

HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN ĐIỆN TÍCH SẢN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH

Và

ÔNG/BÀ/TỔ CHỨC: [...]

HỢP ĐỒNG SỐ: [...]

MÃ BẤT ĐỘNG SẢN: [...]

MỤC LỤC

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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG
TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số: .../.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số [...] ngày [...] về việc chấp thuận đầu tư dự án [...] do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình làm chủ đầu tư;
- Căn cứ Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất/ Quyết định giao đất số [.....] ngày [...] cấp bởi [...];
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số [...] do [...] cấp ngày [...];

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ, THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH**

Giấy chứng nhận đăng ký : 0313826813
doanh nghiệp số

Người đại diện theo pháp : [...] Chức vụ: [...]
luật/theo ủy quyền

Theo văn bản ủy quyền số : [...] ngày [...]

Thẻ căn cước công dân/ Hộ : [...] cấp ngày [...] tại [...]
chiếu số

Trụ sở chính : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại liên hệ : [...]
Fax : [...]
Số tài khoản : [...] tại Ngân hàng: [...]
Mã số thuế : 0313826813

II. BÊN MUA PHẦN ĐIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH GIÁO DỤC, Y TẾ, THỂ THAO, VĂN HÓA, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, CÔNG NGHIỆP VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ HỖN HỢP (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Tên cá nhân¹ : [...]
Thẻ căn cước công dân/ hộ : [...] cấp ngày [...] tại [...] chiếu số
Nơi đăng ký cư trú : [...]
Địa chỉ liên hệ : [...]
Điện thoại liên hệ : [...]
Fax (nếu có) : [...]
Số tài khoản (nếu có) : [...] tại Ngân hàng: [...]
Mã số thuế (nếu có) : [...]

Tên tổ chức² : [...]
Giấy chứng nhận đăng ký : [...] doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số
Người đại diện theo pháp : [...] Chức vụ: [...] luật/theo ủy quyền
Theo văn bản ủy quyền số : [...] ngày [...]
Thẻ căn cước công dân/ Hộ : [...] cấp ngày [...] tại [...] chiếu số
Trụ sở chính : [...]
Địa chỉ liên hệ : [...]

¹ Áp dụng trong trường hợp KH là cá nhân.

² Áp dụng trong trường hợp KH là tổ chức.

Điện thoại liên hệ : [...]
Fax : [...]
Số tài khoản : [...] tại Ngân hàng: [...]
Mã số thuế : [...]

(*Bên Bán và Bên Mua sau đây sẽ được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**” tùy ngữ cảnh*).

*Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp này với các điều, khoản sau đây (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”):*

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. **“Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Giáo Dục, Y Tế, Thể Thao, Văn Hóa, Văn Phòng, Thương Mại, Dịch Vụ, Công Nghiệp Và Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Hỗn Hợp”** là công trình xây dựng, Bất Động Sản trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp (bao gồm thương mại – dịch vụ và căn hộ ở) và các phần diện tích khác (nếu có) trong Tòa Nhà được mua bán kèm theo phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại Hợp Đồng này, bao gồm: *“Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp”* được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do **Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình** đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; **“Phần Diện Tích Khác”** là các phần diện tích trong Tòa Nhà không nằm trong phần diện tích sàn xây

dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp nhưng được bán cùng với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp tại Hợp Đồng này.

Theo đó, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được Các Bên giao dịch mua bán theo thông tin nêu tại Điều 2 Hợp Đồng được gọi tắt là **“Bất Động Sản”**.

- 1.2. **“Toà Nhà”** là toàn bộ toà nhà mà trong đó có Bất Động Sản được mua bán do Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Thái Bình làm chủ đầu tư, bao gồm các Bất Động Sản, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số [...] thuộc dự án [...], phường/xã [...], quận/huyện/thị xã [...], tỉnh/thành phố [...].
- 1.3. **“Hợp Đồng”** là Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.4. **“Giá Bán Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Giáo Dục, Y Tế, Thể Thao, Văn Hóa, Văn Phòng, Thương Mại, Dịch Vụ, Công Nghiệp Và Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Hỗn Hợp”** là tổng số tiền mua bán Bất Động Sản được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này (sau đây gọi tắt là **“Giá Bán Bất Động Sản”**).
- 1.5. **“Bảo Hành”** là việc Bên Bán Bất Động Sản thực hiện trách nhiệm bảo hành Bất Động Sản theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và quy định của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Bất Động Sản gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Giáo Dục, Y Tế, Thể Thao, Văn Hóa, Văn Phòng, Thương Mại, Dịch Vụ, Công Nghiệp Và Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Hỗn Hợp”** là diện tích sàn xây dựng của Bất Động Sản bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia (nếu có) gắn liền với Bất Động Sản đó

được tính từ tim tường bao, tường ngăn Bất Động Sản, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Bất Động Sản (sau đây gọi tắt là **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Bất Động Sản”**).

- 1.7. **“Diện Tích Sử Dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Giáo Dục, Y Tế, Thể Thao, Văn Hóa, Văn Phòng, Thương Mại, Dịch Vụ, Công Nghiệp Và Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Hỗn Hợp”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Bất Động Sản: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Bất Động Sản và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Bất Động Sản đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Bất Động Sản và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Bất Động Sản. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Bất Động Sản đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*). Đối với Bất Động Sản có 2 tầng, có cầu thang bộ hoặc lỗ thông tầng thì diện tích sàn xây dựng (được tính theo kích thước thông thủy) của tầng 2 không bao gồm diện tích lỗ thông tầng cầu thang (phần trống không có bản sàn bê tông cốt thép để xây bậc thang) hoặc lỗ thông tầng (sau đây gọi tắt là **“Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản”**).

Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Bất Động Sản.

- 1.8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Bất Động Sản, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Toà Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Bất Động Sản, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thoả thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
- 1.9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Toà Nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Bất Động Sản; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo thoả thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
- 1.10. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Toà Nhà”** là phần diện tích còn lại của Toà Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong Toà Nhà và các thiết bị sử dụng chung cho Toà Nhà đó theo quy định của pháp luật; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy

định theo pháp luật và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

- 1.11. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà**” là khoản tiền 2% (*hai phần trăm*) giá bán Bất Động Sản (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) mà Các Bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Toà Nhà.
- 1.12. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Toà Nhà**” là các dịch vụ quản lý, vận hành Toà Nhà nhằm đảm bảo cho Toà Nhà hoạt động bình thường.
- 1.13. “**Bảo Trì Toà Nhà**” là việc duy tu, bảo dưỡng Toà Nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Toà Nhà; hoạt động bảo trì Toà Nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Toà Nhà; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Toà Nhà.
- 1.14. “**Bản Nội Quy Toà Nhà**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Toà Nhà được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Toà Nhà.
- 1.15. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Toà Nhà**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Toà Nhà sau khi Toà Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.16. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Bất Động Sản theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 1.18. “**Ban Quản Trị Toà Nhà**” là ban quản trị nhà chung cư tại Toà Nhà được thành lập theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 1.19. “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**” là bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này.
- 1.20. “**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**” là Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023, được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
- 1.21. “**Ngày Bàn Giao**” là ngày bàn giao thực tế ghi trong thông báo bàn giao Bất Động Sản của Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.

- 1.22. “**Khu Thương Mại – Văn Phòng**” là khu vực bên trong Tòa Nhà, sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ phù hợp quy định pháp luật. Chủ Đầu Tư có quyền quyết định, trong phạm vi theo quy định của pháp luật Việt Nam, cho phép Cư dân ra vào Khu Thương Mại - Văn Phòng.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯỢC MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Bất Động Sản với đặc điểm như sau:

2.1. Đặc điểm của Bất Động Sản được mua bán:

- (a) Bất Động Sản số: [...] tại tầng [...] (tầng có Bất Động Sản): [...] của tháp [...], thuộc Toà nhà [...] tại đường/phố (nếu có) [...], thuộc phường/xã [...], quận/huyện/thị xã [...], tỉnh/thành phố [...].
- (b) Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản là: [...] m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Bất Động Sản quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Bất Động Sản. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Bất Động Sản cho Bên Bán theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao Bất Động Sản; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không vượt quá [...] % ([...] phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Bất Động Sản. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá [...] % ([...] phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Bất Động Sản sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Bất Động Sản.

