƠNG IV - QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CƯ DÂN

Điều 9. Quyền và Trách Nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 9.1. Chủ Đầu Tư, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Nội Quy, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - (a) Tự mình thực hiện hoặc chỉ định một Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này;
 - (b) Tự mình thực hiện hoặc lựa chọn đơn vị cung cấp hoặc một số dịch vụ, tiện ích để Cư Dân ký hợp đồng dịch vụ trực tiếp với các đơn vị cung cấp đó, phù hợp với quy định của Nội Quy và thực tế vận hành của Khu Đô Thị.
 - (c) Trực tiếp (thông qua Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý) thu (các) Phí Dịch Vụ và các khoản phí khác do Cư Dân thanh toán và theo các điều khoản của Nội Quy và quản lý ngân sách của các khoản phí này; và
 - (d) Tự mình hoặc yêu cầu Công Ty Quản Lý hoặc đơn vị cung cấp đình chỉ hoặc ngừng cung cấp một số tiện ích cho Nhà Ở nếu Cư Dân vi phạm Nội Quy này.
 - (e) Chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền tài sản của Chủ Đầu Tư, các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Nội Quy này cho các công ty thành viên, công ty liên kết hoặc bên thứ ba bất kỳ theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm;
- 9.2. Phù hợp với quy định tại Nội Quy, Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm dưới đây:
 - (a) Thực hiện đúng và đầy đủ Dịch Vụ theo quy định tại Nội Quy và đảm bảo duy trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt; và

- (b) Lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và các công việc cần thiết khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- (c) Trong trường hợp Hội Nghị Cư Dân có yêu cầu, Chủ Đầu Tư sẽ cung cấp các báo cáo liên quan đến việc quản lý ngân sách của khoản Phí Dịch Vụ Quản Lý.

Điều 10. Quyền và Trách Nhiệm của Cư Dân

10.1. Cư Dân sẽ có các quyền, bao gồm:

- (a) Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định trong Nội Quy này;
- (b) Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư với điều kiện được Chủ Đầu Tư đồng ý và phải tuân thủ các quy định riêng do Chủ Đầu Tư ban hành; và
- (c) Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác bằng văn bản với Chủ Đầu Tư.

10.2. Cư Dân sẽ có các trách nhiệm, bao gồm:

- (a) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán, đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của các văn bản trên để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- (b) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu (trên cơ sở Cư Dân trả phí) kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Đô Thị;
- (c) Đóng Phí Dịch Vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
- (d) Phải tuân thủ các quy định, nội quy hướng dẫn tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư ban hành;
- (e) Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú theo quy định của Pháp Luật Việt Nam trong trường hợp Cư Dân cư trú tại Khu Đô Thị, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của Pháp Luật Việt Nam;
- (f) Tham dự mọi cuộc họp do Ban Quản Lý tổ chức để nhanh chóng nắm bắt được các thông tin cần thiết hoặc các vấn đề mới liên quan đến Khu Đô Thị, Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Nội Quy này. Ban Quản Lý sẽ gửi thông báo trước ít nhất mười lăm (15) ngày cho Chủ Sở Hữu bằng thư trao tay hoặc chuyển phát nhanh hoặc email tới địa chỉ mà Chủ Sở Hữu đã đăng ký tại hồ sơ quản lý của Ban Quản Lý. Chủ Sở Hữu có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản hợp lệ cho Ban Quản Lý trước khi cuộc họp diễn ra.

Người đại diện của Chủ Sở Hữu này có quyền và nghĩa vụ như Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này;

- (g) Sử dụng mọi biện pháp để phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Chủ Đầu Tư;
- (h) Thực hiện các chính sách và tiêu chuẩn về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đề ra cũng như thiết lập, duy trì và giữ quan hệ tốt và sống hòa thuận với các Cư Dân khác trong Khu Đô Thị;
- (i) Trong thời gian sử dụng Nhà Ở, bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Nhà Ở và Lô Đất luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Đô Thị tại mọi thời điểm và bằng chi phí của Cư Dân;
- (j) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế... xuống không gian Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong khuôn viên Khu Đô Thị. Trong trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền theo mức do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm;
- (k) Định kỳ ba (03) tháng/lần, thực hiện việc diệt côn trùng có hại trong phạm vi Nhà Ở;
- (l) Thực hiện các công việc và trách nhiệm khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý;
- (m) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp nhận mọi nghĩa vụ khác của Cư Dân theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại của Chủ Đầu Tư và/hoặc những người cư ngụ tại các Nhà Ở khác trong Khu Đô Thị theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG V - CÁC HẠN CHẾ ĐỐI VỚI CƯ DÂN

