

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:...../HD

[Mã Sản Phẩm số:]

Căn cứ Bộ Luật Dân Sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ Luật Dân Sự**”);

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Kinh Doanh Bất Động Sản**”) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án như được quy định tại Điều 2.4 của Hợp Đồng này; và

Căn cứ khả năng, nhu cầu, thỏa thuận và tình hình thực tế của Các Bên.

Các bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**”):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỚC KIẾN

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : Số 0314548453 cấp lần đầu ngày 01/08/2017 bởi Sở Kế hoạch
Doanh Nghiệp số và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành
Phố Hồ Chí Minh), và bất kỳ bản sửa đổi nào tại từng thời điểm.

Người đại diện theo pháp luật : **LEE KECK MENG**

Chức vụ: Giám Đốc

Hộ Chiếu số K54994659 cấp ngày 04 tháng 02 năm 2022 tại
Malaysia

Địa chỉ đăng ký : P26-03, Saigon Centre, Tháp 2, số 67 đường Lê Lợi, Phường
Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Địa chỉ liên hệ : P26-03, Saigon Centre, Tháp 2, số 67 đường Lê Lợi, Phường
Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Người nhận: [.]

Điện thoại liên hệ : (028) 38218000 Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số : [.] mở tại Ngân hàng [.]

Thư điện tử : info@celesta.com.vn

Mã số thuế : 0314548453

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

Tên tổ chức,¹ cá nhân² :
CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu³ số : cấp ngày:/...../....., tại
Nơi đăng ký cư trú :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại liên hệ : Fax: [Không]
Tài khoản ngân hàng số (nếu có) : mở tại Ngân hàng
Mã số thuế (nếu có) :

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

Các Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1. “**Nhà Ở**” hoặc “**Căn Nhà**” có nghĩa là nhà ở riêng lẻ được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt, thuộc Khu Nhà Ở của Dự Án do Bên Bán đầu tư xây dựng, với các thông tin, đặc điểm, mục đích sử dụng của Nhà Ở được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Nhà Ở theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
- 1.2. “**Khu Nhà Ở**” có nghĩa là toàn bộ khu vực nơi có Nhà Ở thuộc Dự Án, bao gồm các nhà ở, diện tích và khu vực kinh doanh, thương mại (nếu có) và các công trình tiện ích chung của Khu Nhà Ở, kể cả phần khuôn viên và diện tích công cộng (nếu có) được xây dựng tại khu đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 27, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.3. “**Hợp Đồng**” có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở 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 được Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.4. “**Tổng Giá Bán Nhà Ở**” có nghĩa là tổng số tiền bán Nhà Ở được xác định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 1.5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” có nghĩa là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được quy định tại Điều 7.3 của Hợp Đồng khi các hạng mục đó bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người

¹ Áp dụng đối với tổ chức là người tiêu dùng theo quy định của Luật Bảo Vệ Quyền Lợi Người Tiêu Dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

² Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua Nhà Ở, không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

³ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

sử dụng Nhà Ở gây ra và đang 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”** có nghĩa là tổng diện tích sàn xây dựng của các tầng thuộc Nhà Ở theo quy định pháp luật và hồ sơ của Dự Án được phê duyệt như được quy định tại Điều 2.3.
- 1.7. **“Diện Tích Đất”** hoặc **“Diện Tích Sử Dụng Đất”** có nghĩa là diện tích đất nằm trong ranh giới được xác định của thửa đất hoặc lô đất ở có Nhà Ở, trong quy mô của Nhà Ở như được quy định tại Điều 2.3(b).
- 1.8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** có nghĩa là Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Nhà Ở; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 1.9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** có nghĩa là phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong Khu Nhà Ở và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng riêng hoặc kinh doanh. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 1.10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở”** có nghĩa là phần diện tích còn lại của Khu Nhà Ở ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở khác và của các chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có); bao gồm các hệ thống trang thiết bị sử dụng chung của Khu Nhà Ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật sở hữu chung của Khu Nhà Ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Khu Nhà Ở nhưng được kết nối hoặc được sử dụng chung cho Khu Nhà Ở, diện tích, công trình công cộng được sử dụng chung trong phạm vi Khu Nhà Ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 9 và Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.
- 1.11. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở”** có nghĩa là các dịch vụ quản lý, vận hành, Bảo Trì đối với Khu Nhà Ở nhằm đảm bảo cho Khu Nhà Ở hoạt động bình thường.
- 1.12. **“Bảo Trì”** có nghĩa là việc duy tu, bảo dưỡng Khu Nhà Ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Khu Nhà Ở; hoạt động bảo trì Khu Nhà Ở 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 Khu Nhà Ở; 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 Khu Nhà Ở.
- 1.13. **“Bản Nội Quy”** có nghĩa là bản nội quy quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở đính kèm tại Phụ Lục 9 của Hợp Đồng này và tất cả các bản sửa đổi và bổ sung được Bên Bán hoặc Hội Nghị Cư Dân thông qua tại từng thời điểm.
- 1.14. **“Đơn Vị Quản Lý”** có nghĩa là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở sau khi Khu Nhà Ở được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.15. **“Giấy Chứng Nhận”** có nghĩa là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật.
- 1.16. **“Ban Tự Quản”** có nghĩa là tổ chức bao gồm các đại diện của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, Người Sử Dụng Khu Nhà Ở khác và đại diện Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư vẫn còn diện tích sở hữu riêng tại Khu Nhà Ở và trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Tự Quản), do Hội Nghị Cư Dân bầu ra để đại diện cho các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, Người Sử Dụng Khu Nhà Ở khác và Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư vẫn còn diện tích sở hữu riêng tại Khu Nhà Ở), và hoạt động vì lợi ích của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, Người Sử Dụng Khu Nhà Ở khác và Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ

Đầu Tư vẫn còn diện tích sở hữu riêng tại Khu Nhà Ở) liên quan tới việc sử dụng và quản lý Khu Nhà Ở.

- 1.17. **“Bên Bán”** hoặc **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Phước Kiển với các thông tin chi tiết được quy định tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này.
- 1.18. **“Bên Mua”** có nghĩa là (các) bên mua Nhà Ở với các thông tin chi tiết được quy định tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này.
- 1.19. **“Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở”** có nghĩa là biên bản bàn giao Nhà Ở được lập và ký kết bởi Bên Bán và Bên Mua theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng này.
- 1.20. **“Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở”** có nghĩa là tổ chức hoặc cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều nhà ở thuộc Khu Nhà Ở. Vì mục đích của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ được xem là một Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở.
- 1.21. **“Dự Án”** có nghĩa là dự án khu nhà ở thấp tầng tại phân khu số 17, tại khu đất thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 27, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh do Bên Bán là chủ đầu tư. Tên thương mại của Dự Án là Celesta Avenue;
- 1.22. **“Địa Chỉ Nhà Ở”** có nghĩa như được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- 1.23. **“Hội Nghị Cư Dân”** có nghĩa là cuộc họp của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) (hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở (có giấy ủy quyền hợp pháp từ chủ sở hữu của nhà ở có liên quan trong Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác có liên quan trong Khu Nhà Ở (nếu có)) và đại diện của Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư vẫn còn diện tích sở hữu riêng tại Khu Nhà Ở) được tổ chức theo quy định của Hợp Đồng này và quy định pháp luật.
- 1.24. **“Ngày Làm Việc”** có nghĩa là một ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu, không phải là ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định pháp luật.
- 1.25. **“Phí Quản Lý”** bao gồm các chi phí được dùng cho mục đích quản lý và vận hành và Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này và sẽ được Bên Mua hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.
- 1.26. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** có nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù Bên bị ảnh hưởng đã áp dụng tất cả biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm các trường hợp được quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- 1.27. **“Thuế GTGT”** có nghĩa là thuế giá trị gia tăng được áp dụng cho việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam, tùy thuộc vào pháp luật của Việt Nam và hướng dẫn của cơ quan thuế có liên quan tại từng thời điểm.
- 1.28. **“VND”** hoặc **“Đồng Việt Nam”** có nghĩa là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
- 1.29. **“Người Sử Dụng Khu Nhà Ở”** bao gồm (a) Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, (b) chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có), và (c) tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không phải Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) nhưng được hoặc đang sử dụng hợp pháp nhà ở có liên quan trong Khu Nhà Ở và/hoặc phần diện tích khác có liên quan trong Khu Nhà Ở (nếu có) thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng bởi chủ sở hữu của nhà ở có liên quan trong Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác có liên quan trong Khu Nhà Ở (nếu có), hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, kể cả khách vắng lai, khách thăm, người được mời, bên đi thuê, bên thuê lại, bên nhận chuyển nhượng, người thường trú, tạm trú hợp pháp hoặc bất kỳ người nào khác mà chủ sở hữu của nhà ở có liên quan hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác có liên quan trong Khu Nhà Ở (nếu có) cho phép ra vào hoặc sống trong hoặc cư ngụ

tại nhà ở đó hoặc phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.

- 1.30. **“Ngày Ký”** có nghĩa là ngày của Hợp Đồng này được ghi tại phần đầu của trang đầu tiên.
- 1.31. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Thực Tế”** có nghĩa như được quy định tại Điều 2.9(b) của Hợp Đồng.
- 1.32. **“Diện Tích Đất Thực Tế”** có nghĩa như được quy định tại Điều 2.9(c) của Hợp Đồng.
- 1.33. **“Đơn Giá Đất”** có nghĩa như được quy định tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng.
- 1.34. **“Các Khoản Thanh Toán Khác”** có nghĩa như được quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng.
- 1.35. **“Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao”** có nghĩa như được quy định tại Điều 6.2 của Hợp Đồng.
- 1.36. **“Ngày Bàn Giao Chậm Nhất”** có nghĩa như được quy định tại Điều 6.2 của Hợp Đồng.
- 1.37. **“Thông Báo Bàn Giao”** có nghĩa như được quy định tại Điều 6.2 của Hợp Đồng.
- 1.38. **“Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở”** có nghĩa như được quy định tại Điều 6.9 của Hợp Đồng.
- 1.39. **“Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền”** có nghĩa như được quy định tại Điều 11.2(j) của Hợp Đồng.
- 1.40. **“Khoản Tiền Không Hợp Lệ”** có nghĩa như được quy định tại Điều 11.2(j) của Hợp Đồng.
- 1.41. **“Tiền Lãi Chậm Thanh Toán”** có nghĩa như được quy định tại Điều 12.1(a) của Hợp Đồng.
- 1.42. **“Tiền Lãi Chậm Bàn Giao”** có nghĩa như được quy định tại Điều 12.2(a) của Hợp Đồng.
- 1.43. **“Thư Từ Trao Đổi”** có nghĩa như được quy định tại Điều 16.4 của Hợp Đồng.
- 1.44. **“Người Đại Diện”** có nghĩa như được quy định tại Điều 17.1 của Hợp Đồng.
- 1.45. **“Thuế GTGT Tương Ứng”** có nghĩa như được quy định tại Điều 17.5 của Hợp Đồng.
- 1.46. **“Thời Hạn Hoàn Thiện Nhà Ở”** có nghĩa như được quy định tại Điều 6.9 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Nhà Ở với các thông tin như sau:

- 2.1. Vị trí Nhà Ở: theo quy định tại Phụ Lục 1 và Phụ Lục 3.
- 2.2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: các chỉ tiêu quy hoạch như được quy định tại Văn bản số 2136/SXD-CPXD của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13 tháng 3 năm 2024.
- 2.3. Quy mô của Nhà Ở:
 - a) Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng:m².
 - b) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất:m², trong đó:
 - Sử dụng riêng:m². Các Bên nhất trí rằng diện tích sử dụng riêng ghi tại điểm này có thể được điều chỉnh theo quy định tại Điều 2.9(c) của Hợp Đồng này.
 - Sử dụng chung (nếu có): theo quyết định cuối cùng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
 - Mục đích sử dụng đất: Như được quy định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 138641 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 04 năm 2018 cho Bên Bán và có thể được điều chỉnh theo quy định pháp luật khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Như được quy định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 138641 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 04 năm 2018 cho Bên Bán và có thể được điều chỉnh theo quy định pháp luật khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

2.4. Thông tin pháp lý Dự Án:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 138641 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 04 năm 2018 cho Bên Bán;
- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2356/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 7 năm 2022 cho Bên Bán và Văn bản đính chính Quyết định số 2356/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 12 năm 2023 cho Bên Bán;
- Giấy phép xây dựng số 1078/GPXD do Ủy ban Nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 20 tháng 06 năm 2024 cho Bên Bán;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật số CA/NTHTHM/01 ngày 05 tháng 12 năm 2024 ký bởi và giữa Bên Bán, đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn), đại diện tư vấn thiết kế hạ tầng (Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng Acons), đại diện tư vấn thiết kế M&E (cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc) (Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng SEAPE Việt Nam) và đại diện nhà thầu chính (Công ty TNHH Xây dựng Tuấn Lê); và
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành 43 căn nhà liền kề số CA/NTHTHM/02 ngày 21 tháng 4 năm 2025 ký bởi và giữa Bên Bán, đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn) và đại diện nhà thầu chính (Công ty TNHH Xây dựng Tuấn Lê).

2.5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở:

- Mục đích sử dụng: để ở và mục đích khác mà pháp luật không cấm.
- Năm hoàn thành việc xây dựng: [____].
- Các nội dung khác:
 - Bên Mua đã hiểu rõ (i) mục đích và phạm vi sử dụng được phép của Nhà Ở theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành và (ii) rằng Chủ Đầu Tư sẽ không có nghĩa vụ phải cung cấp cho Bên Mua bất kỳ sự hỗ trợ hoặc bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ hành động và công việc nào khác ngoài và/hoặc trái với các nội dung được đề cập cụ thể tại Hợp Đồng này.
 - Bên Mua theo đây cam kết sử dụng Nhà Ở theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và không có bất kỳ khiếu nại, yêu cầu hoặc khiếu kiện nào đối với Bên Bán liên quan đến việc nộp hồ sơ, đăng ký hay sự chấp thuận để Bên Mua được thực hiện các hoạt động kinh doanh tại địa chỉ của Nhà Ở (nếu có).
 - Trường hợp Bên Mua sử dụng Địa Chỉ Nhà Ở để đăng ký doanh nghiệp và/hoặc đăng ký hoạt động kinh doanh với cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm bằng chi phí và phí tổn của Bên Mua trong việc xin cấp các giấy phép, xin phép, xin các chấp thuận có liên quan và cần thiết từ các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành và

theo các hướng dẫn và quyết định của các cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm.