Trong Biên Bản Bàn Giao Bất Động Sản hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Bất Động Sản, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Bất Động Sản và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Bất Động Sản được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Bất Động Sản;

- (c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Bất Động Sản là: [...] m². Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này;
- (d) Mục đích sử dụng Bất Động Sản: Thương mại - dịch vụ.
- (e) Năm hoàn thành xây dựng: 2026.
- (f) Phần Diện Tích Khác được mua cùng với Bất Động Sản (nếu có): không có

- (g) Loại Bất Động Sản: [...].
 - (h) Tiêu chuẩn bàn giao Bất Động Sản: [...]
 - (i) Hai Bên đồng ý rằng, mã số Bất Động Sản nêu tại Điều 2.1.(a) của Hợp Đồng này có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Bất Động Sản.
- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Toà Nhà có Bất Động Sản nêu tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này:
- (a) Thửa đất số: [...] hoặc ô số: [...] hoặc lô số: [...]
 - (b) Tờ bản đồ số: [...] do cơ quan [...] lập;
 - (c) Diện tích đất sử dụng chung: [...] m².
- Trong trường hợp Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (các) quyết định điều chỉnh các thông tin về đất xây dựng Toà Nhà có Bất Động Sản nêu tại Điều 2.2 của Hợp Đồng này, đặc điểm về đất nêu trên có thể bị thay đổi theo các quyết định này của cơ quan nhà nước nhưng sẽ không làm thay đổi vị trí khu đất trên thực tế.
- 2.3. Giấy tờ pháp lý của Bất Động Sản: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- (a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản [...].
 - (b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: [...].
 - (c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: [...].
 - (d) Các thông tin, giấy tờ khác: [...].
- 2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Bất Động Sản: [...].
- 2.5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Bất Động Sản (nếu có): theo quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN BẤT ĐỘNG SẢN, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- 3.1. Giá Bán Bất Động Sản:
- (a) Giá Bán Bất Động Sản được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (*một mét vuông*) Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản mua bán; cụ thể là: [...] m² sử dụng (x) [...] đồng/1 m² sử dụng = [...] đồng (*Bằng chữ: [...]*).

Giá Bán Bất Động Sản quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà, trong đó:

- (i) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: [...] đồng (*Bằng chữ [...] đồng*).
 - (ii) Thuế giá trị gia tăng: [...] đồng (*Bằng chữ [...]*); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
 - (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà bằng 2% (*hai phần trăm*) giá bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: [...] đồng (*Bằng chữ: [...] đồng*).
- (b) Giá Bán Bất Động Sản quy định tại Điều 3.1.(a) của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau:
- (i) 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 cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Bất Động Sản gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Bất Động Sản. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp các chi phí này cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - (iii) Kinh phí quản lý vận hành Toà Nhà hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Toà Nhà theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - (iv) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm bắt buộc hàng năm khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải thanh toán cho công ty bảo hiểm tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
 - (v) Các chi phí khác như: (v.1) chi phí thuê chỗ đậu xe, phí trông giữ xe, (v.2) chi phí sử dụng các tiện ích khác và (v.3) các chi phí khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và thỏa thuận khác với Bên Bán.
- (c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Bất Động Sản và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Bất Động Sản đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Toà

Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

(d) Để làm rõ:

- (i) Hai Bên thống nhất rằng, tiền thuế giá trị gia tăng quy định tại Điều 3.1.(a)(ii) của Hợp Đồng này là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trường hợp có sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Giá Bán Bất Động Sản cũng sẽ thay đổi tương ứng theo quy định pháp luật. Mỗi Bên có trách nhiệm thanh toán tiền thuế giá trị gia tăng chênh lệch phù hợp theo quy định pháp luật.
- (ii) Ngoài các khoản thanh toán được quy định tại Điều 3.1.(a) nêu trên, Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà, các khoản thuế, lệ phí trước bạ, phí và lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Bất Động Sản theo quy định của pháp luật; các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng Bất Động Sản và các khoản thanh toán khác trong trường hợp pháp luật có thay đổi hoặc yêu cầu;
- (iii) Các nội dung thỏa thuận khác được quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.

3.2. Phương thức thanh toán Giá Bán Bất Động Sản: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3.3. Thời hạn thanh toán:

- (a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Bất Động Sản (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà): được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

Việc mua bán Bất Động Sản hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản.

- (b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà tương đương 2% (*hai phần trăm*) Giá bán Bất Động Sản (không bao gồm thuế giá trị gia tăng): được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

Bên Bán và Bên Mua có nghĩa vụ nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà vào tài khoản do Bên Bán mở với các thông tin chi tiết như bên dưới.

Thông tin tài khoản nhận Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà:

- Tên tài khoản : [...]

- Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình
- Số tài khoản :
- Ngân hàng :, chi nhánh
.....
- Kỳ hạn : [...]

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà được Các Bên thực hiện theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Toà Nhà, trong đó có Bất Động Sản nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Bất Động Sản mà Hai Bên đã cam kết tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Toà Nhà, Bất Động Sản theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - (a) Giai đoạn 1: [...]
 - (b) Giai đoạn 2: [...]
 - (c) Giai đoạn 3: [...]
 - (d) [...]
- 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 sử dụng tại khu Toà Nhà của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại khu Toà Nhà theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; [...]; hệ thống công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu sử dụng bình thường của Bên Mua theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm các hệ thống công trình hạ tầng này kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.
- 4.5. Trường hợp bàn giao Bất Động Sản thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Toà Nhà.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

- 5.1. Quyền của Bên Bán:

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Bất Động Sản theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Bất Động Sản theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- (c) Được quyền từ chối bàn giao Bất Động Sản hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất Động Sản từ Bên Mua) vi phạm Bản Nội Quy Toà Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Toà Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Bất Động Sản thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- (f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Toà Nhà trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Toà Nhà; ban hành Bản Nội Quy Toà Nhà; thành lập Ban Quản Trị Toà Nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Toà Nhà để quản lý vận hành Toà Nhà kể từ khi đưa Toà Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Toà Nhà được thành lập;
- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (h) 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;
- (i) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt Bất Động Sản. Trường hợp các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đó gây ra thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh;
- (j) Trong trường hợp Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 5.1.(g) nêu trên, Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ cho việc chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng;

- (k) Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp Đồng cho bên thứ ba bằng các hình thức hợp pháp mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- (l) Có toàn quyền sở hữu, quản lý, kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích khu vực thương mại và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
- (m) Được quyền sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà; được miễn phí treo logo, biển tên, biển hiệu, biển quảng cáo của công ty, biểu tượng của Tòa Nhà, của Chủ Đầu Tư và các công ty con trong nhóm tham gia phát triển Dự Án với thời gian không hạn chế và phù hợp với quy định của pháp luật; được trực tiếp hoặc hợp tác với bên thứ ba để khai thác Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà phù hợp quy định pháp luật nhằm phục vụ cho các nhu cầu của cư dân tại Tòa Nhà;
- (n) Khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà cho Ban Quản Trị, Bên Bán được quyền yêu cầu hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà;
- (o) Yêu cầu Bên Mua cung cấp tất cả thông tin và các tài liệu có liên quan trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán, để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Trường hợp quá thời hạn nêu trên mà Bên Mua không hoàn thành việc cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Bên Bán thì xem như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;
- (p) Từ chối các yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận theo Hợp Đồng này và/hoặc các yêu cầu trái/không phù hợp với quy định pháp luật;
- (q) Bên Bán có quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng/quyền mua Bất Động Sản cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính với tổ chức tín dụng (nếu có);
- (r) Trong trường hợp Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại nào xuất phát từ Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền thực hiện việc khấu trừ tại nguồn các khoản thuế theo quy định pháp luật mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp cho cơ quan Nhà nước và tất cả các khoản tồn đọng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán, nếu có, trước khi thanh toán cho Bên Mua;
- (s) Từ chối bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua (i) chưa hoàn tất việc thanh toán các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có)

theo quy định tại Hợp Đồng này; hoặc (ii) chưa hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính thuộc về Bên Mua tính đến thời điểm nhận Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ tài chính đối với tổ chức tín dụng tại Điều 5.1(m) của Hợp Đồng);