Điều 11. Các hạn chế đối với Cư Dân trong việc sử dụng Nhà Ở và/hoặc Lô Đất

11.1 Khu Đô Thị sẽ được duy trì là một hệ thống hài hòa, thống nhất với môi trường sống có chất lượng cao. Do đó, Cư Dân trong Khu Đô Thị phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung để bảo vệ cho các lợi ích chung của cộng đồng và bảo vệ lợi ích riêng cho mỗi Cư Dân và Chủ Đầu Tư:

- (a) Nhà Ở chỉ được dùng phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Giấy Chứng Nhận, ngoài ra, không được sử dụng vào mục đích khác, trừ khi có sự chấp thuận bằng văn bản hợp lệ của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư;
- (b) Cư Dân không được làm bất cứ điều gì trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến Cư Dân khác trong Khu Đô Thị;

- (c) Cư Dân không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư và/hoặc Nhà Ở, Lô Đất của Cư Dân khác dưới mọi hình thức;
- (d) Cư Dân không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, đất hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Nhà Ở, đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư và/hoặc Nhà Ở, Lô Đất của Cư Dân khác;
- (e) Cư Dân không được 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 gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Đô Thị;
- (f) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội thảo, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Nhà Ở mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư Dân xung quanh;
- (g) Cư Dân không được gây ra tiếng ồn ào 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 Đô Thị và sinh hoạt của các Cư Dân khác;
- (h) Rác thải sinh hoạt của Cư Dân phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý;
- (i) Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở, Lô Đất 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;
- (j) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Đô Thị, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ tất cả bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư Dân chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;
- (k) Cư Dân chỉ được phơi các đồ dùng, vật dụng của mình tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Nhà Ở.
- (l) Cư Dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi (i) phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà Ở, và/hoặc (ii) thả rông chó, mèo trong khuôn viên Khu Đô Thị. 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 Lô Đất, Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;
- (m) Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư Dân chỉ sử dụng hệ thống điện, hệ thống nước được lắp đặt tại Nhà Ở hoặc Lô Đất của mình. Mỗi Nhà Ở, Lô Đất sẽ có đồng hồ

điện và nước riêng và Cư Dân sẽ được tính tiền điện, nước theo lượng tiêu thụ thực tế của mình;

- (n) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Nhà Ở phải được Ban Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Ban Quản Lý thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Đô Thị. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả;
 - (o) Cư Dân không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Đô Thị. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối và các chi phí thiệt hại khác phát sinh nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu, v.v của Cư Dân vi phạm quy định này;
 - (p) Cư Dân không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hay đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Nhà Ở, Lô Đất các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ (trừ nhiên liệu như khí đốt, xăng dầu với số lượng cho mục đích tiêu dùng, nhưng phải nghiêm ngặt tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ và phải chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả nào xảy ra đối với Nhà Ở, Cư Dân khác và khu vực xung quanh bị ảnh hưởng); và
 - (q) Cư Dân không được thực hiện hoặc có bất kì 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 Đô Thị.
 - (r) Cư Dân có thể được gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông cáo, 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 theo phê duyệt của Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý phù hợp với quy định của Pháp Luật Việt Nam.
- 11.2 Nhằm mục tiêu phát triển quy hoạch chung của Khu Đô Thị, gia tăng hiệu quả sử dụng, giá trị của từng Nhà Ở, Lô Đất trong Khu Đô Thị, trong vòng sáu (06) tháng kể từ ngày được bàn giao Nhà Ở và/hoặc Lô Đất hoặc một thời gian khác theo quy định/thông báo của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý, Cư Dân cam kết và có trách nhiệm tiến hành các hoạt động xây dựng, hoàn thiện nội thất Nhà Ở để đưa Nhà Ở vào sử dụng thực tế phù hợp với hoạt động chung của Khu Đô Thị.
- 11.3 Cư Dân không được sử dụng Nhà Ở, Lô Đất hay cho người khác sử dụng Nhà Ở, Lô Đất trái với mục đích sử dụng đã được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy.
- 11.4 Cư Dân và người sử dụng Nhà Ở, Lô Đất thực tế phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ quy định nào trong Nội Quy.
- 11.5 Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi Chủ Sở Hữu chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở, Lô Đất hoặc cho thuê Nhà Ở, Lô Đất cho bất kỳ người nào khác có liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở, Lô Đất hoặc Nhà Ở, Lô Đất được chia thừa kế cho người khác.