- 2.6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: hạ tầng kỹ thuật của Dự Án đã được xây dựng và nghiệm thu hoàn thành theo biên bản nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật số CA/NTHTHM/01 ngày 05 tháng 12 năm 2024 ký bởi và giữa Bên Bán, đại diện tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn), đại diện tư vấn thiết kế hạ tầng (Công ty TNHH Một thành viên Kỹ thuật & Công nghệ Xây dựng Acons), đại diện tư vấn thiết kế M&E (cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc) (Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng SEAPE Việt Nam) và đại diện nhà thầu chính (Công ty TNHH Xây dựng Tuấn Lê).
- 2.7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở (nếu có): Không có.
- 2.8. Các thông tin khác (nếu có): Không có.
- 2.9. Các nội dung thỏa thuận khác:

Các Bên đồng ý rằng:

- a) Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng quy định tại Điều 2.3(a) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Nhà Ở.
- b) Tổng Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3.1 sẽ không thay đổi trong mọi trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế đo đạc khi bàn giao Nhà Ở (hoặc được ghi trong Giấy Chứng Nhận) ("**Diện Tích Sàn Xây Dựng Thực Tế**") so với Diện Tích Sàn Xây Dựng được ghi trong Hợp Đồng này. Các Bên sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở để ghi nhận Diện Tích Sàn Xây Dựng Thực Tế. Không Bên nào được quyền yêu cầu Bên còn lại phải thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại (tùy trường hợp áp dụng) bất kỳ khoản tiền nào của Tổng Giá Bán Nhà Ở đã thanh toán do chênh lệch Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu trên. Việc chênh lệch Diện Tích Sàn Xây Dựng sẽ không phải là lý do để Bên nào có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- c) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất quy định tại Điều 2.3(b) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua ("**Diện Tích Đất Thực Tế**"), theo đó trường hợp:
- (i) Diện Tích Sử Dụng Đất quy định tại Điều 2.3(b) chênh lệch trong biên độ từ 0% đến $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Đất Thực Tế thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Nhà Ở. Các Bên sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở để ghi nhận Diện Tích Đất Thực Tế. Không Bên nào được quyền yêu cầu Bên còn lại phải thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại (tùy trường hợp áp dụng) bất kỳ khoản tiền nào của Tổng Giá Bán Nhà Ở đã thanh toán do chênh lệch Diện Tích Đất nêu trên. Việc chênh lệch Diện Tích Đất sẽ không phải là lý do để Bên nào có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng; hoặc
- (ii) Diện Tích Đất Thực Tế chênh lệch vượt quá $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Đất quy định tại Điều 2.3(b) thì Tổng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Đất Thực Tế khi bàn giao Nhà Ở theo quy định tại mục 1.1 của Phụ Lục 2. Các Bên sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở và một phụ lục điều chỉnh Hợp Đồng (theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 7 của Hợp Đồng).
- d) Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở và phụ lục điều chỉnh Hợp Đồng (nếu áp dụng) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Đất Thực Tế hoặc Diện Tích Sàn Xây Dựng Thực Tế được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo quy định của pháp luật áp dụng tùy từng thời điểm và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- e) Diện Tích Đất Thực Tế bàn giao cho Bên Mua và/hoặc diện tích thửa đất có Nhà Ở trên thực tế có thể chênh lệch với diện tích đất ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận và/hoặc diện tích thửa đất có Nhà Ở được ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận (tùy trường hợp áp dụng) theo cách tính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp có sự chênh lệch đó, mỗi Bên đồng ý và chấp nhận sự chênh lệch này và cam kết rằng Bên đó sẽ không khiếu nại hoặc khiếu kiện Bên còn lại, cũng như không yêu cầu Bên còn lại thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại (tùy trường hợp áp dụng) bất kỳ khoản tiền nào của Tổng Giá Bán Nhà Ở đã thanh toán do sự chênh lệch diện tích này khi Bên Mua được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN NHÀ Ở

3.1. Tổng Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ (Bằng chữ: _____), trong đó bao gồm:

- a) Giá bán Nhà Ở là: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____), trong đó đơn giá 01 (một) m² tính trên Diện Tích Đất ("**Đơn Giá Đất**") bằng (=) giá bán Nhà Ở chia (÷) Diện Tích Đất; và
- b) Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) là: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____).

Tổng Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và Thuế GTGT.

3.2. Tổng Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3.1 không bao gồm các khoản tiền sau đây ("**Các Khoản Thanh Toán Khác**"):

- a) Các khoản thuế, 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 thuế, lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, internet, cáp, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này do Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- c) Phí Quản Lý. Kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 6.2 hoặc Điều 6.4 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) thanh toán) Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy; và
- d) Các khoản phí, chi phí khác mà Bên Mua phải đóng góp theo quy định tại Điều 12.2 của Bản Nội Quy.

3.3. Các Bên thống nhất rằng kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu và/hoặc sử dụng Nhà Ở, Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) thanh toán) Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy, và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, viễn thông v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

4.1. Phương thức thanh toán: mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán như được quy định tại Hợp Đồng này hoặc một tài khoản khác theo chỉ định bằng văn bản của Bên Bán tại thời điểm thanh toán. Cụ thể:

Tên Công ty:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỚC KIẾN

Tài khoản Ngân hàng:

[]

Tên Ngân hàng: []
Địa chỉ Ngân hàng: []
Mã SWIFT: []

4.2. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán đối với Tổng Giá Bán Nhà Ở: Các Bên thống nhất rằng Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Tổng Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.
- b) Sau khi Ban Tự Quản được thành lập theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ chuyển giao Phí Quản Lý đã thu còn lại (nếu có) cho Ban Tự Quản quản lý sử dụng theo quy định của Bản Nội Quy phù hợp quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán hoặc Ban Tự Quản được toàn quyền quyết định việc sử dụng Phí Quản Lý vào mục đích quản lý, vận hành, Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở.

4.3. Các nội dung thỏa thuận khác:

- a) Tổng Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3.1 là số tiền tạm tính. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua Tổng Giá Bán Nhà Ở, Phí Quản Lý được điều chỉnh theo Điều 2.9(c)(ii) (nếu có) tại Thông Báo Bàn Giao.
- b) Việc thanh toán đối với Phí Quản Lý: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) thanh toán) Phí Quản Lý cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý được chỉ định bởi Bên Bán) kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao, theo quy định tại Điều 3.2(c), Điều 3.3, Điều 9.3(a), Bản Nội Quy và quy định của pháp luật về nhà ở.
- c) Nếu quá hạn thanh toán theo quy định mà Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ phần nào của Tổng Giá Bán Nhà Ở, Phí Quản Lý (bao gồm cả trường hợp chậm thanh toán Phí Quản Lý bởi Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng)), Các Khoản Thanh Toán Khác và/hoặc bất kỳ khoản phí, lệ phí nào theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền (i) cản trở các khoản thanh toán đã đến hạn thanh toán mà Bên Mua (trong trường hợp Phí Quản Lý, Bên Mua và/hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng)) chưa thanh toán cho Bên Bán và tiền lãi chậm thanh toán phát sinh (nếu có) được quy định tại Điều 12.1(a) và Điều 12.5(c) vào bất cứ khoản tiền nào mà Bên Bán có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và (ii) yêu cầu Bên Mua thanh toán các khoản tiền chưa thanh toán còn tồn đọng (nếu có) sau khi thực hiện việc cản trở nêu trên.
- d) Nếu ngày đến hạn đối với bất kỳ đợt thanh toán nào hoặc các khoản thanh toán mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định pháp luật hiện hành hoặc theo quy định của Hợp Đồng mà trong Hợp Đồng chưa quy định cụ thể về thời hạn phải thanh toán, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về số tiền phải thanh toán và tiến độ thanh toán và ngày đến hạn thanh toán trong trường hợp này được thực hiện trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày của thông báo. Tại các đợt thanh toán và/hoặc các khoản thanh toán đã có quy định về ngày đến hạn tương ứng mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Mua thực hiện thanh toán theo các quy định tại Hợp Đồng này mà không phụ thuộc vào việc có nhận được thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán hay không. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ tất cả các khoản tiền đến hạn, và các khoản tiền phạt, tiền lãi do chậm thanh toán, khoản tiền quá hạn chưa thanh toán (nếu có) cho mỗi khoản thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

- e) Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản do Bên Bán chỉ định. Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền, phí chuyển khoản, và các phí khác phát sinh được tính trên khoản thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được toàn bộ khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này mà không bị khấu trừ hoặc bù trừ các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền, phí chuyển khoản hoặc các phí khác phát sinh nêu trên.
- f) Trường hợp Phí Quản Lý đã thu không còn đủ để thực hiện Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở, Bên Mua có trách nhiệm đóng góp (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) đóng góp) thêm kinh phí tương ứng với Diện Tích Đất Thực Tế của Bên Mua khi thực hiện Bảo Trì theo kế hoạch Bảo Trì đã được Hội Nghị Cư Dân thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần được Bảo Trì. Theo đó, mức thu cụ thể sẽ được thông qua tại Hội Nghị Cư Dân.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 5.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở 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 Nhà Ở mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 5.2. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Dự Án (nếu có) phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 5.3. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng của Dự Án phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; và hệ thống cung cấp chất đốt.

ĐIỀU 6. GIAO NHẬN NHÀ Ở

- 6.1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:

Bên Bán chỉ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua khi:

- a) Bên Bán đã hoàn thành việc nghiệm thu công việc xây dựng Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật, sử dụng đúng (hoặc tương đương) các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 10.1(d) của Hợp Đồng này, và các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà Ở theo tiến độ Dự Án đã được duyệt; và
 - b) Bên Mua không vi phạm bất kỳ quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản thanh toán đến hạn của Tổng Giá Bán Nhà Ở theo phương thức và tiến độ thanh toán quy định tại Điều 4.1, Điều 4.2 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng và các khoản thanh toán đến hạn và phải trả khác, các khoản tiền lãi, khoản tiền phạt, và các khoản bồi thường theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 6.2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào [] (“**Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao**”). Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao nêu trên nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Thời Gian Dự Kiến Bàn Giao (“**Ngày Bàn Giao Chậm Nhất**”). Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở. Trước ngày bàn giao Nhà Ở ít nhất 14 (mười bốn) ngày, Bên Bán phải gửi

văn bản thông báo (“**Thông Báo Bàn Giao**”) cho Bên Mua về thời gian (“**Ngày Bàn Giao Nhà Ở**”), địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

- 6.3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương) các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 10.1(d) của Hợp Đồng này.
- 6.4. Vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sàn Xây Dựng Thực Tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở hoặc từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 11.1(g) của Hợp Đồng này) và với điều kiện là Điều 15.1(e) không áp dụng, thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối hoặc không nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này; ngoài ra, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) thanh toán) Phí Quản Lý và các khoản phải trả khác theo quy định của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua cam kết không khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc nhận bàn giao Nhà Ở và đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng.

- 6.5. Kể từ thời điểm Bên Bán và Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua (trừ trường hợp thuộc trách nhiệm Bảo Hành Nhà Ở của Bên Bán) kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở.
- 6.6. Các Bên đồng ý rằng việc Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sẽ được giải quyết theo quy định nêu tại Điều 12.2 của Hợp Đồng.
- 6.7. Để làm rõ, trước Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua không có quyền ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Nhà Ở nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản. Việc ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Nhà Ở của Bên Mua sau Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy. Mặc dù Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thực hiện đúng Hợp Đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán) và nếu Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ được coi là vi phạm Hợp Đồng này và Các Bên sẽ giải quyết theo quy định tại Điều 12.1 và Điều 12.5(c) của Hợp Đồng.
- 6.8. Loại nhà ở được bàn giao: Bên Bán có toàn quyền quyết định số lượng và loại nhà ở được xây dựng và bàn giao trong Khu Nhà Ở phù hợp với quy hoạch và thiết kế được duyệt của Dự Án. Vào Ngày Ký, tùy thuộc thỏa thuận của Các Bên, loại Nhà Ở được Bên Bán xây dựng và bàn giao cho Bên Mua sẽ được xác định và mô tả chi tiết tại Phụ Lục 1, Phụ Lục 5 và Phụ Lục 6 của Hợp Đồng.
- 6.9. Bên Mua có trách nhiệm, bằng chi phí và phí tổn của Bên Mua, thực hiện và hoàn thành việc hoàn thiện đối với Nhà Ở, bao gồm việc thiết kế, lắp đặt, thi công, lắp đặt trang thiết bị nội thất và/hoặc thực hiện các công việc khác liên quan đến việc hoàn thiện Nhà Ở phù hợp với thiết kế của Nhà Ở và nhu cầu sử dụng Nhà Ở của Bên Mua (“**Công Việc Hoàn Thiện Nhà**

Ở”). Thời hạn hoàn thiện Nhà Ở không vượt quá 12 (mười hai) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao (“**Thời Hạn Hoàn Thiện Nhà Ở**”). Khi thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở, Bên Mua phải:

- a) tuân thủ các quy định về việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở như được quy định tại Bản Nội Quy; và
- b) trong trường hợp Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở chưa được hoàn thành vào ngày đến hạn của Thời Hạn Hoàn Thiện Nhà Ở, Bên Mua vẫn có trách nhiệm tiếp tục Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở và tuân thủ các quy định liên quan đến việc sửa chữa hư hỏng, thay thế, hoặc lắp đặt tại Nhà Ở và các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (nếu có) theo quy định tại Bản Nội Quy và/hoặc các quy định khác có liên quan được ban hành và công bố bởi Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý hoặc Ban Tự Quản.

6.10. Trường hợp Bên Mua vi phạm pháp luật liên quan đến Nhà Ở sau khi đã nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng bao gồm cả việc sử dụng Nhà Ở không đúng mục đích, coi nói, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc của Nhà Ở trái quy định của pháp luật, Bên Mua sẽ tự mình chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên của Bên Mua, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Nhà Ở theo thông báo hoặc yêu cầu của Bên Bán và/hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Để làm rõ, trong trường hợp này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nếu Giấy Chứng Nhận bị chậm hoặc không được cấp cho Bên Mua hoặc cơ quan Nhà nước trả hoặc không nhận hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận do các hành vi vi phạm về xây dựng nêu trên liên quan đến Nhà Ở.

6.11. Các Bên thống nhất rằng các khiếm khuyết, sai sót, lỗi nhỏ của Nhà Ở tại thời điểm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này mà không làm thay đổi thiết kế, kiến trúc ban đầu, và/hoặc kết cấu chịu lực của Nhà Ở theo quy định Hợp Đồng này và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Nhà Ở bao gồm cả các vết xước, nứt nhỏ ở cửa, sàn hoặc tường của Nhà Ở, vết sứt cạnh gạch, thiết bị đồ rời, sai lệch nhỏ trong lắp đặt thiết bị (nếu có) tại Nhà Ở sẽ được xử lý theo quy định về Bảo Hành Nhà Ở tại Điều 7.3 của Hợp Đồng này và không được xem là lý do để Bên Mua từ chối hoặc chậm nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán vẫn có trách nhiệm bàn giao và Bên Mua vẫn có trách nhiệm nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn quy định tại Điều 6.2 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 7.1. Bên Bán có trách nhiệm Bảo Hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 7.2. Khi bàn giao Nhà Ở 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 Khu Nhà Ở (bao gồm Nhà Ở) vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm Bảo Hành Nhà Ở.
- 7.3. Nội dung Bảo Hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Nhà Ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Đối với các trang thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương (khi

nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Mua) hoặc tốt hơn. Việc Bảo Hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

- 7.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên Mua không thông báo các hư hỏng thuộc diện được Bảo Hành Nhà Ở trong thời hạn nêu trên dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này. 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 Nhà Ở các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc Bảo Hành Nhà Ở mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 7.5. Nhà Ở được Bảo Hành Nhà Ở kể từ khi Khu Nhà Ở (bao gồm Nhà Ở) hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn Bảo Hành Nhà Ở là 24 (hai mươi bốn) tháng. Thời hạn Bảo Hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Khu Nhà Ở (bao gồm Nhà Ở) vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với phần vật liệu hoàn thiện và các thiết bị kèm theo Nhà Ở thì thời hạn bảo hành sẽ căn cứ vào thời hạn do nhà sản xuất quy định.
- 7.6. Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ Người Sử Dụng Khu Nhà Ở hoặc của bên thứ ba nào khác (không phải Bên Bán) gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 7.5;
 - e) Các trường hợp khác không thuộc nội dung Bảo Hành Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 7.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 7.7. Sau thời hạn Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 7.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng này.
- 7.8. Trong cùng ngày Bên Mua hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào của Nhà Ở thuộc diện được Bảo Hành Nhà Ở trong thời hạn Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 7.5, Bên Mua hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có nghĩa vụ 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 Khu Nhà Ở không thực hiện mọi biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó hoặc không tuân thủ điều kiện Bảo Hành Nhà Ở 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 Khu Nhà Ở.

ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 8.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng và quy định pháp luật.
- 8.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên

phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này 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.

8.3. Các 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 khi Bên Mua đã đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Bên Bán đã nhận được văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba từ Bên Mua;
- b) Tại thời điểm chuyển nhượng, Nhà Ở hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp có sự chấp thuận của tổ chức tín dụng liên quan nhận thế chấp Hợp Đồng này làm cơ sở cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua cho bên thứ ba), hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước hoặc không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào;
- c) Tại thời điểm chuyển nhượng, Bên Mua đã tuân thủ toàn bộ các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Tại thời điểm chuyển nhượng, bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải đáp ứng đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật (bao gồm cả điều kiện về việc sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài);
- e) Tại thời điểm chuyển nhượng, Bên Mua và Bên Bán không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào liên quan đến Hợp Đồng và Nhà Ở này mà chưa được giải quyết toàn bộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;
- f) Bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải tuân thủ các điều khoản quy định tại Hợp Đồng này bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền nào chưa đến hạn thanh toán thuộc Tổng Giá Bán Nhà Ở, các loại thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng; và
- g) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua sang bên thứ ba nhận chuyển nhượng không bị cấm và được cho phép chuyển nhượng bởi quy định của pháp luật hiện hành, Bản Nội Quy, Hợp Đồng này, và bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

8.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 8.2 và Điều 8.3, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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. Bên Mua phải hoàn tất các nghĩa vụ thuế phát sinh theo quy định pháp luật liên quan đến việc bán Nhà Ở hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua, người mua lại Nhà Ở, hoặc bên thứ ba nhận chuyển nhượng bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Bán đã nhận một cách hợp lệ và bất kỳ khoản thuế hoặc phí nào (bao gồm Thuế GTGT) mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã thanh toán đối với Hợp Đồng này.

8.5. Các thỏa thuận khác giữa Các Bên:

Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng Hợp Đồng này (bao gồm cả các giao dịch bảo đảm liên quan đến Nhà Ở theo quy định pháp luật, tặng, cho, góp vốn bằng Nhà Ở) nếu:

- a) Bên Mua không đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 8.3 của Hợp Đồng này; hoặc
- b) Hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đã được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc
- c) Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc Nhà Ở từ Bên Mua cho bên thứ ba từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ bên có quyền

theo luật định để yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc Nhà Ở; hoặc

- d) Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng đang bị cầm cố, thế chấp, có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào, hoặc bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc
- e) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc Nhà Ở này bị cấm hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, Bản Nội Quy, Hợp Đồng này, hoặc bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 9. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

9.1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

- a) **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua:** Bên Mua có quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng;
- b) **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán:** Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong Dự Án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của Dự Án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng Chủ Đầu Tư, Bên Bán giữ lại không bán.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và có quyền sử dụng riêng đối với phần diện tích đất còn lại của Khu Nhà Ở (ngoại trừ diện tích đất gắn liền với nhà ở đã bán của Khu Nhà Ở và diện tích đất quy định tại Điều 9.1(c) và Điều 9.2 của Hợp Đồng này).

- c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, chủ sở hữu công trình xây dựng khác trong Dự Án: được quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): Không có.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án (nếu có) có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng.

- 9.2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt như quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy.

9.3. Quản lý vận hành Dự Án:

- a) **Phí Quản Lý:**

- (i) Trong 12 (mười hai) tháng đầu kể từ ngày Khu Nhà Ở được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật, Phí Quản Lý là **23.000 VNĐ/m2/tháng** (bao gồm thuế GTGT), được tính trên Diện Tích Đất Thực Tế và theo quy định của Phụ Lục 4 và Bản Nội Quy. Bên Mua có trách nhiệm đóng một lần 12 (mười hai) tháng Phí Quản Lý cho Bên Bán (hoặc cho Đơn

Vị Quản Lý được Bên Bán chỉ định) không muộn hơn Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao.

- (ii) Sau giai đoạn nêu tại Điều 9.3(a)(i), Các Bên đồng ý rằng (A) Phí Quản Lý sẽ được Bên Mua đóng (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) đóng) cho Bên Bán (hoặc cho Đơn Vị Quản Lý được Bên Bán chỉ định) theo định kỳ hàng tháng và vào ngày đầu tiên của mỗi tháng, (B) Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên Bán hoặc Hội Nghi Cư Dân (khi được tổ chức hợp lệ theo quy định của Bản Nội Quy) cho phù hợp với chi phí thực tế và giá cả thị trường của các dịch vụ cung cấp trên cơ sở tính toán của Bên Bán (hoặc Ban Tự Quản khi được thành lập) và Đơn Vị Quản Lý cho phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế trong việc quản lý, vận hành Dự Án tại từng thời điểm, và (C) Bên Mua cam kết đóng (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) đóng) đầy đủ Phí Quản Lý như được điều chỉnh quy định tại Điều 9.3(a)(ii) này.
- b) Sau khi Dự Án hoàn thành xây dựng và Khu Nhà Ở được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật và trước khi Ban Tự Quản được thành lập, Đơn Vị Quản Lý do được Bên Bán chỉ định sẽ thực hiện công tác quản lý, vận hành và Bảo Trì Dự Án. Các dịch vụ được Đơn Vị Quản Lý cung cấp bao gồm dịch vụ an ninh, dịch vụ vệ sinh, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác theo quy định tại hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành Khu Nhà Ở và theo quy định của pháp luật.
- c) Sau khi Ban Tự Quản được thành lập theo quy định pháp luật, Bên Bán sẽ bàn giao toàn bộ công việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở cho Ban Tự Quản và Ban Tự Quản sẽ ký hợp đồng quản lý, vận hành Khu Nhà Ở với Đơn Vị Quản Lý.
- d) Bên Mua và/hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có nghĩa tuân thủ và chấp hành Bản Nội Quy.
- e) Đối với hạng mục trạm xử lý nước thải của khu vực quy định tại Phụ Lục 4, Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để quản lý, vận hành, Bảo Trì hạng mục này theo khối lượng xả thải được pháp luật quy định và/hoặc theo hồ sơ pháp lý, hiện trạng của Dự Án và/hoặc thỏa thuận với chủ sở hữu và/hoặc chủ đầu tư của trạm xử lý nước thải/ phân khu 14 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

10.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có 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 Nhà Ở thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

- f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- g) Ban hành, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy (trong thời gian Hội Nghị Cư Dân chưa được thành lập và thông qua việc sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy); tổ chức Hội Nghị Cư Dân lần đầu để thành lập Ban Tự Quản. Trong thời gian Ban Tự Quản chưa thành lập, Bên Bán sẽ quản lý việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa của Khu Nhà Ở và Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở, được quyết định lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý để quản lý vận hành Khu Nhà Ở kể từ ngày Dự Án hoàn thành xây dựng và Khu Nhà Ở được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật cho đến khi Ban Tự Quản được thành lập;
- h) Quyền sở hữu trí tuệ đối với nhãn hiệu liên quan và tên thương mại của Dự Án sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và phụ thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- i) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch, và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật, thiết kế của Dự Án được phê duyệt và Hợp Đồng này;
- j) Trong trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt theo quy định tại Điều 15, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Nhà Ở cho bất kỳ bên thứ ba nào ngoại trừ trường hợp Nhà Ở đã được bàn giao chính thức cho Bên Mua và Các Bên đã ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc trường hợp có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra sau khi Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua;
- k) Có quyền chỉ định ngân hàng có đủ năng lực bảo lãnh cho các nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Nhà Ở theo đúng tiến độ quy định trong Hợp Đồng này và quy định pháp luật hiện hành;
- l) Có quyền từ chối thực hiện Bảo Hành Nhà Ở, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua hoàn thiện, sửa chữa Nhà Ở làm thay đổi cấu trúc hoặc phương án thiết kế ban đầu của Nhà Ở mà không được Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý hoặc Ban Tự Quản (tùy từng trường hợp) phê duyệt trước bằng văn bản;
- m) Có quyền bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở cho đến khi Bên Mua đã thanh toán đủ (i) 95% (chín mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Bán Nhà Ở, (ii) Các Khoản Thanh Toán Khác (nếu có), và (iii) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phát sinh mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có), và Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- n) Có quyền thực hiện việc kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh hoặc liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch xây dựng của khu vực, bao gồm việc kết nối đường giao thông từ Dự Án với các dự án giáp ranh hoặc liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch xây dựng và các quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng (nếu có);
- o) Ngừng cung cấp hoặc đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý, bao gồm cả các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác nếu (các) Cư Dân không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn đối với Phí Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng này hoặc Bản Nội Quy, hoặc vi phạm quy định tại Điều 8 của Bản Nội Quy sau khi Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý thông báo đến lần thứ 2 (hai) mà không khắc phục; và
- p) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

10.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng 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 Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 20 (hai 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 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 Nhà Ở đã bán cho Bên Mua;

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả việc chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan; và
- l) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

11.1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Nhà Ở 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 6 kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- b) Được để xe ô tô và/hoặc xe máy trong khuôn viên Diện Tích Đất Thực Tế và Nhà Ở đã mua;
- 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 10.2(h) của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở 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 Nhà Ở 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) Tổng Giá Bán Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở 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 Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 5.3 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Đất Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Đất ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán.
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật; và
- i) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

11.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc Bảo Hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và Bảo Trì theo Bản Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, dịch vụ khác và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- j) Đồng ý, cam kết, cam đoan và đảm bảo rằng: (i) bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ chỉ được thanh toán trực tiếp từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp Bên Mua ủy quyền hợp pháp cho bên thứ ba ("**Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền**") thanh toán bất kỳ phần nào của bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp Đồng này, Bên Mua cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm đối với việc thanh toán thông qua Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền và đối với khoản tiền được thanh toán bởi Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền và việc thanh toán các khoản tiền của Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền như vậy trong mọi trường hợp sẽ được coi là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này; và (ii) mọi khoản tiền Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền đã thanh toán hoặc sẽ được thanh toán cho Bên Bán đều được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định và pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác bao gồm cả các quy định về hình sự, khủng bố, hoặc rửa tiền; và (iii) Bên Mua sẽ kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) trong trường hợp Bên Bán nhận được yêu cầu xác minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán của Bên Mua từ cơ quan có thẩm quyền; và (iv) Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán và cung cấp cho Bên Bán mọi sự hỗ trợ cần thiết để Bên Bán tuân thủ với quy định pháp luật hiện hành liên quan đến phòng, chống rửa tiền.

Để tránh nhầm lẫn, trường hợp tiền mua Nhà Ở được cơ quan có thẩm quyền xác định là khoản tiền bất hợp pháp, Bên Bán sẽ có quyền từ chối khoản thanh toán không tuân thủ quy định nêu tại Điều 11.2(j)(i) và/hoặc Điều 11.2(j)(ii) ("**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**") và thông báo cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ đó. Khi đó, Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ):

- (j.1) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) các khoản tiền đã được Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả Khoản Tiền Không Hợp Lệ) sẽ được thực hiện theo (x) quy định tại Điều 15.1(f) của Hợp Đồng này hoặc (y) hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) và quy định pháp luật hiện hành;

hoặc

- (j.2) hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán đã nhận một cách hợp lệ từ Bên Mua hoặc từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng này hoặc pháp luật có quy định khác và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng), đồng thời yêu cầu Bên Mua thanh toán một số tiền bằng với Khoản Tiền Không Hợp Lệ từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền xác định khoản tiền mua Nhà Ở là Khoản Tiền Không Hợp Lệ, và nếu áp dụng, Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán một

khoản tiền lãi tính theo lãi suất chậm thanh toán là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) một ngày tính trên số tiền chậm thanh toán liên quan kể từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 07 (bảy) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền bằng với Khoản Tiền Không Hợp Lệ được chuyển từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành;

và/hoặc

- (j.3) thực hiện bất kỳ biện pháp, yêu cầu luật định nào theo yêu cầu của pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k) Cam kết và đảm bảo rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Nhà Ở phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này; bao gồm cả trong trường hợp Bên Mua là tổ chức thay đổi thành viên hoặc cổ đông. Trong trường hợp Bên Mua là tổ chức vi phạm các cam kết và nghĩa vụ quy định tại Điều 11.2(k) này, (i) Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) dành cho Bên Mua một thời hạn để Bên Mua điều chỉnh thành viên góp vốn hoặc cổ đông theo quy định pháp luật để đảm bảo Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Nhà Ở nhưng trong mọi trường hợp thời hạn này sẽ không kéo dài quá 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua; và (ii) Bên Mua sẽ, ngay lập tức và trong thời hạn mà Bên Bán dành cho Bên Mua theo quy định tại Điều 11.2(k)(i) này, bằng chi phí và phí tổn của Bên Mua, thực hiện và hoàn tất các điều chỉnh có liên quan để đảm bảo Bên Mua tuân thủ các cam kết và nghĩa vụ quy định tại Điều 11.2(k) này, và sẽ chịu toàn bộ phí, chi phí, lệ phí, tiền phạt (nếu có) và bồi thường cho Bên Bán toàn bộ các thiệt hại phát sinh tương ứng với vi phạm của Bên Mua được xác định theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phù hợp quy định pháp luật.
- Trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có chấp thuận khác, vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên mà Bên Mua không hoàn tất các điều chỉnh liên quan và thanh toán các khoản tiền phát sinh nêu trên, thì Các Bên thống nhất xử lý theo một trong hai biện pháp sau đây:
- (k.1) Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(f) (trừ trường hợp Nhà Ở đã được bàn giao chính thức cho Bên Mua và Các Bên đã ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở); hoặc
- (k.2) xem như Bên Mua đã lựa chọn tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận do không tuân thủ các hướng dẫn, yêu cầu của Bên Bán liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, khi đó, Các Bên sẽ thực hiện theo quy định về việc Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại Điều 10.2(h).
- l) Nhằm mục đích làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và thực hiện tất cả các hành động và các công việc cần thiết theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm: (i) tự mình có mặt hoặc chỉ định (những) người đại diện hoặc người được ủy quyền hợp lệ của Bên Mua có mặt tại văn phòng của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tham gia trong các cuộc họp với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan; (ii) cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản, và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu; và (iii) ký bổ sung các giấy tờ hoặc hợp đồng như được yêu cầu bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện Hợp Đồng và quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận. Theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán đúng hạn và đầy đủ Tổng Giá Bán Nhà Ở, các khoản

phí, lệ phí, thuế, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và Các Khoản Thanh Toán Khác (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo quy định Hợp Đồng này và quy định của pháp luật hiện hành;