- (t) Trong quá trình xây dựng, nếu theo ý kiến của Bên Bán, thiết kế của Bất Động Sản và/hoặc Tòa Nhà cần phải được chỉnh sửa nhằm (i) giúp cải tiến thiết kế ban đầu hoặc gia tăng giá trị của Bất Động Sản và/hoặc (ii) tuân thủ các yêu cầu pháp lý mới, Bên Bán có quyền chỉnh sửa Bất Động Sản và/hoặc Tòa Nhà mà không cần xin chấp thuận của Bên Mua và Bên Mua không được quyền chấm dứt Hợp Đồng này và/hoặc yêu cầu Bên Bán bồi thường cho Bên Mua vì việc chỉnh sửa này; và
- (u) Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Bản Nội Quy Toà Nhà và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Toà Nhà và thiết kế Bất Động Sản đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Bất Động Sản, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Bất Động Sản, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Toà Nhà có Bất Động Sản đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Bất Động Sản;
- (b) Xây dựng Bất Động Sản và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Bất Động Sản thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật của Toà Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d) Bảo quản Bất Động Sản trong thời gian chưa giao Bất Động Sản cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Bất Động Sản và Toà Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (e) Bàn giao Bất Động Sản và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Bất Động Sản bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp, ...;
- (g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Bất Động Sản theo quy định của pháp luật;
- (h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên

Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Bất Động Sản bán cho Bên Mua;

- (i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Toà Nhà nơi có Bất Động Sản bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Toà Nhà khi Toà Nhà chưa thành lập được Ban Quản trị;
- (j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Bất Động Sản đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (l) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này để Ban Quản Trị Toà Nhà tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Toà Nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.(b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (m) Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Sau khi Bên Bán đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sẽ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- (n) Việc hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Bất Động Sản đã mua tại tổ chức tín dụng theo quy định tại Điều 5.2.(j) của Hợp Đồng này sẽ được Bên Bán thực hiện với điều kiện nhu cầu vay vốn ngân hàng của Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- (o) Có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba trừ trường hợp được sự đồng ý của Bên Mua hoặc phải cung cấp theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- (p) Để làm rõ, Bên Bán có nghĩa vụ bàn giao Bất Động Sản và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Bất Động Sản theo Điều 5.2.(e) nêu trên, trừ các trường hợp (i) trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc (ii) Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều kiện nhận bàn giao Bất Động Sản quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng hoặc Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định của Hợp Đồng này;
- (q) Đảm bảo ưu tiên bố trí chỗ để xe ô tô của Toà Nhà cho các chủ sở hữu Toà Nhà trước khi dành chỗ để xe công cộng theo quy định pháp luật; và
- (r) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Bản Nội Quy Toà Nhà và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Bất Động Sản quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này và hồ sơ Bất Động Sản theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (b) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Toà Nhà theo quy định đậu xe của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Toà Nhà;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2.(h) của Hợp Đồng này);
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Bất Động Sản đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Bất Động Sản theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (*một trăm phần trăm*) Giá Bán Bất Động Sản và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Bất Động Sản mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Bất Động Sản nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản thực tế nhỏ hơn/lớn hơn [...] % (...) so với Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Bất Động Sản trong

trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Bất Động Sản của Bên Mua đối với Bên Bán;

- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Toà Nhà nơi có Bất Động Sản được mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Toà Nhà theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Bất Động Sản đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Bất Động Sản tại tổ chức tín dụng;
- (j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này;
- (k) Trong trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Bất Động Sản theo quy định tại Điều 6.1.(g), Các Bên có quyền thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1.(a) của Hợp Đồng;
- (l) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua; và
- (m) Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Bản Nội Quy Toà Nhà và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Bất Động Sản và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Giá Bán Bất Động Sản của Bên Bán;
- (b) Nhận bàn giao Bất Động Sản theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ ngày nhận bàn giao Bất Động Sản, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Bất Động Sản đã mua 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 Bất Động Sản và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (d) Kể từ ngày nhận bàn giao Bất Động Sản, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Bất Động Sản thì Bất Động Sản sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Toà Nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Toà Nhà;
- (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 Điều 7 của Hợp Đồng này;

- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe, ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- (g) Thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Bất Động Sản đã mua;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- (j) Sử dụng Bất Động Sản đúng mục đích theo quy định pháp luật về và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) 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;
- (l) 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 Tòa Nhà;
- (m) Trước khi Bất Động Sản được bàn giao cho Bên Mua theo đúng quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Bất Động Sản nếu không được Bên Bán đồng ý trước;
- (n) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán mà Bên Bán có toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm;
- (o) Không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Bất Động Sản làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến nền móng, cấu trúc công trình hoặc làm thay đổi diện tích sử dụng và/ hoặc thay đổi chiều cao từ sàn đến trần, có ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các chủ sở hữu bất động sản khác trong Tòa Nhà mà không có sự đồng ý của Bên Bán hoặc Ban Quản Trị;
- (p) Giữ gìn, bảo quản cẩn thận các trang thiết bị trong Bất Động Sản của Tòa Nhà và hành lang chung như hệ thống điều hòa nhiệt độ, thang bộ, thang máy, tường, trần nhà, hệ thống điện, mạng thông tin, hệ thống cửa kính, hệ thống đèn

Nếu Bên Mua, nhân viên hay khách hàng của Bên Mua làm hư hỏng thì Bên Mua có trách nhiệm khắc phục và bồi thường theo quy định chung của Bản Nội Quy Tòa Nhà trên cơ sở hóa đơn, chứng từ hợp lệ.

- (q) Thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà và Kinh phí quản lý vận hành và các chi phí khác theo quy định Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Bất Động Sản đã mua hoặc không nhận bàn giao Bất Động Sản theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- (r) Không gây bất kỳ ảnh hưởng, cản trở nào khi Bên Bán thực hiện quyền yêu cầu hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo luật định;
- (s) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Bất Động Sản trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- (t) Không được tháo, dỡ các pano, biển, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, logo của Chủ Đầu Tư và các công ty con trong nhóm tham gia phát triển Dự Án, biển tên của Tòa Nhà khi Bên Bán đã thực hiện theo quy định tại Điều 5.1(m) của Hợp Đồng này khi treo các pano, biển, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, logo đó;
- (u) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán
- (v) Thanh toán các chi phí phát sinh thực tế liên quan việc Bên Bán đã chi trả để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp Đồng này như thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí... (nếu có) phát sinh do Bên Mua không cung cấp các tài liệu đúng thời hạn như quy định tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua không thanh toán theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua;
- (w) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này và mua Bất Động Sản;
- (x) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật trong thời gian 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán;
- (y) Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà, Ban Quản Trị Tòa Nhà để bảo quản đối với các phần diện tích, không

gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Toà Nhà nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại Toà Nhà;