Điều 12. Các hạn chế và cải tạo Nhà Ở

- 12.1. 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. Mọi sửa chữa, thay đổi ngoại thất Nhà Ở phải đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với quy hoạch kiến trúc, cảnh quan chung của Khu Đô Thị đã được Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền phê duyệt. Mọi sửa chữa ngoại thất Nhà Ở phải thực hiện thông qua Ban Quản Lý hoặc sử dụng Dịch Vụ của bên thứ ba nếu được Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước ngày thực hiện việc sửa chữa. Nếu Cư Dân cố tình tự mình thực hiện việc sửa chữa, cải tạo ngoại thất Nhà Ở và làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường.
- 12.2. Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào, dưới bất kỳ hình thức nào 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.
- 12.3. Cư Dân thực hiện việc xây dựng, 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 hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường.
- 12.4. Cư Dân phải báo trước cho Ban Quản Lý bằng văn bản biết trước mười (10) ngày về nội dung xây dựng, 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 Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc xây dựng, sửa chữa cải tạo Nhà Ở. Trong trường hợp Cư Dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở. Trong quá trình thi công, Cư Dân phải tuân thủ nội quy thi công và sẽ chỉ được thi công khi được Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý phê duyệt.
- 12.5. Ban 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 xây dựng, 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 Ban Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Đô Thị.
- 12.6. Trước khi tiến hành bất cứ việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào, Cư Dân phải đóng cho Ban Quản Lý một khoản ký quỹ theo quy định tại Tiểu Mục 01 của Nội Quy này nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc thực hiện sửa chữa đúng quy định của Ban Quản Lý và/hoặc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của một bên thứ ba (sau đây gọi là "**Hư Hại Do Xây Dựng - Sửa Chữa - Cải Tạo Nhà Ở**") trong thời gian thực hiện thi công. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Xây Dựng - Sửa Chữa - Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý sẽ xem xét hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Cư Dân trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày:
(i) Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân;
và (ii) sau khi Chủ Đầu Tư nhận thấy rằng công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu

không có các Hư Hại Do Xây Dựng - Sửa Chữa - Cải Tạo Nhà Ở) hoặc sau khi các Hư Hại Do Xây Dựng - Sửa Chữa - Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) đã được khắc phục xong.

12.7. 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 thời hạn mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư.

Điều 13. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu

13.1. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Lô Đất và trong suốt quá trình xây dựng, sử dụng/sở hữu Nhà Ở, Chủ Sở Hữu sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Nhà Ở tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Nhà Ở theo quy định dưới đây:

(a) Loại hình và phạm vi bảo hiểm bắt buộc Chủ Sở Hữu phải mua bao gồm: (i) Bảo hiểm cháy nổ trong trường hợp Pháp Luật Việt Nam có quy định bắt buộc phải mua; (ii) Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu do Ban Quản Lý quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Cư Dân cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi là "**Bên Thứ Ba**").

(b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu, Chủ Sở Hữu tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.

(c) Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Ban Quản Lý, trong vòng hai mươi tư (24) giờ, Chủ Sở Hữu sẽ phải 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.

13.2. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần tài sản nào 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 Chủ Sở Hữu đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày có yêu cầu của bên bị thiệt hại hoặc thời hạn khác đi do các bên thỏa thuận.