- m) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây cản trở hoặc ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh và quản lý của Bên Bán đối với các nhà ở chưa được bán trong phạm vi Khu Nhà Ở khi việc kinh doanh và quản lý của Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt, quy định pháp luật và không ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở khác và chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có);
- n) Thanh toán (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) thanh toán) Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy bất kể Bên Mua có sử dụng Nhà Ở hay không. Đồng thời, Bên Mua theo đây ủy quyền cho Chủ Đầu Tư và Đơn Vị Quản Lý quản lý và sử dụng Phí Quản Lý cho mục đích quản lý và vận hành Khu Nhà Ở cho đến thời điểm Ban Tự Quản được thành lập và nhận bàn giao công việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở và Phí Quản Lý từ Chủ Đầu Tư. Bên Mua đồng ý và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến việc Bên Bán, Ban Tự Quản hoặc Đơn Vị Quản Lý quản lý và sử dụng Phí Quản Lý theo quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy;
- o) Không có tranh chấp, khiếu nại nào về việc Bên Bán kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh hoặc liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch xây dựng của khu vực được duyệt, bao gồm việc kết nối đường giao thông từ Dự Án với các dự án giáp ranh hoặc liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch xây dựng được duyệt và các quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng được duyệt (nếu có);
- p) Tạo điều kiện thuận lợi và không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào về việc Bên Bán thực hiện bàn giao diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo hồ sơ Dự Án được duyệt;
- q) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và/hoặc Ban Tự Quản và/hoặc Đơn Vị Quản Lý trong việc Bảo Trì Khu Nhà Ở và việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở và/hoặc Dự Án cũng như kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án theo quy định tại Hợp Đồng này;
- r) 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 cho Bên Mua theo quy định pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Nhà Ở kể từ thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở;
- s) Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, hoặc chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước liên quan đến việc chuyển nhượng, bán Nhà Ở, hoặc tặng cho, thừa kế, hoặc cho thuê Nhà Ở;
- t) Ngoại trừ Tổng Giá Bán Nhà Ở, tất cả các số tiền được quy định trong Hợp Đồng này đều chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên Mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên Bán và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- u) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí, hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được yêu cầu của Bên Bán về việc hoàn trả các khoản tiền đó. Trường hợp quá thời hạn 10 (mười) ngày mà Bên Mua chậm hoặc không hoàn trả đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền này, thì ngoài

nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền phải hoàn trả này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định tại Điều 12.5(c) của Hợp Đồng; và

- v) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

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

12.1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở như sau:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của khoản thanh toán đến hạn của Tổng Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**") được xác định dựa trên lãi suất là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) cho mỗi ngày quá hạn thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 10 (mười) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận đủ số tiền đó; và
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán của Tổng Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày và Bên Bán đã gửi đến Bên Mua 03 (ba) thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Mua thanh toán số tiền quá hạn (bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, nếu có) nhưng Bên Mua vẫn chậm trễ thực hiện việc thanh toán số tiền đó và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) khi Bên Bán đã gửi cho Bên Mua thông báo lần thứ 3 (ba), thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15.1(b) của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho (các) khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua (hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) đã thanh toán mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng này hoặc pháp luật có quy định khác như được quy định tại Điều 15.2(a) của Hợp Đồng.

12.2. Các Bên theo đây thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) mà đến Ngày Bàn Giao Chậm Nhất Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) một ngày ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") tính trên tổng số tiền của Tổng Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận một cách hợp lệ từ Bên Mua (hoặc từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) theo quy định của Hợp Đồng và được tính từ (và bao gồm) ngày liền kề sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày đến sớm hơn của (i) ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở thực tế cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng và (ii) ngày Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế theo quy định tại Điều 6.4 của Hợp Đồng này; và
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Chậm Nhất thì Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở và đề xuất ngày bàn giao Nhà Ở mới để Bên Mua xem xét và Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều

15.1(c) của Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.2(b), Bên Bán sẽ hoàn trả và thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền theo quy định tại Điều 15.2(b) của Hợp Đồng này.

- 12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao Nhà Ở trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở hoặc từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 11.1(g) của Hợp Đồng này) thì, không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả Điều 6.4 và Điều 6.5 của Hợp Đồng) và quy định của pháp luật hiện hành, Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 15.1(e) của Hợp Đồng và khi đó, Bên Mua sẽ phải thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 15.2(a) của Hợp Đồng.
- 12.4. Khi Bên Bán bàn giao Nhà Ở mà Diện Tích Đất Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Đất ghi trong Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở và đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn theo Điều 15.1(g) của Hợp Đồng và Bên Bán phải thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 15.2(e) của Hợp Đồng.
- 12.5. Các Bên thỏa thuận rằng:
- a) Để Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định trong Điều 12.2(b), Bên Mua sẽ gửi một văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày bàn giao Nhà Ở mới như được quy định tại Điều 12.2(b). Nếu Bên Mua không gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong thời hạn nói trên, Bên Mua sẽ được xem như đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này theo ngày dự kiến bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Tiền Lãi Chậm Bàn Giao cho Bên Mua tính từ (bao gồm) ngày liền sau của Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày đến sớm hơn của (i) ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở thực tế cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng và (ii) ngày Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế theo quy định tại Điều 6.4 của Hợp Đồng này;
 - b) Để Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.4, Bên Mua sẽ gửi một văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi Bên Mua. Nếu Bên Mua không gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong thời hạn nêu trên, Bên Mua sẽ được xem như đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này theo Diện Tích Đất Thực Tế mà không phát sinh khoản tiền phạt và/hoặc bồi thường liên quan đối với Bên Bán dưới bất kỳ hình thức nào và Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Điều 2.9(c)(ii). Trong trường hợp này, Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp Đồng; và
 - c) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Phí Quản Lý và/hoặc các khoản đóng góp, khoản thuế, lệ phí trước bạ, phí và lệ phí khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này mà Bên Mua (trong trường hợp Phí Quản Lý, Bên Mua và/hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng)) chậm hoặc không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất là 0,033% (không phẩy không ba ba phần trăm) cho mỗi ngày quá hạn thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 10 (mười) ngày nói trên cho đến Bên Bán nhận đủ số tiền đó.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

- a) Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Nhà Ở nêu tại Điều 2 được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã được Bên Bán cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

13.2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở. Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua (hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các 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) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin pháp lý của Dự Án, đã đọc cẩn thận và hiểu các đặc điểm, thông số kỹ thuật và kết cấu của Nhà Ở, cũng như bản vẽ thiết kế Nhà Ở; hiểu rõ vị trí của các diện tích, công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiện ích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở trên mặt bằng tổng thể của Dự Án tại thời điểm ký Hợp Đồng.

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 Các Bên. Các 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 Các Bên.

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

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN 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 theo pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; và
- d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

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 trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đó phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực

tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) 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 Bên đó 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.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 15.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này:

- a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 6.6 và Điều 12.2(b) 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 Bên đó trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại không muộn hơn 15 (mười lăm) ngày trước ngày dự định chấm dứt;
- e) Bên Mua chậm nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này;
- f) Các trường hợp quy định tại Điều 11.2(j.1) và Điều 11.2(k.1) của Hợp Đồng này; hoặc
- g) Trường hợp chênh lệch diện tích theo quy định tại Điều 12.4 của Hợp Đồng này.

- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1 được giải quyết như sau:

- a) Trong trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(b) hoặc Điều 15.1(e), Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và Bên Mua sẽ phải:
 - (a.1) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán; và
 - (a.2) Thanh toán khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Nhà Ở cho Bên Bán.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản của Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) số tiền của Tổng Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận một cách hợp lệ từ Bên Mua (hoặc từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng này hoặc pháp luật có quy định khác và sau khi khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điều 15.2(a) này, nếu có.

- b) Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15.1(c), trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản của Bên Mua, Bên Bán sẽ (i) hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) số tiền của Tổng Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận

một cách hợp lệ từ Bên Mua (hoặc từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng này hoặc pháp luật có quy định khác và sau khi khấu trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, và (ii) thanh toán cho Bên Mua Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ (bao gồm) ngày liền kề sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất đến ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ Ngày Bàn Giao Chậm Nhất và (iii) thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Nhà Ở.

- c) Trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Điều 15.1(d), trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản của bất kỳ Bên nào, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) số tiền của Tổng Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận một cách hợp lệ từ Bên Mua (hoặc từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng này hoặc pháp luật có quy định khác và sau khi khấu trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán.
- d) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(f):
- (d.1) trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 11.2(j.1), Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản của Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) các khoản tiền đã được Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền thanh toán cho Bên Bán mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng này hoặc pháp luật có quy định khác và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng); hoặc
- (d.2) trong trường hợp Các Bên chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 11.2(k.1), Bên Mua sẽ phải:
- (i) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán; và
- (ii) Thanh toán khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Nhà Ở cho Bên Bán.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản của Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) số tiền của Tổng Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận một cách hợp lệ từ Bên Mua (hoặc từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng này hoặc pháp luật có quy định khác và sau khi khấu trừ các khoản tiền tại Điều 15.2(d.2) này, nếu có.

- e) Trong trường hợp Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 15.1(g) bằng cách gửi một thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản đến Bên Bán theo quy định tại Điều 11.5(b), trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản của Bên Mua, Bên Bán sẽ (i) hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) số tiền của Tổng Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận một cách hợp lệ từ Bên Mua (hoặc từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng này hoặc pháp luật có quy định khác và sau khi khấu trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng

mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, và (ii) thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) của Giá Bán Nhà Ở.

- 15.3. Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán để thực hiện các thủ tục chấm dứt Hợp Đồng theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia sẽ là địa chỉ liên lạc được quy định tại phần thông tin của mỗi Bên nêu tại phần mở đầu của Hợp Đồng này, trừ khi mỗi Bên có văn bản thông báo thay đổi gửi cho Bên kia theo quy định tại Điều 16.5.

- 16.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

- a) thư giao tận tay;
- b) thư chuyển bằng bưu điện hoặc thư chuyển phát nhanh;
- c) thư điện tử (email) của Bên Bán: như nêu tại phần thông tin của Bên Bán ở phần mở đầu của Hợp Đồng,
thư điện tử (email) của Bên Mua:.....;⁴ hoặc
- d) bất kỳ hình thức trao đổi trực tiếp như đối thoại, họp trực tiếp, hoặc họp trực tuyến.

- 16.3. Bên nhận thông báo là:

- a) Đối với Bên Bán: [Giám Đốc Phát Triển Dự Án Nhà Ở] hoặc Tổng Giám Đốc.
- b) Đối với Bên Mua: Người Đại Diện (như được định nghĩa tại Điều 17.1 của Hợp Đồng).

- 16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này ("**Thư Từ Trao Đổi**") phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, bất kỳ Thư Từ Trao Đổi nào 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 và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận Thư Từ Trao Đổi;
- b) Vào ngày thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu bưu điện hoặc dấu của đơn vị chuyển phát nhanh (tùy trường hợp) trong trường hợp gửi Thư Từ Trao Đổi bằng thư chuyển bằng bưu điện hoặc thư chuyển phát nhanh; và
- c) Vào thời điểm thư điện tử (email) xác nhận "đã gửi (sent)" mà không có phản hồi "thư chưa gửi (un-delivery message)" nếu được gửi bằng thư điện tử (email).

- 16.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết về việc thay đổi số tài khoản ngân hàng, địa chỉ, hình thức thông báo và tên người nhận thông báo. Trong trường hợp các thay đổi đó đã xảy ra mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên còn lại biết thì Bên gửi Thư Từ Trao Đổi không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các Thư Từ Trao Đổi.

- 16.6. Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào cư ngụ tại địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua theo quy định tại Điều 16.1 (bất kể nơi thường trú hay nơi tạm trú), hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận Thư Từ Trao Đổi mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký nhận Thư Từ Trao Đổi do bưu điện hoặc đơn vị chuyển phát nhanh cung cấp (nếu có) thì coi như (i) Bên Mua đã nhận được Thư Từ Trao Đổi đó và

⁴ Nếu Bên Mua đồng ý thư điện tử là hình thức nhận thông báo của Bên Bán thì điền vào phần chỗ trống.

(ii) Bên Bán đã gửi Thư Từ Trao Đổi đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại Điều 16.4.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 17.1. Trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì (a) tất cả dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi một và tất cả những người của Bên Mua, và (b) tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của mỗi một và tất cả những người của Bên Mua theo Hợp Đồng này là riêng rẽ và liên đới, và (c) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc của mỗi người của Bên Mua đối với Bên Bán. Để thuận tiện, mỗi một và tất cả những người của Bên Mua ủy quyền cho người có tên ở vị trí đầu tiên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện theo ủy quyền của mình theo quy định của pháp luật để liên lạc, xác lập và thực hiện Hợp Đồng này và các tài liệu khác liên quan đến Hợp Đồng này và các giao dịch được quy định tại Hợp Đồng này với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Nhà Ở ("**Người Đại Diện**"). Mỗi một và tất cả những người của Bên Mua đồng ý rằng tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác) và Bên Bán sẽ không cần có được bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng rẽ nào của mỗi một người của Bên Mua đối với tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của Bên Mua thì tất cả những người của Bên Mua phải ký bất kỳ hoặc tất cả tài liệu đó. Để làm rõ, trừ trường hợp Bên Mua thể chấp Hợp Đồng này và/hoặc Nhà Ở tại ngân hàng, hoặc có ủy quyền hợp pháp của Bên Mua hoặc các hướng dẫn khác được quyết định bởi cơ quan có thẩm quyền, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tất cả (các) Bên Mua có thông tin được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này và những người là vợ chồng được công nhận hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành. Vì mục đích này, tất cả (các) Bên Mua phải cùng có mặt tại địa điểm và thời điểm theo yêu cầu của Bên Bán để nhận Giấy Chứng Nhận. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm xác định quyền riêng lẻ của mỗi người của Bên Mua và/hoặc tất cả những người của Bên Mua khi Bên Bán thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận.
- 17.2. Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật.
- 17.3. Trong phạm vi tối đa được pháp luật Việt Nam cho phép, việc một Bên nào bỏ qua bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại đối với các điều khoản của Hợp Đồng này sẽ không được xem là việc Bên đó sẽ bỏ qua bất kỳ sự tái phạm hoặc vi phạm mới nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện quyền hoặc biện pháp khắc phục, cho dù là toàn bộ hay một phần nào của Bên đó theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật sẽ không ngăn cản việc Bên đó tiếp tục thực hiện hoặc thực hiện dưới hình thức khác bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.
- 17.4. Thời điểm chuyển quyền sở hữu Nhà Ở từ Bên Bán sang cho Bên Mua là kể từ thời điểm Bên Mua đã thanh toán đủ (a) 95% (chín mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Bán Nhà Ở, (b) Các Khoản Thanh Toán Khác (nếu có), và (c) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phát sinh mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có), và Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 17.5. Các Bên theo đây đồng ý rằng khoản tiền Thuế GTGT sẽ được tính trên Giá Bán Nhà Ở nhưng không tính trên chi phí đất được trừ xác định theo quy định của pháp luật ("**Thuế GTGT Tương Ứng**"). Khoản Thuế GTGT Tương Ứng phải nộp có thể được điều chỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành tại từng thời điểm và căn cứ vào hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc xác định chi phí đất và/hoặc tiền sử dụng đất cho Dự Án và việc Bên Mua sẽ nộp khoản Thuế GTGT Tương Ứng theo từng đợt thanh toán theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Trường hợp có bất kỳ sự điều chỉnh

nào dẫn đến phát sinh chênh lệch giữa tổng của các khoản Thuế GTGT Tương Ứng quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này so với khoản Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành và/hoặc theo sự hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán sẽ điều chỉnh khoản Thuế GTGT Tương Ứng của các đợt thanh toán tiếp theo ngay sau thời điểm khoản Thuế GTGT điều chỉnh được xác định để đảm bảo rằng tổng của các khoản Thuế GTGT Tương Ứng mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá khoản Thuế GTGT điều chỉnh được xác định theo quy định pháp luật hiện hành và/hoặc theo sự hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các Bên sẽ ký kết phụ lục điều chỉnh Hợp Đồng (theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 7 của Hợp Đồng) để ghi nhận Thuế GTGT điều chỉnh và việc thanh toán Thuế GTGT điều chỉnh. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn Thuế GTGT cho Bên Mua phù hợp với tiến độ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật về hóa đơn.