- (z) Bên Mua cam kết tuân thủ các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bao gồm cả các quyết định về diện tích Bất Động Sản được thể hiện tại Giấy Chứng Nhận;
- (aa) Hoàn tất việc thanh toán các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) và hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thuộc về Bên Mua tính đến thời điểm nhận Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy Chứng Nhận; và
- (bb) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Bản Nội Quy Toà Nhà và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Bất Động Sản kể từ thời điểm nhận bàn giao Bất Động Sản.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Bất Động Sản đã mua cho người khác.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4. Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo đề nghị của Bên Mua về việc Bên Bán đóng thay Bên Mua các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm phải chuyển đầy đủ các khoản tiền này cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán kèm theo thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện.
- 7.5. Trong trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, mà Bên Mua không chuyển tiền hoặc chuyển tiền không đúng hạn hoặc chuyển tiền không đầy đủ cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua.
- 7.6. Các Bên đồng ý rằng, khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là khoản thuế phát sinh kể từ Ngày Bàn Giao. Theo đó, Bên Mua có nghĩa vụ đóng khoản thuế sử dụng đất phi nông nghiệp này theo thông báo từ Bên Bán hoặc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật trong từng thời kỳ.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN BẤT ĐỘNG SẢN

8.1. Điều kiện giao nhận Bất Động Sản:

- (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Toà Nhà, Bất Động Sản theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này;
- (b) Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Bất Động Sản thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà đó;
- (c) Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Bất Động Sản đến hạn theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này, các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có), đồng thời Bên Mua đã nộp đủ tiền Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà và gửi bản sao giấy xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà theo quy định cho Bên Bán;
- (d) Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí theo quy định pháp luật tại từng thời điểm và Hợp Đồng này;
- (e) Bên Mua đã đóng Kinh phí quản lý vận hành Toà Nhà theo quy định tại Điều 11.5.(a) Hợp Đồng này.

8.2. Bên Bán bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua vào [...].

Việc bàn giao Bất Động Sản có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được sớm hơn hoặc muộn quá [...] (...) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua ("**Ngày Bàn Giao Cam Kết**"). Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Bất Động Sản và thông báo về thời gian bàn giao mới cho Bên Mua.

Trước ngày bàn giao Bất Động Sản là [...] (...) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Bất Động Sản.

8.3. Bất Động Sản 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 Phụ lục 1 của Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1.(e) của Hợp Đồng này.

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

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Bất Động Sản theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày

hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Bất Động Sản mà không có lý do chính đáng khi Bất Động Sản đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật hiện hành (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Bất Động Sản theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Bất Động Sản theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Bất Động Sản theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Bất Động Sản. Việc từ chối nhận bàn giao Bất Động Sản như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

8.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Bất Động Sản, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Bất Động Sản và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Bất Động Sản đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Bất Động Sản này.

8.6. Vào ngày bàn giao thực tế, Bên Mua đã phải thanh toán cho Bên Bán đủ 95% (*chín mươi lăm phần trăm*) giá bán được quy định tại Điều 3.1.(a)(i) của Hợp Đồng này, 100% (*một trăm phần trăm*) thuế giá trị gia tăng nêu tại Điều 3.1.(a)(ii) của Hợp Đồng này, nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà vào tài khoản do Bên Bán mở theo quy định tại Điều 3.3.(b) của Hợp Đồng và kinh phí quản lý vận hành Toà Nhà theo quy định tại Hợp Đồng này.

8.7. Khi xảy ra trường hợp:

(a) Bên Mua được xem như đã nhận bàn giao Bất Động Sản theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này thì Bên Mua:

(i) Có trách nhiệm thanh toán lại cho Bên Bán các khoản chi phí mà Bên Bán đã phải trả (nếu có) tính từ ngày bàn giao Bất Động Sản theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Bất Động Sản bao gồm: khoản kinh phí quản lý vận hành Toà Nhà, chi phí bảo quản, bảo dưỡng Bất Động Sản (*trừ các hạng mục thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán và còn trong thời hạn bảo hành*), và chi phí điện, nước phát sinh; và

(ii) Chịu mọi rủi ro, trách nhiệm đối với Bất Động Sản kể từ ngày bàn giao Bất Động Sản theo thông báo của Bên Bán, trừ trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Bất Động Sản và trách nhiệm bảo hành Bất Động Sản của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng

(b) Bất Động Sản đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng này nhưng Bên Mua không hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo điều kiện nhận bàn giao Bất Động Sản quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng này, thì:

- (i) Bên Mua chịu mọi rủi ro, trách nhiệm đối với Bất Động Sản kể từ ngày bàn giao Bất Động Sản theo thông báo của Bên Bán, trừ trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Bất Động Sản và trách nhiệm bảo hành Bất Động Sản của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng; và
- (ii) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản lãi, phạt phát sinh theo quy định tại Điều 12.1.(a) và hoàn tất các khoản thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng này; và
- (iii) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lại cho Bên Bán các khoản chi phí mà Bên Bán đã phải trả (nếu có) tính đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Bất Động Sản bao gồm: khoản Kinh Phí Quản Lý Vận Hành, chi phí bảo quản, bảo dưỡng Bất Động Sản (*trừ các hạng mục thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán và còn trong thời hạn bảo hành*) và chi phí điện, nước phát sinh;
- (iv) Trường hợp Bên Mua chậm trễ thực hiện nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Bất Động Sản (bao gồm các khoản lãi phạt chậm thanh toán nếu có) theo điều kiện nhận bàn giao Bất Động Sản tại Điều 8.1 của Hợp Đồng vượt quá 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Bán có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) thực hiện các biện pháp xử lý quy định tại Điều 12.1.(b) Hợp Đồng.

Đồng thời, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lại cho Bên Bán khoản Kinh phí quản lý vận hành Toà Nhà, các chi phí bảo quản, bảo dưỡng và tiện ích của Bất Động Sản (nếu có) phát sinh tính từ ngày bàn giao Bất Động Sản theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Bất Động Sản đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (*một*) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Toà Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Bất Động Sản.
- 9.3. Nội dung bảo hành bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Bất Động Sản (dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, trần, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Bất Động Sản 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, sụt Toà Nhà. Đối với các thiết bị

khác gắn với Bất Động Sản 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 Bất Động Sản bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các 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.

- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Bất Động Sản có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Bất Động Sản. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5. Bất Động Sản được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian Bảo Hành Bất Động Sản là 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Toà Nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.
- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Bất Động Sản trong các trường hợp sau đây:
- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này;
 - (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Bất Động Sản do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - (f) Bên Bán không nhận được yêu cầu bảo hành của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Điều 9.4 của Hợp Đồng này
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Bất Động Sản thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Toà Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.
- 9.8. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.

- 9.9. Ngay khi Bên Mua phát hiện Bất Động Sản có các khiếm khuyết, hư hỏng thuộc đối tượng được bảo hành theo quy định tại Điều này, Bên Mua hoặc người sử dụng Bất Động Sản phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ.
- 9.10. Bên Mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị Toà Nhà, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Toà Nhà, Bên Bán và/hoặc doanh nghiệp do Ban Quản Trị Toà Nhà, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Toà Nhà hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Bất Động Sản và cho phép họ đưa vào Bất Động Sản những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.
- 9.11. Để làm rõ, thời hạn và nội dung bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Bất Động Sản (nếu có) theo quy định tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này do Bên Bán cung cấp theo ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao sẽ được thực hiện theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Bất Động Sản 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.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Bất Động Sản từ Bên Bán mà có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng trình tự, 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 phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các điều kiện tại Điều này như sau:
- (a) Bên Bán chưa bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua hoặc Bên Bán đã bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua nhưng Bên Bán/Bên Mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Bất Động Sản;
 - (b) Bên Mua phải gửi văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng đến Bên Bán;
 - (c) Bất Động Sản/Hợp Đồng:

- (i) không thuộc diện bị thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý; hoặc
 - (ii) không thuộc diện bị kê biên, ngăn chặn, hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc
 - (iii) không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.
- (d) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và các khoản tiền phạt do chậm thanh toán (nếu có) liên quan đến Bất Động Sản cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (e) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đáp ứng điều kiện được mua và sở hữu Bất Động Sản tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
- (f) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng nếu các điều kiện nêu trên không được đáp ứng.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Bất Động Sản 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 và trong Bản Nội Quy Toà Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này.