13.3. Cư Dân có quyền chủ động mua, duy trì, giải quyết bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản của Cư Dân tại Nhà Ở và thực hiện trách nhiệm mua các loại bảo hiểm bắt buộc khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG VI – GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 14. Giải quyết tranh chấp

- 14.1. 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.
- 14.2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Nhà ở được giải quyết trên cơ sở hòa giải (Cư Dân tự hòa giải hoặc Công Ty Quản Lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án có thẩm quyền giải quyết

Điều 15. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định tại 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại...ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ;
- d) 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, Tiêu mục 1 của Nội Quy này;
- e) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
- f) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

CHƯƠNG VII - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Điều khoản thi hành

- 16.1. 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 và đầy đủ các quy định của Nội Quy này.
- 16.2. Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng/đề thừa kế Nhà Ở cho một bên thứ ba (“**Chủ Sở Hữu Mới**”) khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Chủ Sở Hữu Mới các quy định của Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Mới phải có văn bản cam kết (ghi trong Hợp Đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu theo các Hợp Đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu đã tham gia (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**”). Trường hợp Chủ Sở Hữu Mới không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Chủ Sở Hữu Mới về:

- (a) Các nghĩa vụ của Cư Dân/Chủ Sở Hữu Mới theo quy định tại Nội Quy; và
 - (b) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/Chủ Sở Hữu Mới theo Nội Quy và Thỏa Thuận;
 - (c) Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại Thỏa Thuận, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Cư Dân có hành vi vi phạm Nội Quy;
 - (d) Các Chủ Sở Hữu và Cư Dân đồng ý rằng Chủ Đầu Tư được toàn quyền quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Đô Thị. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu và Cư Dân thông báo về nội dung sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy ba mươi (30) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng nếu sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo, không có ít nhất năm mươi phần trăm (50%) Chủ Sở Hữu có văn bản phản đối.
- 16.3. Những vấn đề khác về quản lý Khu Đô Thị mà chưa được đề cập trong bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và Pháp Luật Việt Nam. Trường hợp có sự khác biệt giữa Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy với Pháp Luật Việt Nam thì Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy được ưu tiên áp dụng trừ những nội dung vi phạm điều cấm của Pháp Luật Việt Nam.
- 16.4. Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký HĐMB này.

TIÊU MỤC 01 - PHÍ ÁP DỤNG CHO CƯ DÂN

1. Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng:

Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng sẽ được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân.

Để làm rõ:

Diện Tích Sử Dụng Đất được xác định trên Hợp Đồng Mua Bán trong trường hợp chưa có Giấy Chứng Nhận hoặc xác định trên Giấy Chứng Nhận.

Phí Dịch Vụ Quản Lý này sẽ được thu căn cứ theo mức chi phí quản lý thực tế và có thể được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình chi tiêu cho Khu Đô Thị và được Chủ Đầu Tư/Công ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân.

Tại đây Cư Dân đồng ý rằng: Nhằm đảm bảo cảnh quan, môi trường, an ninh trật tự và vệ sinh chung, Phí Dịch Vụ Quản Lý được các Cư Dân thống nhất đóng góp ngay khi nhận bàn giao Khu Đất và/hoặc Căn Hộ mà không phụ thuộc vào việc Cư Dân đã dọn về ở hay chưa.

2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc xây dựng - sửa chữa - cải tạo Nhà Ở:

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc xây dựng - sửa chữa - cải tạo Nhà Ở áp dụng đối với các Cư Dân trong Khu Đô Thị là **30.000.000** đồng hoặc một mức phù hợp khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm, khoản ký quỹ này sẽ không được tính lãi.



TIÊU MỤC 02 - KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG

Trừ trường hợp Bản Nội Quy này và Pháp luật có quy định khác, các hạng mục thuộc Khu Nhà Ở dưới đây (nếu có), tùy theo việc bố trí, lắp đặt của Chủ Đầu Tư (trước khi hạng mục được bàn giao (nếu có) cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền theo quy định của Pháp luật) được xác định thuộc **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** cho Khu Đô Thị:

- a. Mọi khu vực công cộng bao gồm cổng ra vào, tường rào, lối đi, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, vỉa hè, quảng trường.
- b. Hệ thống điện:
 - i. Hệ thống điện kỹ thuật chung;
 - ii. Hệ thống chiếu sáng công cộng;
 - iii. Máy phát điện;
- c. Hệ thống cấp, thoát nước:
 - i. Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
 - ii. Hệ thống thoát nước mưa;
 - iii. Hệ thống thoát nước thải;
 - iv. Hệ thống đường cống;
 - v. Hệ thống thoát nước thải với mục đích bảo vệ môi trường;
 - vi. Hệ thống xử lý nước.
- d. Khu vực đổ rác và các thùng rác;
- e. Hệ thống thông tin và liên lạc;
- f. Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.