- 17.6. Các Bên cũng thống nhất và đồng ý rằng, trong trường hợp Bên Bán xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, thời gian hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (bao gồm cả khâu chuẩn bị, nộp hồ sơ, cấp Giấy Chứng Nhận) sẽ phụ thuộc vào việc Bên Mua tuân thủ với nghĩa vụ quy định tại Điều 6.10 và Điều 11.2(l) của Hợp Đồng này, quy định của pháp luật hiện hành và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 17.7. Các Bên cũng thống nhất và đồng ý rằng, trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo Điều 10.2(h) của Hợp Đồng này, (a) Bên Mua sẽ gửi văn bản yêu cầu Bên Bán hỗ trợ Bên Mua và cung cấp hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Tổng Giá Bán Nhà Ở, Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) và Các Khoản Thanh Toán Khác đến hạn thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, và (b) Bên Bán chỉ có trách nhiệm hỗ trợ Bên Mua và cung cấp hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua theo nội dung được Bên Mua yêu cầu trong văn bản yêu cầu đáp ứng điều kiện tại Điều 17.7(a) của Hợp Đồng này.
- 17.8. Các Bên đồng ý rằng trong mọi trường hợp, kể cả khi Hợp Đồng này chấm dứt theo quy định tại Điều 15, các quy định tại Điều 1, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 15, Điều 16 và Điều 18 của Hợp Đồng vẫn được luôn duy trì và bảo lưu tính hiệu lực vô thời hạn (kể cả sau thời điểm Hợp Đồng này chấm dứt), trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong trường hợp Các Bên có tranh chấp về bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó chưa được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ Ngày Ký.
- 19.2. Hợp Đồng này bao gồm 19 Điều, [...] trang, và được lập thành 4 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 1 (một) bản gốc Hợp Đồng và Bên Bán giữ các bản gốc còn lại để lưu trữ, tiến hành các thủ tục nộp thuế, lệ phí và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở, Bản Nội Quy và các giấy tờ khác đính kèm được quy định tại Hợp Đồng này. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 19.4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận sửa đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản và có chữ ký của Các Bên.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

Họ và Tên:

CCCD/Hộ chiếu/Thẻ Căn cước số

_____ cấp ngày _____ tại

Họ và Tên:

Chức vụ: [.]

PHỤ LỤC 1

ĐẶC ĐIỂM NHÀ Ở

Trong Phụ Lục này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy.

1	Mã Sản Phẩm	[.]
2	Loại Sản Phẩm	Nhà ở riêng lẻ - [.] Bên Mua đã hiểu rõ phạm vi sử dụng được phép của Nhà Ở theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và cam kết sử dụng Nhà Ở theo đúng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành.
3	Địa Chỉ Nhà Ở	“Địa Chỉ Nhà Ở” sẽ được xác định theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc đánh số nhà theo quy định của pháp luật. Cách gọi số Nhà Ở, thửa đất có thể được thay đổi trong quá trình cấp số, đánh số nhà theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí Nhà Ở trên thực tế.

PHỤ LỤC 2
TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở,
PHƯƠNG THỨC VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

Trong Phụ Lục này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy.

1. Điều chỉnh Tổng Giá Bán Nhà Ở

- 1.1 Khi Diện Tích Đất Thực Tế chênh lệch vượt quá biên độ quy định tại Điều 2.9(c)(ii) của Hợp Đồng, thì Tổng Giá Bán Nhà Ở, Giá Bán Nhà Ở, Thuế GTGT, và các chi phí khác (nếu có) sẽ được điều chỉnh tương ứng theo công thức sau đây⁵:

(i) Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh:

Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh	=	Giá Bán Nhà Ở	+/-	Đơn Giá Đất x Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh
-------------------------------	---	---------------	-----	--

(ii) Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh ở mục 1.1(i) nêu trên được tính theo công thức sau đây:

Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh (m ²)	=	[Diện Tích Đất +/- (2% x Diện Tích Đất)] - Diện Tích Đất Thực Tế
--	---	--

(iii) Thuế GTGT được điều chỉnh:

Thuế GTGT được điều chỉnh	=	[Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh - (giá đất được trừ tính cho 1 m ² nhà ở khi tính thuế GTGT x Diện Tích Đất thực tế)] x thuế suất thuế GTGT
---------------------------	---	---

Ví dụ:

Căn A có giá bán là 45.000.000.000 VNĐ, diện tích đất là 196 m².

Đơn giá đất của căn A được xác định theo Điều 3 của Hợp Đồng (bằng (=) giá bán chia (÷) diện tích đất) là 229.591.837 VNĐ.

Trong trường hợp diện tích đất thực tế là 203 m² (có chênh lệch vượt quá biên độ quy định tại Điều 2.9(c)(ii) của Hợp Đồng), thì: giá bán căn A được điều chỉnh: 45.000.000.000 + 229.591.837 x 3,08 = 45.707.142.857 VNĐ (phần diện tích chênh lệch điều chỉnh: [196 + (2% x 196)] - 203 = 3,08 và thuế GTGT được điều chỉnh tương ứng theo công thức nêu trên).

2. Tiền độ thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở

Việc thanh toán Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT Tương Ứng được thực hiện như sau:

Đợt thanh toán	Thời hạn Thanh Toán	Số tiền Thanh Toán	Ghi Chú
Đợt thanh toán thứ 1		_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i)% Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	

⁵ Đối với dấu (+/-) trong các công thức này, trường hợp Diện Tích Đất tăng thì dấu (+) được áp dụng; trường hợp Diện Tích Đất giảm thì dấu (-) được áp dụng.

Đợt thanh toán	Thời hạn Thanh Toán	Số tiền Thanh Toán	Ghi Chú
Đợt thanh toán thứ [.] (nếu áp dụng)		_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i)% Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.]	Trong vòng ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi Bên Mua	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i)% Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.]	Trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc trong vòng ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i)% Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là _____ VNĐ.	

PHỤ LỤC 3
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ NHÀ Ở
(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở)

PHỤ LỤC 4

DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU NHÀ Ở

Trong Phụ Lục này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Phụ Lục này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng và Bản Nội Quy.

1.1 Các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở bao gồm:

STT	Mô tả hạng mục
1.	Hạ tầng kỹ thuật và giao thông a) Hệ thống chiếu sáng đường giao thông b) Hệ thống cấp điện sinh hoạt c) Hệ thống điện thông tin liên lạc d) Hệ thống cấp nước sinh hoạt, trụ cấp nước chữa cháy e) Cây xanh vỉa hè f) Hệ thống cấp nước tưới cây g) Hệ thống thoát nước mưa h) Trạm xử lý nước thải của khu vực: sử dụng chung, đặt tại phân khu 14 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí, hệ thống, thiết kế, hoạt động, và các nội dung có liên quan của trạm xử lý nước thải của khu vực sẽ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc pháp lý, hiện trạng của Dự Án tùy từng thời điểm phù hợp quy định pháp luật i) Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đến trạm xử lý nước thải j) Kim chống sét
2.	Công viên trung tâm a) Cây xanh b) Gạch lát nền c) Hệ thống cấp điện và chiếu sáng cảnh quan d) Hệ thống cấp nước tưới cây e) Thiết bị sân chơi f) Tiểu cảnh, hệ thống phun nước g) Biển báo hoặc chỉ dẫn h) Ghế ngồi công viên i) Thùng chứa rác thải nguy hại, rác hữu cơ tập trung j) Các hạng mục khác trong khuôn viên công viên trung tâm
3.	Diện tích, công trình công cộng a) Đường giao thông, vỉa hè (đường D7 và đường N2) b) Công viên cây xanh dưới hành lang cách ly tuyến điện: i. Cây xanh

	ii. Hệ thống chiếu sáng cảnh quan iii. Hệ thống cấp nước tưới cây iv. Hệ thống thoát nước cảnh quan v. Các hạng mục khác trong khuôn viên công viên
--	--

Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi (các) diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở sẽ được điều chỉnh hoặc bổ sung tương ứng cho phù hợp với thực tế vận hành theo văn bản thông báo của Bên Bán (Chủ Đầu Tư) vào từng thời điểm, căn cứ vào bản giải trình hoặc hồ sơ và/hoặc bản vẽ do Bên Bán (Chủ Đầu Tư) cung cấp.

1.2 Các Bên thống nhất:

- (i) Nếu một hoặc một số (các) diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành và/hoặc yêu cầu của Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, Bên Mua có trách nhiệm (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến Nhà Ở (tùy trường hợp áp dụng) sẽ) đóng góp Phí Quản Lý để duy trì, bảo dưỡng, Bảo Trì các hạng mục này cho đến khi Nhà nước tiếp nhận, quản lý.
- (ii) Để làm rõ, trước khi Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở được bàn giao cho Ban Tự Quản và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) theo quy định của Phụ Lục 4 này và quy định pháp luật, Bên Bán sẽ thực hiện quản lý vận hành Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở theo quy định của Bản Nội Quy và pháp luật liên quan. Cho mục đích này, Bên Bán (và/hoặc Đơn Vị Quản Lý do Bên Bán chỉ định) được quyền thu, quản lý và sử dụng Phí Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy cho đến khi Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở được bàn giao cho Ban Tự Quản và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

PHỤ LỤC 5
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG NHÀ Ở
(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở)

PHỤ LỤC 6
DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CỦA NHÀ Ở
(đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở)

PHỤ LỤC 7
PHẦN A - (MẪU) ÁP DỤNG TRONG TRƯỜNG HỢP PHÁT SINH PHẦN DIỆN TÍCH
CHÊNH LỆCH ĐIỀU CHỈNH

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

PHỤ LỤC [] ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Về: Nhà Ở có Mã Sản phẩm số _____ (“Nhà Ở”)

Phụ Lục số [] điều chỉnh Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này (“**Phụ Lục []**”) được xác lập và ký kết ngày tháng năm (“**Ngày Ký**”) bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỚC KIẾN

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [...] cấp lần đầu bởi [...] ngày [...], được sửa đổi tùy từng thời
Doanh Nghiệp số điểm

Người đại diện theo pháp luật/ : [...]

[Đại diện hợp pháp bởi]

Chức vụ: [...]

[theo Giấy Ủy Quyền số [...]] *[Áp dụng nếu người đại diện
theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]*

Địa chỉ đăng ký : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Người nhận: [...]

Điện thoại liên hệ : [...] Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số : [...] mở tại Ngân hàng [...]

Thư điện tử : [...]

Mã số thuế : [...]

Và

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

(trong trường hợp Bên Mua là một cá nhân)

Họ và tên :

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu⁶ : cấp ngày:/...../....., tại

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại liên hệ : Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số (nếu có) : mở tại Ngân hàng

Mã số thuế (nếu có) :

⁶ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

(trong trường hợp Bên Mua là một tổ chức)

Tên doanh nghiệp : [.]

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [.] cấp lần đầu bởi [.] ngày [..], được sửa đổi tùy từng thời
Doanh Nghiệp số điểm

Người đại diện theo pháp luật/ : [.]

[Đại diện hợp pháp bởi]

Chức vụ: [.]

[theo Giấy Ủy Quyền số [..]] ***[Áp dụng nếu người đại diện
theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]***

Địa chỉ đăng ký : [.]

Địa chỉ liên hệ : [.]

Người nhận: [.]

Điện thoại liên hệ : [.] Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số : [.] mở tại Ngân hàng [.]

Thư điện tử : [.]

Mã số thuế : [.]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

XÉT RẰNG:

- a) Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số
ngày..... (“**HĐMB**”);
- b) Bên Bán đã gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua theo quy định tại HĐMB và Bên Mua
đồng ý với nội dung của Thông Báo Bàn Giao; và
- c) Theo thỏa thuận giữa Các Bên tại HĐMB, Các Bên có nhu cầu sửa đổi HĐMB để ghi nhận:
(i) Diện Tích Đất Thực Tế, Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh, việc điều chỉnh Tổng
Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Điều 2.9(c)(ii) của HĐMB và mục 1.1 Phụ Lục 2, [và (ii)
Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại Điều 17.5 của HĐMB]⁷,

NAY CÁC BÊN THỎA THUẬN như sau:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Phụ Lục [.] này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng (bao
gồm tại phần Xét Rằng) sẽ có nghĩa như được quy định trong HĐMB.

Điều 2. Ghi nhận diện tích thực tế

Các Bên đồng ý rằng:

- (i) Diện Tích Đất Thực Tế là m²; và
- (ii) Phần Diện Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh làm².

Điều 3. Điều chỉnh Tổng Giá Bán Nhà Ở và thanh toán Giá Bán Nhà Ở điều chỉnh

Trên cơ sở của Điều 2 Phụ Lục này, Các Bên đồng ý rằng:

3.1. Điều 3.1 của HĐMB sẽ được thay thế bằng Điều 3.1 mới như sau:

⁷ Ghi câu này trong trường hợp phát sinh Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại Điều 17.5
HĐMB.

“Tổng Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ (Bằng chữ: _____), trong đó bao gồm:

- a) Giá bán Nhà Ở là: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____), trong đó đơn giá 01 (một) m² tính trên Diện Tích Đất (“**Đơn Giá Đất**”) bằng (=) giá bán Nhà Ở chia (÷) Diện Tích Đất; và
- b) Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) là: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____).