10.5. Trường hợp Bên Bán đồng ý việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Bất Động Sản/Hợp Đồng thì:

- (a) Không chậm hơn thời điểm ký văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý sẽ thanh toán đầy đủ cho Bên Bán tất cả khoản tiền đến hạn và/hoặc quá hạn cộng với khoản tiền lãi chậm trả và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này.
- (b) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này; theo đó Bên Bán sẽ ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng này. Vào ngày Bên Bán ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng Hợp Đồng thì:
 - (i) Tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển giao cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;

- (ii) Toàn bộ mối quan hệ hợp đồng và bất kỳ vấn đề gì còn tồn đọng giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ chấm dứt và được xem như giải quyết xong; và
 - (iii) Quan hệ hợp đồng giữa Bên Bán và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ phát sinh hiệu lực.
- (c) Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất Động Sản và việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua quy định tại Điều 10.5(a) nêu trên, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thụ hưởng tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Mua và khi đó sẽ được xem là Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Mua hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng liên quan đến các khoản thanh toán đến hạn mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng này.
- 10.6. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán Bất Động Sản.
- 10.7. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- 10.8. Phù hợp với Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán có thể từ chối việc chuyển nhượng nếu:
- (a) Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đến hạn theo Hợp Đồng tính đến thời điểm gửi văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc thời điểm chuyển nhượng;
 - (b) Hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đã được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - (c) Bất Động Sản và/hoặc Hợp Đồng đang bị cầm cố, thế chấp (trừ trường hợp bên nhận cầm cố, thế chấp đồng ý); hoặc
 - (d) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật hoặc phải tạm dừng chờ kết quả giải quyết của cơ quan Nhà nước.
- 10.9. Các Bên theo đây đồng ý rằng:
- (a) Nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà Bên Mua là cá nhân chết, thì (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành (các) Bên Mua của Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định về thừa kế của pháp luật Việt Nam với điều kiện là những người thừa kế hợp pháp phải nộp cho Bên Bán tất cả các giấy

tò theo quy định của pháp luật chứng minh việc Bên Mua chết và tư cách hợp pháp của những người thừa kế và người quản lý di sản của Bên Mua trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua đã chết.

- (b) Trừ khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Bất Động Sản và không có bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng với Bên Bán theo Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; và chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Bất Động Sản cho bên thứ ba; và giữ an toàn, trao trả số tiền mà Bên Bán thu được từ việc chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Bất Động Sản (không tính lãi) sau khi trừ đi mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Bất Động Sản cho đến thời điểm đủ điều kiện bàn giao số tiền còn lại cho những người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản của Bên Mua nếu xảy ra một trong các trường hợp sau:
- (i) Trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua chết, nhưng những người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết để chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Bán thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này; hoặc
 - (ii) Những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua không có quyền được mua và/hoặc sở hữu Bất Động Sản theo quy định pháp luật Việt Nam; hoặc
 - (iii) Bên Bán không biết về việc Bên Mua chết trong khoảng thời gian Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán do Bên Mua chậm thanh toán.

10.10. Trong trường hợp Bên Mua là một doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo thủ tục phá sản, tùy theo quyết định của cơ quan nhà nước, Bên Bán có thể chấm dứt Hợp Đồng này và chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Bất Động Sản cho bên thứ ba theo chính sách của Bên Bán. Số tiền thu được từ việc chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Bất Động Sản, sau khi trừ đi mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện chuyển nhượng, hợp tác, đầu tư hoặc cho thuê Bất Động Sản, sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục phá sản của Bên Mua.

ĐIỀU 11. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG TOÀ NHÀ

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Bất Động Sản đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Bất Động Sản này bao gồm các trang thiết bị kỹ thuật được quy định tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Toà Nhà quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.

11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua, tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Điều 11.3 và Điều 11.4 của Hợp Đồng này), tầng trệt và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ phù hợp với thiết kế được phê duyệt, văn phòng, và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong các phần diện tích này. Để tránh nhầm lẫn, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán.

Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Toà Nhà, phần diện tích này thuộc quyền quản lý của Bên Bán trong trường hợp các chủ sở hữu Toà Nhà không mua hoặc không thuê phần diện tích này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Toà Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Toà Nhà trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Tùy theo quyết định của Bên Bán về việc bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô, Bên Mua có thể mua hoặc thuê; việc mua bán hoặc thuê chỗ để xe ô tô sẽ được lập thành hợp đồng riêng.

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Toà Nhà bao gồm:

- (a) Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2 của Hợp Đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa Nhà và các tiện ích đi kèm;
- (b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Tòa Nhà;
- (c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;

- (d) Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
 - (e) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà.
- 11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà theo thỏa thuận giữa Bên Bán và các chủ sở hữu khác nhưng không bao gồm các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
- 11.5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà như sau:
- (a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Tòa Nhà với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà, thì Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà là: [...] **đồng/m²/tháng** (bằng chữ: [...] đồng trên một mét vuông trên một tháng). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán cho 03 (ba) tháng đầu tiên vào tài khoản kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao thực tế. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các thông tin về tài khoản này trong thông báo bàn giao thực tế. Đối với các đợt tiếp theo, việc nộp Kinh phí quản lý vận hành sẽ được thực hiện theo thông báo của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.
- Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà được sử dụng để thực hiện các công việc, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà như được quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.
- (b) Sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Tòa Nhà sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban Quản Trị Tòa Nhà thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.
 - (c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Tòa Nhà có quy định về giá quản lý vận hành Tòa Nhà thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

- 11.6. Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà quy định tại Điều 11.5(a) nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và không bao gồm phí thuê chỗ đậu xe, phí trông giữ xe và được tính trên Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản nêu tại Điều 2.1(b) Hợp Đồng này. Để làm rõ, việc thanh toán khoản thuế phát sinh trên Kinh phí quản lý vận hành, Bên Mua sẽ thanh toán theo thông báo của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà
- 11.7. Trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà đã đóng thì các chủ sở hữu Tòa Nhà có trách nhiệm đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 12.1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Bất Động Sản:
- (a) Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào và/hoặc bất cứ đợt thanh toán nào quá 10 (*mười*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán như quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua phải thanh toán thêm tiền lãi do chậm thanh toán bằng 0,02% (*không phải không hai phần trăm*) cho mỗi ngày chậm thanh toán trên số tiền chậm thanh toán của đợt chậm thanh toán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực tế thanh toán.
- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (*sáu mươi*) ngày thì xem như Bên Mua đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ Hợp Đồng và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi gửi thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 07 (*bảy*) ngày.

Theo đó, trong trường hợp này Bên Bán có quyền, tùy theo quyết định của Bên Bán, thực hiện một hoặc tất cả các quyền sau:

- (i) Hợp tác đầu tư hoặc bán hoặc cho thuê Bất Động Sản cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- (ii) Phạt Bên Mua số tiền tương đương 2% (*hai phần trăm*) Giá Bán Bất Động Sản (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà) và 30% (*ba mươi phần trăm*) trên tổng số tiền mua Bất Động Sản mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà); và

- (iii) Hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này tính đến thời điểm Hợp Đồng chấm dứt (không tính lãi và không bao gồm khoản tiền lãi trễ hạn mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán), sau khi khấu trừ tiền lãi phạt chậm thanh toán mà Bên Mua chưa trả, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên thanh lý Hợp Đồng.

12.2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua:

- (a) Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Bất Động Sản so với Ngày Bàn Giao Cam Kết theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ bị phạt một số tiền được tính bằng 0,02% (không phải không hai phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn trên số tiền mua Bất Động Sản (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà) mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao Bất Động Sản tính từ Ngày Bàn Giao Cam Kết đến ngày bàn giao theo thư thông báo của Bên Bán.
- (b) Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Bất Động Sản quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Cam Kết theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Bất Động Sản mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này sau khi gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán chậm bàn giao Bất Động Sản quá 180 (một trăm tám mươi) ngày so với Ngày Bàn Giao Cam Kết.

Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với khoản tiền phạt tương đương 2% (hai phần trăm) Giá Bán Bất Động Sản (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà) và 30% (ba mươi phần trăm) trên tổng số tiền mua Bất Động Sản mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà), trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Các Bên hoàn tất thanh lý Hợp Đồng. Để làm rõ, nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.2(b) này thì Bên Mua sẽ không được hưởng khoản tiền phạt phát sinh do chậm bàn giao theo Điều 12.2(a). Bên Bán sẽ cân trừ khoản tiền phạt đã thanh toán cho Bên Mua theo Điều 12.2(a) (nếu có) trước khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh theo Điều 12.2(b) này cho Bên Mua.

Trong trường hợp sau khi kết thúc thời hạn thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều này, Bên Bán không nhận được thông báo từ Bên Mua, Bên Bán và Bên Mua thống nhất rằng, Bên Mua đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thời điểm bàn giao Bất Động Sản mới theo thông báo của Bên Bán.

- (c) Các quy định nêu trên sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán chậm bàn giao Bất Động Sản do lỗi của Bên Mua hoặc khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Khắcáng, các lý do khách quan/hợp lý và/hoặc theo quyết định/chính sách của cơ quan nhà nước.

12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Bất Động Sản theo thông báo của Bên Bán và Bất Động Sản đã đủ điều kiện bàn giao và Bên Mua đã đáp ứng đủ điều kiện nhận bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Các Bên thống nhất sẽ xử lý theo quy định tại Điều 8.4 và Điều 8.7 của Hợp Đồng này.

12.4. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng không có căn cứ pháp luật hoặc trái với các thỏa thuận tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán tính đến ngày chấm dứt (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng) và:

- (a) Một khoản tiền phạt bằng 100% (*một trăm phần trăm*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà); và
- (b) Một khoản tiền phạt bằng 0,02% (không phẩy không hai phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền chậm thanh toán trong trường hợp Bên Bán chậm hoàn trả các khoản tiền nêu trên cho Bên Mua quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Các Bên hoàn tất thanh lý Hợp Đồng. Theo đó, thông báo chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Bán gửi cho Bên Mua phải được gửi tối thiểu trước 03 (ba) ngày và Bên Mua phải đến địa chỉ của Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng để hoàn tất thanh lý Hợp Đồng theo quy định trong thông báo.

12.5. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này hoặc không có căn cứ pháp luật, Bên Mua phải chịu các khoản phạt và như sau:

- (a) Một khoản phạt bằng 100% (*một trăm phần trăm*) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà).

Ngoài ra, để làm rõ, ngoại trừ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà đã được Bên Mua nộp theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán có quyền không hoàn trả tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và có quyền quyết định hợp tác đầu

tư hoặc bán hoặc cho thuê Bất Động Sản cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

- (b) Một khoản tiền phạt bằng 0,02% (*không phải không hai phần trăm*) trên số tiền chậm thanh toán cho mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Bên Bán quá 10 (*mười*) ngày làm việc kể từ ngày Các Bên hoàn tất thanh lý Hợp Đồng. Bên Mua phải đến địa chỉ của Bên Bán trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng để hoàn tất thanh lý Hợp Đồng.

12.6. Để tránh nhầm lẫn, chế tài cho việc xử lý vi phạm nêu tại từng điểm của Điều 12.2 và 12.4 của Hợp Đồng này là độc lập, không áp dụng đồng thời trong mọi trường hợp

12.7. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua đối với các trang thiết bị nội thất mà Bên Mua đã đầu tư xây dựng hoặc lắp đặt tại Bất Động Sản (nếu có) trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Mua vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1 và Điều 12.5 của Hợp Đồng này. Khi Hợp Đồng này chấm dứt theo các điều khoản trên và Bên Mua đã nhận bàn giao Bất Động Sản, thì Bên Mua có trách nhiệm bàn giao lại nguyên trạng Bất Động Sản cho Bên Bán trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ ngày Bên Bán có văn bản yêu cầu hoàn trả (ngoại trừ các thay đổi do hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật).

12.8. Số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán dùng để thực hiện nghĩa vụ hoàn trả và tính các khoản phạt theo Điều 12.2 và Điều 12.4 của Hợp Đồng này không được tính lãi, không bao gồm khoản tiền lãi trễ hạn trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán. Đối với các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến khoản phạt, bồi thường, thưởng, khuyến mại và/hoặc thu nhập khác mà Bên Mua nhận được, Bên Bán sẽ nộp thay cho Bên Mua và tiến hành khấu trừ trước khi thực hiện việc thanh toán cho Bên Mua, đồng thời gửi cho Bên Mua các chứng từ liên quan đến việc Bên Bán đã thanh toán các khoản thuế, phí này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

- (a) Bất Động Sản nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- (b) Bất Động Sản nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- (c) Bên Bán là công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có đầy đủ tư cách theo quy định của pháp luật hiện hành để bán Bất Động Sản cho Bên Mua.

13.2. Bên Mua cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Bất Động Sản mua;
- (b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Bất Động Sản, 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 Bất Động Sản 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 Bất Động Sản 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) Bên Mua thuộc đối tượng được sở hữu Bất Động Sản tại Việt Nam theo quy định của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản. Trong trường hợp Bên Mua là tổ chức, Bên Mua cam kết có đủ thẩm quyền, quyền hạn và/hoặc phê duyệt nội bộ theo quy định của Bên Mua để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân, Bên Mua cam kết có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với việc giao kết và thực hiện Hợp Đồng này theo quy định pháp luật.
- (f) Bên Mua tự chịu trách nhiệm giải quyết các tranh chấp phát sinh theo quy định tại Điều 13.2.(c) của Hợp Đồng này.

13.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

13.4. 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 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.

13.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

- 14.1. 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 thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - (b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 của Hợp Đồng này thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện 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 Sự Kiện 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.
- 14.4. 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 15.1.(d) của Hợp Đồng này.
- 14.5. Việc một Bên phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 14.1.(b) của Hợp Đồng này được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng khi việc thực hiện quyết định này không xuất phát từ lỗi của Bên đó.
- 14.6. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ áp dụng mọi biện pháp cần thiết để giảm thiểu sự ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng của mình theo Hợp Đồng trong phạm vi có thể.
- 14.7. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và không phải là cơ sở để Bên còn lại áp dụng biện pháp xử lý vi phạm theo Hợp Đồng này.
- 14.8. Bất kể quy định nào khác của Điều này, quy định về miễn trừ trách nhiệm do Sự Kiện Bất Khả Kháng tại Điều này sẽ không áp dụng đối với các nghĩa vụ của một Bên phải thanh toán cho Bên kia theo Hợp Đồng này.
- 14.9. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, thời gian thực hiện Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên bị ảnh hưởng

không thể thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng của mình, và được Các Bên cùng nhau xác nhận bằng văn bản.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

15.1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- (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 Giá Bán Bất Động Sản theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- (c) Bên Bán chậm bàn giao Bất Động Sản theo thỏa thuận tại Điều 12.2 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 90 (*chín mươi*) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này sau khi đã thông báo cho Bên kia biết trước bằng văn bản ít nhất 07 (*bảy*) ngày và việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 trên đây như sau:

- (a) Trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điều 15.1(a), thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
- (b) Trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điều 15.1(b), Điều 15.1(c) trên đây, thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên được giải quyết theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- (c) Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1(d), việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng, và không Bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại, ngoài nghĩa vụ của mỗi Bên về việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt trên cơ sở không tính tiền lãi.