Tổng Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và Thuế GTGT.”

3.2. Mục 2 của Phụ Lục 2 sẽ được thay thế bằng Mục 2 mới như sau:

Việc thanh toán Giá Bán Nhà Ở và Thuế GTGT Tương Ứng được thực hiện như sau:

Đợt thanh toán	Thời hạn Thanh Toán	Số tiền Thanh Toán	Ghi Chú
Đợt thanh toán thứ 1		_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i)% Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.] (nếu áp dụng)		_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i)% Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.]	Trong vòng ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi Bên Mua	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i)% Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là VNĐ;	
Đợt thanh toán thứ [.]	Trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc trong vòng ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng	_____ VNĐ (Bằng chữ: _____) bao gồm (i)% Giá Bán Nhà Ở là _____ VNĐ và (ii) Thuế GTGT Tương Ứng là VNĐ.	

Điều 4. Điều khoản chung

- 4.1 Phụ Lục [] này có hiệu lực kể từ Ngày Ký và là một phần không tách rời của HĐMB. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa HĐMB và Phụ Lục [] này thì Phụ Lục [] này sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 4.2 [Đối với Bên Mua là cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài: Phụ Lục [] này được lập thành hai (02) bản gốc tiếng Việt và hai (02) bản gốc tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên

giữ một (01) bản tiếng Việt và một (01) bản tiếng Anh để thực hiện. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng.

[Đối với Bên Mua là cá nhân hoặc tổ chức Việt Nam Việt Nam: Phụ Lục [] này được lập thành 4 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau. Mỗi Bên sẽ giữ 2 (hai) bản gốc.]

BÊN MUA

BÊN BÁN

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

Họ và Tên:

Họ và Tên:

Chức vụ: [.]

PHẦN B - (MẪU) ÁP DỤNG TRONG TRƯỜNG HỢP ĐIỀU CHỈNH THUẾ GTGT
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHỤ LỤC [] ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Về: Nhà Ở có Mã Sản phẩm số_____ (“Nhà Ở”)

Phụ Lục số [] điều chỉnh Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này (“**Phụ Lục []**”) được xác lập và ký kết ngày tháng năm (“**Ngày Ký**”) bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỚC KIẾN

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [...] cấp lần đầu bởi [...] ngày [...], được sửa đổi tùy từng thời
Doanh Nghiệp số điểm

Người đại diện theo pháp luật/ : [...]
[Đại diện hợp pháp bởi]

Chức vụ: [...]

[theo Giấy Ủy Quyền số [...]] *[Áp dụng nếu người đại diện
theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]*

Địa chỉ đăng ký : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Người nhận: [...]

Điện thoại liên hệ : [...] Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số : [...] mở tại Ngân hàng [...]

Thư điện tử : [...]

Mã số thuế : [...]

Và

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

(trong trường hợp Bên Mua là một cá nhân)

Họ và tên :

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu⁸ : cấp ngày:/...../....., tại

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại liên hệ : Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số (nếu có) : mở tại Ngân hàng

Mã số thuế (nếu có) :

(trong trường hợp Bên Mua là một tổ chức)

Tên doanh nghiệp : [...]

⁸ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [...] cấp lần đầu bởi [...] ngày [...], được sửa đổi tùy từng thời
Doanh Nghiệp số điểm

Người đại diện theo pháp luật/ : [...]

[Đại diện hợp pháp bởi]

Chức vụ: [...]

[theo Giấy Ủy Quyền số [...]] ***[Áp dụng nếu người đại diện
theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]***

Địa chỉ đăng ký : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Người nhận: [...]

Điện thoại liên hệ : [...] Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số : [...] mở tại Ngân hàng [...]

Thư điện tử : [...]

Mã số thuế : [...]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

XÉT RẰNG:

a) Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số
ngày.....⁹ (“**HĐMB**”); và

b) Theo thỏa thuận giữa Các Bên tại HĐMB, Các Bên có nhu cầu sửa đổi HĐMB để ghi nhận
Thuế GTGT điều chỉnh theo quy định tại Điều 17.5 của HĐMB,

NAY CÁC BÊN THỎA THUẬN như sau:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Phụ Lục [...] này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng (bao
gồm tại phần Xét Rằng) sẽ có nghĩa như được quy định trong HĐMB.

Điều 2. Điều chỉnh Thuế GTGT

2.1 Trên cơ sở của Điều 17.5 của HĐMB, Các Bên đồng ý rằng Điều 3.1 của HĐMB sẽ được
thay thế bằng Điều 3.1 mới như sau:

“**Tổng Giá Bán Nhà Ở** là _____ VND (Bằng chữ: _____), trong đó bao gồm:

a) **Giá bán Nhà Ở** là: _____ VND (Bằng chữ: _____), trong đó đơn giá 01
(một) m² tính trên Diện Tích Đất (“**Đơn Giá Đất**”) bằng (=) giá bán Nhà Ở chia (÷)
Diện Tích Đất; và

b) **Thuế GTGT** (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của
pháp luật) là: _____ VND (Bằng chữ: _____).

Tổng Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và **Thuế GTGT**.”

⁹ Trường hợp Các Bên ký kết Phụ Lục điều chỉnh Hợp Đồng trong trường hợp có Phần Diện
Tích Chênh Lệch Điều Chỉnh thì ghi thêm: Phụ Lục [] Điều Chỉnh Hợp Đồng Mua Bán Nhà
Ở ngày.....

2.2 Việc thanh toán Thuế GTGT điều chỉnh được thực hiện như sau:

Phần Thuế GTGT chênh lệch được xác định căn cứ vào hóa đơn Thuế GTGT điều chỉnh hoặc thay thế phát hành bởi Bên Bán theo quy định pháp luật Việt Nam và được Các Bên thanh toán cho nhau bằng cách:

- (i) Bên Mua được căn trừ vào đợt thanh toán kế tiếp của Tổng Giá Bán Nhà Ở trong trường hợp chênh lệch giảm Thuế GTGT, hoặc
- (ii) Bên Mua thanh toán bổ sung trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của Hóa đơn điều chỉnh hoặc thay thế trong trường hợp chênh lệch tăng Thuế GTGT.

Điều 3. Điều khoản chung

3.1 Phụ Lục [] này có hiệu lực kể từ Ngày Ký và là một phần không tách rời của HĐMB. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa HĐMB và Phụ Lục [] này thì Phụ Lục [] này sẽ được ưu tiên áp dụng.

3.2 [Đối với Bên Mua là cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài: Phụ Lục [] này được lập thành hai (02) bản gốc tiếng Việt và hai (02) bản gốc tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ một (01) bản tiếng Việt và một (01) bản tiếng Anh để thực hiện. Nếu có sự mâu thuẫn về nội dung giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng.

[Đối với Bên Mua là cá nhân hoặc tổ chức Việt Nam: Phụ Lục [] này được lập thành 4 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau. Mỗi Bên sẽ giữ 2 (hai) bản gốc.]

BÊN MUA

BÊN BÁN

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

Họ và Tên:

Họ và Tên:

Chức vụ: [.]

PHỤ LỤC 8
(MẪU) BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở
DỰ ÁN: [.]

Số Nhà Ở theo Hợp Đồng: []

Số Nhà Ở tại Ngày Bàn Giao: [] (“Nhà Ở”)

BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở NÀY (sau đây sẽ được gọi là “**Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở**”) được ký kết vào ngày _____ (“**Ngày Bàn Giao**”) bởi và giữa:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là **Bên Bán**):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỚC KIẾN

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [.] cấp lần đầu bởi [.] ngày [..], được sửa đổi tùy từng thời
Doanh Nghiệp số điểm

Người đại diện theo pháp luật/ : [.]

[Đại diện hợp pháp bởi]

Chức vụ: [.]

[theo Giấy Ủy Quyền số [..]] *[Áp dụng nếu người đại diện
theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]*

Địa chỉ đăng ký : [.]

Địa chỉ liên hệ : [.]

Người nhận: [.]

Điện thoại liên hệ : [.] Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số : [.] mở tại Ngân hàng [.]

Thư điện tử : [.]

Mã số thuế : [.]

Và

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là **Bên Mua**):

(trong trường hợp Bên Mua là một cá nhân)

Họ và tên :

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu¹⁰ : cấp ngày:/...../....., tại

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại liên hệ : Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số (nếu có) : mở tại Ngân hàng

Mã số thuế (nếu có) :

(trong trường hợp Bên Mua là một tổ chức)

Tên doanh nghiệp : [.]

¹⁰ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [...] cấp lần đầu bởi [...] ngày [...], được sửa đổi tùy từng thời
Doanh Nghiệp số điểm

Người đại diện theo pháp luật/ : [...]

[Đại diện hợp pháp bởi]

Chức vụ: [...]

[theo Giấy Ủy Quyền số [...]] ***[Áp dụng nếu người đại diện
theo pháp luật không phải là người ký kết Hợp Đồng này]***

Địa chỉ đăng ký : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Người nhận: [...]

Điện thoại liên hệ : [...] Fax: [Không]

Tài khoản ngân hàng số : [...] mở tại Ngân hàng [...]

Thư điện tử : [...]

Mã số thuế : [...]

Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: _____ đề ngày _____ (“**Hợp Đồng**”) được
xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua, sau khi Bên Mua kiểm tra Nhà Ở cho mục đích
bàn giao, Bên Mua và Bên Bán cùng đồng ý như sau:

1. Trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng sẽ có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng;
2. Nhà Ở như quy định tại Hợp Đồng đã đáp ứng các điều kiện bàn giao như được quy định trong Hợp Đồng và được bàn giao theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng (ngoại trừ các điểm được liệt kê tại phần ý kiến khác của Bên Mua dưới đây (nếu có)) và Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán kể từ Ngày Bàn Giao;
3. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Nhà Ở và thừa nhận rằng Nhà Ở đã đáp ứng các yêu cầu của Bên Mua (ngoại trừ các điểm được liệt kê tại phần ý kiến khác của Bên Mua dưới đây (nếu có));
4. Diện Tích Sàn Xây Dựng là: m²; Diện Tích Sàn Xây Dựng Thực Tế là: m²;
5. Diện Tích Đất là: m²; Diện Tích Đất Thực Tế là: m²;
6. Việc bàn giao Nhà Ở được hoàn thành vào ngày _____;
7. Bên Mua thừa nhận và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hoặc sửa đổi nào đối với Nhà Ở kể từ Ngày Bàn Giao phải được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng; và
9. Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo pháp luật Việt Nam.

Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở này sẽ được lập thành 5 (năm) bản gốc với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc và Bên Bán sẽ giữ các bản gốc còn lại.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

Họ và Tên:

Họ và Tên:

Chức vụ: [.]

PHỤ LỤC 9 BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU NHÀ Ở

.....

(Kèm theo [Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở]/ [Hợp Đồng Mua Bán Phần Diện Tích Khác Trong Khu Nhà Ở] ("**Hợp Đồng**"))

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Nhà Ở này ("**Bản Nội Quy**") quy định về quản lý, vận hành và sử dụng khu nhà ở có tên thương mại là tọa lạc tại ("**Khu Nhà Ở**") và được áp dụng đối với Cư Dân, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, vận hành và sử dụng Khu Nhà Ở.

Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Bản Nội Quy này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng.

- 1.1 "**Đường Ống Dẫn**" có nghĩa là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các Nhà Ở và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở.
- 1.2 "**Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Nhà Ở**" có nghĩa là phiếu được phát hành bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý, hoặc Ban Tự Quản ghi nhận lại kết quả kiểm tra và xác minh về việc hoàn thành của Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở.
- 1.3 "**Cư Dân**" bao gồm các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có), và Người Sử Dụng Khu Nhà Ở khác.

Điều 2. Quy định đối với Cư Dân và khách ra vào Khu Nhà Ở

- 2.1 Cư Dân phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý và sử dụng Khu Nhà Ở được quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy này (bao gồm các phụ đính liên quan) và các quy chế của Khu Nhà Ở (nếu có) được công bố công khai bởi Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Tự Quản và/hoặc Đơn Vị Quản Lý tùy từng thời điểm.
- 2.2 Khách ra vào Khu Nhà Ở 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 Khu Nhà Ở. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Nhà Ở được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Nhà Ở để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Nhà Ở.
- 2.3 Cư Dân tạm trú tại Nhà Ở phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; và đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường theo quy định của pháp luật.
- 2.4 Cư Dân phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm pháp luật và Bản Nội Quy này.

Điều 3. Các hành vi không được thực hiện trong việc quản lý vận hành, sử dụng Khu Nhà Ở, bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Khu Nhà Ở

- 3.1 Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý vận hành, sử dụng Khu Nhà Ở:
 - a) Chiếm dụng diện tích nhà ở hoặc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở khác và/hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) trái pháp luật; lấn chiếm không gian và diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở dưới mọi hình thức; hoặc tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế Nhà Ở, hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, hoặc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở khác và/hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có).

- b) Không đóng Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy; quản lý, sử dụng Phí Quản Lý không đúng quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy, hoặc pháp luật về nhà ở;
- c) 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 với Bản Nội Quy; sơn, trang trí mặt ngoài Nhà Ở, Khu Nhà Ở không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; hoặc chôn, thả gia súc, gia cầm, giết mổ gia súc trong khu vực Khu Nhà Ở;
- d) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng, thiết kế của Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở, và các thiết bị của Khu Nhà Ở; sử dụng Nhà Ở vào mục đích bị cấm bởi pháp luật hiện hành; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực của Nhà Ở, Khu Nhà Ở; hoặc chia, tách Nhà Ở không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép;
- e) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở vào mục đích sử dụng riêng; hoặc thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Khu Nhà Ở mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- f) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Khu Nhà Ở; hoặc kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt của Khu Nhà Ở mà không tuân thủ quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh; hoặc kinh doanh ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- g) Kinh doanh sửa chữa xe có động cơ hoặc hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- h) Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Luật Nhà ở hiện hành và các văn bản hướng dẫn; và
- i) Các hành vi khác gây ảnh hưởng xấu hoặc tiêu cực đến cộng đồng và Người Sử Dụng Khu Nhà Ở do Hội Nghị Cư Dân xem xét, quyết định.