15.3. Trong mọi trường hợp mà Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua và Bên Mua đã nhận bàn giao Bất Động Sản, thì bên cạnh việc phải chịu các chế tài xử lý vi phạm khác, Bên Mua phải bàn giao lại Bất Động Sản cho Bên Bán. Khi đó, Bất Động Sản phải được bàn giao lại cho Bên Bán với tình trạng như thời điểm Bên Bán bàn giao Bất Động Sản cho Bên Mua và như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Bất Động Sản (ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật) trong

vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán có văn bản yêu cầu bàn giao lại. Trường hợp Bất Động Sản không đảm bảo các điều kiện được quy định trong Biên Bản Bàn Giao Bất Động Sản ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật thì Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí thực tế phát sinh để khắc phục, sửa chữa để phục hồi chất lượng Bất Động Sản theo đúng tình trạng mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Bất Động Sản (ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật).

- 15.4. Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng được quy định trong Hợp Đồng này, Hợp Đồng này chấm dứt khi Các Bên đã hoàn thành toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng.
- 15.5. Trừ trường hợp có quy định khác trong Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất rằng không Bên nào có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do nào.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

16.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- (a) Địa chỉ Bên Bán: Như địa chỉ liên hệ được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- (b) Địa chỉ Bên Mua: Như địa chỉ liên hệ được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.

16.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Các Bên có thể thực hiện một hoặc nhiều hình thức thông báo trong các hình thức sau: thư điện tử (email), tin nhắn điện thoại, thư gửi qua đường bưu điện, giao tận tay, fax hoặc hình thức thông báo khác theo thỏa thuận của Các Bên trong từng thời kỳ.

16.3. Bên nhận thông báo là:

- (a) Đối với Bên Mua, là người có thông tin nêu tại phần đầu tiên của Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua và toàn bộ những người thuộc Bên Mua nói chung. Các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới và riêng rẽ. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc từng người thuộc Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng lẻ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để thực hiện các giao dịch với Bên Bán cũng như nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và Bên Bán không cần có được sự chấp thuận riêng rẽ của từng người/hoặc tất cả những người thuộc

Bên Mua, trừ trường hợp người được đại diện này chuyển nhượng hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc thế chấp, bảo lãnh các quyền theo Hợp Đồng đối với các tổ chức/cá nhân

- (b) Đối với Bên Bán, thông tin người đại diện nhận thông báo sẽ được thể hiện tại các thông báo hoặc các hình thức khác được Bên Bán thông báo theo quy định tại Điều 16.2 nêu trên trong từng thời điểm.

16.4. 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 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 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;
- (d) Vào ngày gửi thư điện tử (email), tin nhắn điện thoại ngay sau khi gửi thành công trong trường hợp gửi thư điện tử (email), tin nhắn điện thoại.

Trong trường hợp này, nếu ngày nhận không vào ngày làm việc, thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc kế tiếp sau đó.

16.5. 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 một Bên có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1. Bản Nội Quy Tòa Nhà:

- (a) Bản Nội Quy Tòa Nhà là văn bản có hình thức và nội dung được đính kèm Hợp Đồng này và được soạn thảo nhằm quy định các nội dung chủ yếu liên quan đến việc (i) chiếm hữu, sử dụng các công trình chung thuộc Khu Thương Mại – Văn Phòng, (ii) cách thức sinh hoạt và các hoạt động được phép hoặc không được phép tiến hành trong phạm vi Khu Thương Mại – Văn Phòng/Tòa Nhà, và (iii) các chi phí hoặc khoản đóng góp cần thiết để quản lý, vận hành và duy trì Khu Thương Mại – Văn Phòng;

- (b) Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp Đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản Nội Quy Tòa Nhà, nội quy Tòa Nhà do Bên Bán/Ban Quản Trị ban hành. Bên Mua cũng xác nhận và đồng ý rằng Bản Nội Quy Tòa Nhà có thể được sửa đổi tại từng thời điểm dựa trên yêu cầu thực tế trong việc điều hành Khu Thương Mại – Văn Phòng, Tòa Nhà bởi (i) Bên Bán trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập hoặc (ii) Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị đã được thành lập. Mỗi Bản Nội Quy Tòa Nhà sửa đổi như vậy sẽ có hiệu lực ràng buộc đối với tất cả các chủ sở hữu và người sử dụng Bất Động Sản.
- 17.2. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 17.3. Trong thời gian hiệu lực của Hợp Đồng này, nếu các quy định của pháp luật được dẫn chiếu tại Hợp Đồng này bị sửa đổi, bổ sung, Các Bên thống nhất sẽ áp dụng, thực hiện theo các quy định của pháp luật được sửa đổi, bổ sung tương ứng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Theo đó, tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật, Các Bên sẽ chủ động thực hiện các quy định thay đổi này hoặc sẽ ký kết phụ lục/các tài liệu có liên quan để thỏa thuận chi tiết việc thực hiện trên cơ sở đảm bảo phù hợp quy định pháp luật hiện hành trong từng thời kỳ.
- 17.4. Hợp Đồng này và tất cả các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ khác trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 17.5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì ngoài việc phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên theo quy định của Điều 19.4 của Hợp Đồng này, văn bản đó phải được đóng dấu bởi Bên Bán và Bên Mua (nếu Bên Mua là tổ chức).
- 17.6. Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là tổ chức/cá nhân nước ngoài thì theo yêu cầu của Bên Mua, Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1. Trường hợp có bất cứ tranh chấp nào về và/hoặc liên quan đến việc ký kết và/hoặc thực hiện Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ trước tiên giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng. Trong trường hợp tranh chấp không được giải quyết theo phương thức thương lượng, thì Các Bên thống nhất sẽ tiến hành hòa giải thông qua 01 (một) hòa giải viên tại Trung tâm Hòa giải Việt Nam (VMC) thuộc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam theo Quy tắc hòa giải của Trung tâm này. Các Bên sẽ bị ràng buộc bởi thỏa thuận giải quyết tranh chấp đạt được từ tiến trình hòa giải tại Trung tâm này.

- 18.2. Trong trường hợp Các Bên không đạt được thỏa thuận giải quyết tranh chấp từ tiến trình hòa giải nêu tại Điều 18.1 trên đây, thì một Bên hoặc Các Bên có quyền khởi kiện ra tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày được Các Bên ký tên và đóng dấu đầy đủ.
- 19.2. Hợp Đồng này có 19 Điều, với [...] trang, được lập thành 03 (*ba*) bản bằng tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 02 (*hai*) 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 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Bất Động Sản mua bán, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Bất Động Sản mua bán, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Toà Nhà có Bất Động Sản mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt; 01 (*một*) Bản Nội Quy Toà Nhà; 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Bất Động Sản và các giấy tờ khác do Các Bên thỏa thuận.
- 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.
- 19.4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 1

DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO BẤT ĐỘNG SẢN

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng
số: [...] ký ngày [...])*

Các Bên thống nhất đặc điểm chi tiết của Bất Động Sản được mô tả như sau:

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	NHÀ CUNG CẤP
I.				
1				
2				
3				

Nếu Bên Mua có nhu cầu hoàn thiện hoặc sửa chữa Bất Động Sản thì Bên Mua cam kết tuân thủ Bản Nội Quy Tòa Nhà, các quy định về việc đăng ký thi công trang trí nội thất của Tòa Nhà và có phê duyệt đầy đủ từ Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Ban Quản Trị Tòa Nhà.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 2

TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số: [...] ký ngày [...])

1. Các Bên thống nhất việc thanh toán tiền mua Bất Động Sản và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà như sau:
- (a) Căn cứ vào tiến độ xây dựng của Dự Án, khả năng và nhu cầu của Bên Mua, Các Bên thống nhất tiến độ thanh toán Giá Bán Bất Động Sản như sau:

Đợt thanh toán	Tỉ lệ thanh toán (%/Giá Bán Bất Động Sản không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà)	Số tiền thanh toán (VND) chưa bao gồm thuế GTGT	Thuế GTGT tương ứng (VND)	Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà	Cộng số tiền thanh toán (VND) đã bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Toà Nhà	Thời hạn thanh toán
Đợt 1						
Đợt ...						
Đợt ...						
Đợt ...						
Đợt ...						
Tổng cộng	100					

- (b) Trường hợp Bên Mua chậm trễ bất kỳ đợt thanh toán nào theo bảng tiến độ nêu tại Mục 1.(a) của Phụ Lục này, Bên Mua sẽ bị xử lý vi phạm do thanh toán trễ hạn theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng và các điều khoản khác nêu tại Hợp Đồng.
- (c) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản thực tế nêu tại Biên Bản Bàn Giao Bất Động Sản và Diện Tích Sử Dụng Bất Động Sản nêu tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này sẽ được thực hiện theo thông báo của Bên Bán.

2. Ngoài quy định về phương thức thanh toán tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng các quy định dưới đây:

- (a) Bên Mua thanh toán theo phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này (hoặc một tài khoản khác do Bên Bán thông báo bằng văn bản khi có thay đổi thông tin tài khoản và trước khi Bên Mua phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này). Phí chuyển khoản và các phí tương tự khác do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài/tổ chức trong nước, việc thanh toán phải theo hình thức (i) chuyển khoản từ tài khoản (VND) của Bên Mua mở tại tổ chức tín dụng tại Việt Nam, hoặc (ii) hình thức khác phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện (nếu pháp luật có điều chỉnh).

- (b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.

Để tránh nhầm lẫn, việc phát hành và bàn giao hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua không đồng nghĩa với việc Bên Mua đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp Đồng này cho Bên Bán.

Nguyên tắc xác định thời điểm Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán này có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực bởi bất kỳ lý do gì mà Bên Mua vẫn còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình phát sinh từ việc Hợp Đồng được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực đó.

- (c) Việc thanh toán chỉ được xem là hợp lệ khi Bên Mua thực hiện theo đúng các quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng và Mục 2 của Phụ Lục này. Việc Bên Mua nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác (kể cả việc chuyển tiền mặt hoặc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Bán để thanh toán hộ) đều không được xem là hợp lệ và Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các khoản nộp tiền này.

- (d) Trong trường hợp cần thêm thông tin hoặc hỗ trợ liên quan đến việc thanh toán, Bên Mua có thể liên hệ Bên Bán theo số Tổng đài chăm sóc khách hàng: [...]. Số tổng đài sẽ được Bên Bán cập nhật tại các thông báo về việc thanh toán gửi Bên Mua khi có sự thay đổi.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 3

KINH PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số [...] ký ngày [...])

Kinh Phí Quản Lý Vận Hành được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị bao gồm:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà;
2. Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng, quản lý vận hành và các dịch vụ khác bảo đảm cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan phục vụ việc quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định pháp luật;

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 4

SƠ ĐỒ BẢN VẼ MẶT BẰNG BẤT ĐỘNG SẢN

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng
số: [...] ký ngày [...])*

[Đính kèm 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Bất Động Sản, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng
nhà có Bất Động Sản, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Toà Nhà có Bất Động Sản]

*** Lưu ý:**

1. Thiết kế chi tiết, thiết kế tổng thể, vị trí cụ thể của Bất Động Sản được thể hiện như Bản vẽ tại Phụ Lục này. Để làm rõ, thông tin về vị trí của Bất Động Sản có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
2. Bên Bán đã nỗ lực và cẩn trọng cao nhất để hoàn thiện tập thông tin này. Tuy nhiên, tài liệu chỉ để tham khảo, thông tin chính thức căn cứ theo quy định của Hợp Đồng. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng thực tế Bất Động Sản được bàn giao cho Bên Mua có thể có chênh lệch so với Bản vẽ này. Việc chênh lệch này sẽ không phải là lý do để một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp Đồng, từ chối bàn giao hoặc nhận bàn giao Bất Động Sản (*trừ trường hợp vượt quá tỷ lệ như được quy định tại Điều 6.1 (g) của Hợp Đồng*) hoặc gây ra bất kỳ sự vi phạm Hợp Đồng nào với lý do rằng đã có sự chênh lệch xảy ra.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 6

BẢN NỘI QUY TOÀ NHÀ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng số: [...] ký ngày [...])

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Toà Nhà áp dụng cho cho tất cả Cư dân, Chủ đầu tư, Công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Toà Nhà. Toà Nhà được hiểu là các hạng mục xây dựng nằm trong tổng thể khu phức hợp tọa lạc tại [...] (“Toà Nhà”).

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Toà Nhà

- 1.1 Chủ sở hữu Toà Nhà phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Toà Nhà do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
- 1.2 Khách ra vào Toà Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Toà Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Toà Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Toà Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Toà Nhà. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 1.3 Người đến tạm trú tại Bất Động Sản phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
- 1.4 Người sử dụng Bất Động Sản, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Toà Nhà và Bản nội quy này.
- 1.5 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư; Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Toà Nhà

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Toà Nhà theo quy định tại khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 bao gồm:

- 2.1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Toà Nhà (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
- 2.2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Toà Nhà; sơn, trang trí mặt ngoài Bất Động

Sân, Toà Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Toà Nhà;

- 2.3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Toà Nhà; sử dụng Bất Động Sản chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách Bất Động Sản không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
- 2.4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Toà Nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- 2.5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Toà Nhà; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Toà Nhà theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- 2.6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 2.7. Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.
- 2.8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Toà Nhà do Hội nghị Toà Nhà xem xét, quyết định.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Toà Nhà

- 3.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
- 3.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Toà Nhà.
- 3.3 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.4 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.5 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Toà Nhà.
- 3.6 Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp (nếu có).

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Bất Động Sản, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 4.1. Trường hợp Bất Động Sản hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

- 4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Toà Nhà.
- 4.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Bất Động Sản, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 4.4. Trường hợp Toà Nhà có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Toà Nhà thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 4.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Toà Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, Doanh Nghiệp Quản Lý vận hành Toà Nhà và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Toà Nhà.
- 4.6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Toà Nhà

- 5.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Toà Nhà thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý Toà Nhà để xử lý.
- 5.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Toà Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Toà Nhà

- 6.1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Toà Nhà phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Toà Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Toà Nhà.
- 6.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Toà Nhà

- 7.1 Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Toà Nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Toà Nhà.
- 7.2 Chủ sở hữu Toà Nhà có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.

- 7.3 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.4 Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Toà Nhà và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Toà Nhà

- 8.1 Cư dân Toà Nhà có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được Sở Cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí Minh ban hành.
- 8.2 Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 8.3 Cư dân Toà Nhà là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình... theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý Tòa Nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Bất Động Sản có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.
 - (b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Bất Động Sản.
 - (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa Nhà.
 - (d) Không sử dụng lửa trần.
 - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - (f) Chủ Bất Động Sản có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Bất Động Sản nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - (g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
 - (h) Chủ sở hữu Toà Nhà có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

- 9.1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Toà Nhà, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Toà Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Toà Nhà do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 9.2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Toà Nhà, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền./.

BÊN MUA

BÊN BÁN