3.2 Các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Khu Nhà Ở:

- a) Cư Dân có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh Nhà Ở không làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở, phần sở hữu riêng của chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có), và môi trường sống, sinh hoạt của Cư Dân khác, đổ rác thải đúng nơi quy định của Khu Nhà Ở;
- b) Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Nhà Ở;
- c) Không phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Nhà Ở;
- d) Giữ gìn an ninh trật tự, không nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh và/hoặc video gây ồn ào vượt quá ngưỡng quy định của pháp luật và làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Cư Dân khác;
- e) Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Khu Nhà Ở;
- f) Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Nhà Ở và các khu vực khác trong Khu Nhà Ở;
- g) Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, tự trang bị hệ thống báo cháy, chữa cháy tự động và thiết bị phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật (bao gồm

cả việc đạt được giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế và văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu phòng cháy chữa cháy cho loại hình kinh doanh theo quy định pháp luật), có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật; và

- h) Các quy định khác về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự, do Chủ Đầu Tư hoặc Hội Nghị Cư Dân (tùy từng thời điểm) xem xét, quyết định phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở

Cư Dân và khách ra, vào Khu Nhà Ở phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 4.1 Sử dụng diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng các dịch vụ chung của Khu Nhà Ở phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 4.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở.
- 4.3 Không được chiếm dụng diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở.
- 4.4 Trường hợp bất kỳ chủ sở hữu của nhà ở trong Khu Nhà Ở nào, hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở nào, hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở nào (nếu có) có được các giấy phép cần thiết và đáp ứng đầy đủ các điều kiện của cơ quan Nhà nước để được kinh doanh tại phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của mình trong Khu Nhà Ở thì các Cư Dân khác phải tôn trọng và không được cản trở quyền sử dụng diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở của chủ sở hữu của nhà ở trong Khu Nhà Ở đó, hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở đó, hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở đó bao gồm cả khách vắng lai, khách thăm, người được mời, bên đi thuê, bên thuê lại, bên nhận chuyển nhượng, người thường trú, tạm trú hợp pháp hoặc bất kỳ người nào khác mà chủ sở hữu của nhà ở trong Khu Nhà Ở đó, hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở đó, hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở đó cho phép ra vào, hoặc sống trong, hoặc cư ngụ tại nhà ở hoặc phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở đó (nếu có) dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
- 4.5 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 4.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Khu Nhà Ở.
- 4.7 Các quy định khác do Hội Nghị Cư Dân quyết định tại từng thời điểm.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay thế hoặc lắp đặt thêm Nhà Ở, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 5.1 Trường hợp nhà ở hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Khu Nhà Ở (nếu có) có hư hỏng thì Cư Dân được quyền sửa chữa hoặc thay thế nhưng không được làm hư hỏng đến diện tích, hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở và/hoặc phần sở hữu riêng của các Cư Dân khác.
- 5.2 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm tại nhà ở hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Khu Nhà Ở (nếu có) thì Cư Dân phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Khu Nhà Ở.
- 5.3 Cư Dân không được thực hiện các lắp đặt, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi đối với nhà ở hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Khu Nhà Ở (nếu có), thi công, lắp đặt thiết bị thêm trên Diện Tích Đất làm thay đổi thiết kế, kiến trúc ban đầu hoặc ảnh hưởng đến kết cấu của Khu Nhà Ở và/hoặc phần sở hữu riêng của các Cư Dân khác.

Nếu Cư Dân mong muốn lắp đặt, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi liên quan đến thiết kế, kết cấu, và/hoặc kiến trúc ban đầu của nhà ở hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng trong Khu Nhà Ở (nếu có) hoặc thi công, lắp đặt thiết bị thêm trên Diện Tích Đất, việc thi công, lắp đặt, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi đó phải được chấp thuận trước bằng văn bản bởi Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản (sau khi được thành lập). Nếu Cư Dân liên quan không tuân thủ theo quy định này, Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản (sau khi được thành lập) có quyền yêu cầu Cư Dân đó dừng việc thi công, lắp đặt, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi đó, đồng thời có quyền yêu cầu Cư Dân đó bồi thường cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản (sau khi được thành lập) toàn bộ chi phí, phí tổn đối với các thiệt hại, hư hỏng, tổn thất xảy ra (nếu có), và Cư Dân đó chịu trách nhiệm khắc phục hư hỏng, khôi phục nguyên trạng đối với công trình và/hoặc diện tích liên quan.

- 5.4 Trường hợp có hư hỏng các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở gắn liền với nhà ở và/hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của bất kỳ Cư Dân nào thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định Bản Nội Quy này nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của các Cư Dân khác. Cư Dân liên quan phải thông báo cho Ban Tự Quản hoặc Đơn Vị Quản Lý để kịp thời sửa chữa hoặc thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 5.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị và đồ dùng trong Khu Nhà Ở hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì Cư Dân liên quan phải thông báo cho Ban Tự Quản hoặc Đơn Vị Quản Lý và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 6 giờ chiều (từ Thứ hai đến Thứ sáu) và từ 8 giờ sáng đến 12 giờ trưa vào Thứ bảy để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Khu Nhà Ở và các Cư Dân khác. Để tránh nhầm lẫn, không được vận chuyển các thiết bị và đồ dùng trong Khu Nhà Ở hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng vào Chủ nhật và các ngày lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 5.6 Các quy định khác được ban hành bởi Hội Nghị Cư Dân tại từng thời điểm.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Khu Nhà Ở

- 6.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Khu Nhà Ở thì Cư Dân phải thông báo ngay cho Ban Tự Quản hoặc Đơn Vị Quản Lý để xử lý.
- 6.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Khu Nhà Ở 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 7. Quyền và nghĩa vụ của Cư Dân

- 7.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở
- a) Được quyền sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua; có quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng và Bản Nội Quy. Có trách nhiệm Bảo Trì Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua; có trách nhiệm bồi thường nếu việc Bảo Trì hoặc không Bảo Trì Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua gây ra thiệt hại cho Cư Dân khác;
 - b) Tham dự Hội Nghị Cư Dân và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Cư Dân;
 - c) Yêu cầu Đơn Vị Quản Lý, Ban Tự Quản cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu Nhà Ở;
 - d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Cư Dân (kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Cư Dân), chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- e) Đóng góp (hoặc đảm bảo rằng Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến nhà ở đó (tùy trường hợp áp dụng) đóng góp) đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật, hoặc hợp đồng với nhà cung cấp dịch vụ. Đính kèm Phụ Đính 1 của Bản Nội Quy về danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở. Trường hợp Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở và/hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan đến nhà ở đó (tùy trường hợp áp dụng) không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành mà Bên Bán hoặc Ban Tự Quản đã ký với Đơn Vị Quản Lý;
- f) Chấp hành quy định của Bản Nội Quy này; phát hiện và thông báo kịp thời cho Đơn Vị Quản Lý hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở;
- g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các Cư Dân khác; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở theo quy định;
- h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở và phần sở hữu riêng của các Cư Dân khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư hoặc các Cư Dân khác;
- i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Khu Nhà Ở; và
- j) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

7.2 Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng Khu Nhà Ở không phải là Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở

- a) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu của nhà ở liên quan trong Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có), quy định của Luật Nhà Ở và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- b) Sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung của Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định của Bản Nội Quy; và
- c) Thay mặt chủ sở hữu của nhà ở liên quan trong Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) tham dự Hội Nghị Cư Dân và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu của nhà ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở đó không tham dự và có giấy ủy quyền hợp pháp của chủ sở hữu của nhà ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở đó; trường hợp trong một nhà ở trong Khu Nhà Ở hoặc phần diện tích khác của Khu Nhà Ở (nếu có) có nhiều Người Sử Dụng Khu Nhà Ở đang cùng sử dụng thì chủ sở hữu của nhà ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở đó ủy quyền cho một trong số những Người Sử Dụng Khu Nhà Ở đó để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Cư Dân; và
- d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm d, e, f, g, h và j của Điều 7.1 của Bản Nội Quy này.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

- 8.1 Chủ Đầu Tư, các thành viên của Ban Tự Quản, Đơn Vị Quản Lý, Cư Dân, người đến tạm trú tại Nhà Ở, bất kỳ người nào ra vào Khu Nhà Ở, và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, vận hành và sử dụng Khu Nhà Ở nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội

Quy này 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 bên đó gây ra.

- 8.2 Các thành viên của Ban Tự Quản, Đơn Vị Quản Lý, Cư Dân phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 9. Đơn Vị Quản Lý

- 9.1 Trong thời gian Ban Tự Quản chưa được thành lập, Đơn Vị Quản Lý sẽ do Chủ Đầu Tư lựa chọn và quyết định phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

9.2 Trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý:

- a) Thực hiện quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định của Bản Nội Quy này, và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu Tư (trước khi Ban Tự Quản được thành lập) hoặc với Ban Tự Quản (sau khi Ban Tự Quản được thành lập); thực hiện Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở theo hợp đồng bảo trì (nếu có năng lực Bảo Trì); trường hợp sau khi Ban Tự Quản được thành lập mà chưa ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với Ban Tự Quản thì thực hiện theo nội dung quản lý và vận hành quy định tại Bản Nội Quy này và nội dung đã được Hội Nghị Cư Dân thông qua;
- b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Khu Nhà Ở (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
- c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan, thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý khi sử dụng Khu Nhà Ở cho các Người Sử Dụng Nhà Ở; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
- d) Thu Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành mà Bên Bán hoặc Ban Tự Quản đã ký với Đơn Vị Quản Lý;
- e) Định kỳ hàng năm tại Hội Nghị Cư Dân thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Khu Nhà Ở với Ban Tự Quản; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Cư Dân; lấy ý kiến góp ý của Cư Dân về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở;
- f) Phối hợp với Ban Tự Quản để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Khu Nhà Ở;
- g) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- h) Phải bàn giao lại hồ sơ Khu Nhà Ở cho Ban Tự Quản; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành Khu Nhà Ở cho đơn vị quản lý vận hành mới;
- i) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Khu Nhà Ở để thực hiện việc quản lý và vận hành Khu Nhà Ở;
- j) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Cư Dân khác và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở bị hư hỏng để đảm bảo cho Khu Nhà Ở hoạt động đúng cách;
- k) Ngừng cung cấp hoặc đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý, bao gồm cả các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác nếu (các) Cư Dân không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn đối với Phí Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng hoặc Bản Nội Quy, hoặc vi phạm quy định tại Điều 8 của Bản Nội Quy sau khi Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý thông báo đến lần thứ 2 (hai) mà không khắc phục; và
- l) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý và vận hành Khu Nhà Ở và theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 10. Ban Tự Quản và Hội Nghị Cư Dân

10.1 Ban Tự Quản được thành lập hợp pháp là Ban Tự Quản do Hội Nghị Cư Dân (được tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy này) bầu ra, bao gồm các đại diện của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, Người Sử Dụng Khu Nhà Ở khác và đại diện Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư vẫn còn diện tích sở hữu riêng tại Khu Nhà Ở và trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Tự Quản).

10.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Tự Quản:

- a) Có quyền đề nghị Hội Nghị Cư Dân thông qua mức Phí Quản Lý;
- b) Có quyền được hưởng thù lao và chi phí khác theo quyết định của Hội Nghị Cư Dân;
- c) Có quyền yêu cầu Chủ Đầu Tư bàn giao hồ sơ Khu Nhà Ở;
- d) Có quyền thực hiện công việc khác do Hội Nghị Cư Dân giao mà không trái quy định của pháp luật;
- e) Có trách nhiệm đăng ký con dấu, tiếp nhận và quản lý hồ sơ Khu Nhà Ở từ Chủ Đầu Tư và cung cấp cho Đơn Vị Quản Lý theo Bản Nội Quy này;
- f) Có trách nhiệm quản lý, sử dụng Phí Quản Lý theo quy chế thu, chi tài chính do Hội Nghị Cư Dân quyết định; báo cáo Hội Nghị Cư Dân việc thu, chi khoản kinh phí này;
- g) Có trách nhiệm ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở với Đơn Vị Quản Lý có chức năng, năng lực quản lý vận hành sau khi đã được Hội Nghị Cư Dân lựa chọn;
- h) Có trách nhiệm lựa chọn, ký kết hợp đồng Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở và giám sát hoạt động Bảo Trì theo Bản Nội Quy này. Việc Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở có thể do Đơn Vị Quản Lý hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;
- i) Có trách nhiệm đôn đốc, nhắc nhở Người Sử Dụng Khu Nhà Ở trong việc thực hiện Bản Nội Quy; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của Người Sử Dụng Khu Nhà Ở về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ Khu Nhà Ở để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;
- j) Có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong Khu Nhà Ở;
- k) Có trách nhiệm thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Tự Quản đã được Hội Nghị Cư Dân thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban Tự Quản;
- l) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước các Cư Dân và Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư vẫn còn diện tích sở hữu riêng tại Khu Nhà Ở) khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;
- m) Có trách nhiệm chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- n) Có trách nhiệm thực hiện công việc khác do Hội Nghị Cư Dân giao mà không trái quy định của pháp luật;
- o) Có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Cư Dân; thông báo công khai nội dung họp đồng dịch vụ quản lý và vận hành Khu Nhà Ở với Đơn Vị Quản Lý và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Cư Dân;
- p) Có trách nhiệm quản lý việc Bảo Trì kiến trúc bên ngoài của Khu Nhà Ở, quản lý việc sửa chữa, lắp đặt của Cư Dân không làm thay đổi, ảnh hưởng thiết kế, kiến trúc ban

đầu hoặc ảnh hưởng đến kết cấu của Khu Nhà Ở, phần sở hữu riêng của chủ sở hữu của nhà ở khác trong Khu Nhà Ở, chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) và/hoặc các Cư Dân khác, quản lý việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa và Bảo Trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Nhà Ở; và

- q) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, và quy chế thu, chi tài chính của Ban Tự Quản đã được Hội Nghị Cư Dân thông qua, quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

10.3 Ban Tự Quản hoạt động theo nguyên tắc sau:

- a) Các quyết định của Ban Tự Quản được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Tự Quản; nội dung cuộc họp được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, và tất cả các thành viên Ban Tự Quản dự họp, và có đóng dấu của Ban Tự Quản (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Tự Quản thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng Ban Tự Quản hoặc Phó Ban Tự Quản chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng Ban Tự Quản).
- b) Các đề xuất sau đây của Ban Tự Quản chỉ được thông qua khi có tối thiểu 50% tổng số thành viên của Ban Tự Quản tán thành:
- Đề xuất thay đổi Đơn Vị Quản Lý;
 - Đề xuất hình thức lựa chọn đơn vị Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở, trừ trường hợp Bảo Trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội Nghị Cư Dân thường niên hoặc không tổ chức Hội Nghị Cư Dân bất thường;
 - Đề xuất thay đổi Phí Quản Lý;
 - Các đề xuất, yêu cầu của Ban Tự Quản đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở; và
 - Các trường hợp khác do Hội Nghị Cư Dân quyết định.

10.4 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Tự Quản tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày được bầu bởi Hội Nghị Cư Dân.

10.5 Hội Nghị Cư Dân hoạt động theo nguyên tắc tập thể và ra quyết định theo nguyên tắc đa số. Quyết định của Hội Nghị Cư Dân được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội nghị và thư ký Hội Nghị Cư Dân.

Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Cư Dân được tính theo diện tích sử dụng đất thuộc quyền sử dụng riêng của mỗi Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận cấp cho mỗi Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) đó theo nguyên tắc 01 (một) m² diện tích sử dụng đất thuộc quyền sử dụng riêng của mỗi Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) tương ứng với 01 (một) phiếu biểu quyết; nếu diện tích sử dụng đất có số lẻ không đủ 01 (một) m² thì phần số lẻ không được tính thành 01 (một) phiếu biểu quyết; trường hợp chưa được cấp Giấy Chứng Nhận, phiếu biểu quyết của mỗi Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) có liên quan sẽ được xác định theo diện tích sử dụng đất ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở hoặc phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) ký kết giữa mỗi Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) và Bên Bán.

10.6 Việc tổ chức Hội Nghị Cư Dân được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực tuyến hoặc kết hợp

hợp trực tiếp và hợp trực tuyến nhưng phải đáp ứng đủ số lượng và thành phần tham dự Hội Nghị Cư Dân theo quy định của Bản Nội Quy này. Đối với Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở, chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở có liên quan là người khuyết tật không thể tham dự Hội Nghị Cư Dân thì lấy phiếu biểu quyết tại địa chỉ nhà ở trong Khu Nhà Ở nơi người này cư trú.

10.7 Hội Nghị Cư Dân lần đầu sẽ được Bên Bán tổ chức (và Bên Mua theo đây đồng ý ủy quyền cho Bên Bán tổ chức) trong thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Khu Nhà Ở được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật và khi có tối thiểu:

- a) 50% (năm mươi phần trăm) số nhà ở trong Khu Nhà Ở và phần diện tích khác (nếu có) trong Khu Nhà Ở được bàn giao cho người mua, thuê mua; và
- b) 50% (năm mươi phần trăm) Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở đã nhận bàn giao nhà ở và chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) đã nhận bàn giao phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở, hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở (có giấy ủy quyền hợp pháp từ chủ sở hữu của nhà ở liên quan trong Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) có liên quan) tham dự.

Trường hợp không đủ số lượng người tham dự quy định tại Điều 10.7(b) này, thì Bên Bán sẽ tổ chức lại Hội Nghị Cư Dân lần đầu trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày tổ chức Hội Nghị Cư Dân lần đầu được ghi tại thông báo mời họp và việc tổ chức lại Hội Nghị Cư Dân lần đầu sẽ không cần phải đáp ứng tỷ lệ tham dự nêu tại Điều 10.7(b); kinh phí tổ chức Hội Nghị Cư Dân do Cư Dân đóng góp.

10.8 Quy chế hợp Hội Nghị Cư Dân, quy chế bầu Ban Tự Quản, quy chế hoạt động của Ban Tự Quản và các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở cần báo cáo để Hội Nghị Cư Dân lần đầu thông qua sẽ do Chủ Đầu Tư quyết định và thông qua dựa trên đặc điểm quản lý, sử dụng, vận hành của Khu Nhà Ở. Các sửa đổi, bổ sung (nếu có) của các quy chế nêu trên được Hội Nghị Cư Dân thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở và được Ban Tự Quản và Cư Dân thực hiện.

10.9 Hội Nghị Cư Dân (ngoại trừ Hội Nghị Cư Dân lần đầu) sẽ tiến hành họp thường niên mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% (ba mươi phần trăm) Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở đã nhận bàn giao nhà ở và chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) đã nhận bàn giao phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở, hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở (có giấy ủy quyền hợp pháp từ chủ sở hữu của nhà ở liên quan trong Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) có liên quan) tham dự hoặc một tỷ lệ thấp hơn do Hội Nghị Cư Dân quyết định (nếu áp dụng).

10.10 Hội Nghị Cư Dân có thể tiến hành họp bất thường khi có đề nghị của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Tự Quản và khi có tối thiểu 30% (ba mươi phần trăm) Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở đã nhận bàn giao nhà ở và chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) đã nhận bàn giao phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở, hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở (có giấy ủy quyền hợp pháp từ chủ sở hữu của nhà ở liên quan trong Khu Nhà Ở hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở (nếu có) có liên quan) tham dự hoặc một tỷ lệ thấp hơn do Hội Nghị Cư Dân quyết định (nếu áp dụng).

10.11 Hội Nghị Cư Dân lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

- a) Đề cử, bầu thành viên Ban Tự Quản; thông qua, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy;
- b) Sửa đổi, bổ sung (nếu có) đối với quy chế hợp Hội Nghị Cư Dân do Chủ Đầu Tư quyết định;
- c) Sửa đổi, bổ sung (nếu có) đối với quy chế bầu Ban Tự Quản và/hoặc quy chế hoạt động của Ban Tự Quản do Chủ Đầu Tư quyết định; thông qua quy chế thu, chi tài

chính của Ban Tự Quản; quyết định mức thù lao của thành viên Ban Tự Quản và chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban Tự Quản;

- d) Quyết định lựa chọn, thay đổi Đơn Vị Quản Lý;
- e) Hình thức lựa chọn đơn vị Bảo Trì, kế hoạch, các hạng mục Bảo Trì cần giám sát, phương thức thanh toán kinh phí thực hiện Bảo Trì;
- f) Phí Quản Lý trên cơ sở quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy và thỏa thuận, thống nhất với Đơn Vị Quản Lý;
- g) Các khoản kinh phí mà Cư Dân phải đóng góp trong quá trình sử dụng Khu Nhà Ở (nếu có);
- h) Tỷ lệ tối thiểu để tiến hành cuộc họp Hội Nghị Cư Dân thường niên hoặc Hội Nghị Cư Dân bất thường theo quy định tại Điều 10.9 và Điều 10.10 của Bản Nội Quy này;
- i) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động Bảo Trì; và
- j) Các nội dung khác có liên quan đến quản lý vận hành Khu Nhà Ở.

10.12 Hội Nghị Cư Dân thường niên và/hoặc Hội Nghị Cư Dân bất thường quyết định các nội dung sau đây:

- a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban Tự Quản; thông qua, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy;
- b) Sửa đổi, bổ sung (nếu có) đối với quy chế họp Hội Nghị Cư Dân;
- c) Sửa đổi, bổ sung quy chế bầu Ban Tự Quản, quy chế hoạt động của Ban Tự Quản, và quy chế thu, chi tài chính của Ban Tự Quản; quyết định mức thù lao của thành viên Ban Tự Quản và chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban Tự Quản;
- d) Kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành cho các thành viên Ban Tự Quản;
- e) Quyết định lựa chọn, thay đổi Đơn Vị Quản Lý;
- f) Hình thức lựa chọn đơn vị Bảo Trì, kế hoạch, các hạng mục Bảo Trì cần giám sát, phương thức thanh toán kinh phí thực hiện Bảo Trì, trừ trường hợp Bảo Trì đột xuất phát sinh không trong thời gian tổ chức Hội Nghị Cư Dân thường niên hoặc không tổ chức Hội Nghị Cư Dân bất thường;
- g) Phí Quản Lý trên cơ sở quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy và thỏa thuận, thống nhất với Đơn Vị Quản Lý;
- h) Các khoản kinh phí mà Cư Dân phải đóng góp trong quá trình sử dụng Khu Nhà Ở (nếu có);
- i) Tỷ lệ tối thiểu để tiến hành cuộc họp Hội Nghị Cư Dân thường niên hoặc Hội Nghị Cư Dân bất thường theo quy định tại Điều 10.9 và Điều 10.10 của Bản Nội Quy này;
- j) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động Bảo Trì; và
- k) Các nội dung khác có liên quan đến quản lý vận hành Khu Nhà Ở.

10.13 Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị Cư Dân mà Cư Dân phát hiện có hành vi vi phạm về tài chính của Ban Tự Quản, thành viên Ban Tự Quản thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị Cư Dân có thể quyết định bãi nhiệm một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Tự Quản và bầu thay thế các thành viên khác; trường hợp có xuất hiện hành vi có liên quan đến pháp luật hình sự thì Hội Nghị Cư Dân xem xét, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp cần thiết, Hội Nghị Cư Dân quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Tự

Quản; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì Cư Dân phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận với đơn vị này.

Điều 11. Quy định về việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở

11.1 Bên Mua phải thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở, bằng chi phí và phí tổn của Bên Mua.

11.2 Các tài liệu liên quan đến Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở, bao gồm thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, xác nhận và/hoặc chấp thuận về kết cấu (trong trường hợp có đục tường), bảo hiểm, tiến độ, thông tin chi tiết về các nhà thầu thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở và công nhân của họ, phiếu kiểm tra và các tài liệu liên quan ("**Hồ Sơ Hoàn Thiện Nhà Ở**") phải được nộp cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý (trong trường hợp Ban Tự Quản chưa được thành lập) hoặc Ban Tự Quản (khi Ban Tự Quản được thành lập) ít nhất 07 (bảy) Ngày Làm Việc trước khi bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở để rà soát.

Trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được Hồ Sơ Hoàn Thiện Nhà Ở, Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý (trong trường hợp Ban Tự Quản chưa được thành lập) hoặc Ban Tự Quản (khi Ban Tự Quản được thành lập) sẽ rà soát Hồ Sơ Hoàn Thiện Nhà Ở và ban hành văn bản chấp thuận cho Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở ("**Chấp Thuận Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở**") hoặc văn bản không chấp thuận việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở (kèm theo lý do cho việc không chấp thuận và các tài liệu bổ sung (nếu có)).

Trong trường hợp Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở không chấp thuận theo quy định tại Điều 11.2 này, Bên Mua sẽ phải điều chỉnh lại Hồ Sơ Hoàn Thiện Nhà Ở theo yêu cầu và nộp lại Hồ Sơ Hoàn Thiện Nhà Ở cho Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý (trong trường hợp Ban Tự Quản chưa được thành lập), hoặc Ban Tự Quản (khi Ban Tự Quản được thành lập) và khi đó, quy định tại Điều 11.2 này sẽ được áp dụng tương tự. Để làm rõ, Bên Mua sẽ không được phép bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở khi chưa có được Chấp Thuận Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý (trong trường hợp Ban Tự Quản chưa được thành lập), hoặc Ban Tự Quản (khi Ban Tự Quản được thành lập).

11.3 Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở sẽ phải phù hợp với:

- a) Bản Nội Quy;
- b) tất cả sự cho phép, chấp thuận (bao gồm Chấp Thuận Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở), phê duyệt, cấp phép, chứng nhận và giấy phép của các cơ quan liên quan cần thiết cho việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở;
- c) thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, vật liệu và bất kỳ chi tiết nào khác được phê duyệt bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý (trong trường hợp Ban Tự Quản chưa được thành lập), hoặc Ban Tự Quản (khi Ban Tự Quản được thành lập); và
- d) các quy định và pháp luật về việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở.

11.4 Việc hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở phải được kiểm tra và xác nhận bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý (trong trường hợp Ban Tự Quản chưa được thành lập), hoặc Ban Tự Quản (khi Ban Tự Quản được thành lập). Kết quả của việc kiểm tra và xác nhận việc hoàn thành của Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở phải được ghi nhận trong Phiếu Kiểm Tra Hoàn Thiện Nhà Ở được ký bởi Bên Mua, nhà thầu của Bên Mua và đại diện của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý (trong trường hợp Ban Tự Quản chưa được thành lập), hoặc Ban Tự Quản (khi Ban Tự Quản được thành lập).

11.5 Bên Mua sẽ, trong suốt thời gian và vào ngày hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Nhà Ở, kịp thời di chuyển tất cả các vật liệu thải và các mảnh vụn ra khỏi Khu Nhà Ở. Bên Mua sẽ xử lý các vật liệu thải và các mảnh vụn hằng ngày và mang đến nơi đổ rác bên ngoài Khu Nhà Ở được chấp thuận bởi các cơ quan Nhà nước liên quan. Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý hoặc

Ban Tự Quản sẽ tính tất cả các chi phí cho việc xử lý và di chuyển các vật liệu thải và các mảnh vụn nêu trên cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua không thực hiện việc này theo quy định tại Điều 11.5 này.

Điều 12. Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

12.1 Phí Quản Lý: theo quy định tại các Điều 3.2(c), Điều 9.3(a) và Phụ Lục 4 của Hợp Đồng. Phí Quản Lý bao gồm các khoản chi phí sau:

- a) thù lao và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Tự Quản đã được Hội Nghị Cư Dân thông qua;
- b) chi phí trả cho Đơn Vị Quản Lý;
- c) bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở;
- d) chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị, và phụ tùng cần thiết cho Khu Nhà Ở bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở;
- e) chi phí vận hành các văn phòng của Ban Tự Quản và Đơn Vị Quản Lý;
- f) các chi phí phát sinh hợp lý khác khi Đơn Vị Quản Lý thực hiện công việc của Đơn Vị Quản Lý và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, ví dụ như:
 - chi phí cho các Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở (ví dụ như điện, nước, trạm xử lý nước thải của khu vực,...);
 - chi phí cho các thiết bị (ví dụ như máy phát điện);
 - chi phí cho các nhà thầu dịch vụ (ví dụ như vệ sinh, an ninh, xử lý rác thải, kiểm soát dịch hại, làm vườn ...);
 - chi phí cho các sự kiện và trang trí;
- g) Chi phí cho việc Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở, ví dụ như chi phí cho việc sửa chữa, bảo trì hệ thống cấp nước, thoát nước, hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải của khu vực; và
- h) Các chi phí khác chưa dự định trước nhưng nhằm phục vụ công tác quản lý Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở.

12.2 Các phí, chi phí khác mà Cư Dân phải đóng góp bao gồm:

- a) Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng và/hoặc sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở;
- b) Các chi phí liên quan đến các dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án mà Cư Dân sử dụng (nếu có);
- c) Trong trường hợp Bên Bán hoặc Hội Nghị Cư Dân (tùy trường hợp áp dụng) xét thấy cần thiết theo thực tế quản lý, vận hành của Khu Nhà Ở, bất kỳ chủ sở hữu của nhà ở trong Khu Nhà Ở nào, Người Sử Dụng Khu Nhà Ở nào, hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở nào (nếu có) theo quy định tại Điều 4.4 của Bản Nội Quy sẽ có trách nhiệm đóng góp thêm một khoản tiền hàng tháng cho việc quản lý, vận hành và Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở (ngoài Phí Quản Lý được quy định tại Điều 3.2(c) và Điều 9.3(a) của Hợp Đồng) khi chủ sở hữu của nhà ở trong Khu Nhà Ở đó, hoặc Người Sử Dụng Khu Nhà Ở đó, hoặc chủ sở hữu phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở đó:
 - (i) được cơ quan Nhà nước cấp phép thực hiện hoạt động kinh doanh tại địa chỉ của nhà ở trong Khu Nhà Ở có liên quan hoặc phần diện tích khác trong Khu Nhà Ở có liên quan; và

- (ii) trong quá trình sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở gây ra tác động hoặc ảnh hưởng đến môi trường của Khu Nhà Ở nhiều hơn so với các Cư dân không thực hiện việc kinh doanh tại Khu Nhà Ở (bao gồm cả việc xả rác thải, nước thải, vệ sinh môi trường tại Khu Nhà Ở).

Việc thanh toán các phí, chi phí nêu trên và việc thay đổi mức thu các phí, chi phí này (nếu có) sẽ do Bên Bán (và/hoặc Đơn Vị Quản Lý do Bên Bán chỉ định) hoặc do Hội Nghị Cư Dân quy định (tùy từng thời điểm) phù hợp quy định của pháp luật hiện hành, quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền (nếu có) và thời điểm cung cấp dịch vụ.

Điều 13. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Khu Nhà Ở và một số quy định khác

13.1 Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện bởi Hội Nghị Cư Dân.

13.2 Tùy thuộc vào sự chấp thuận của Hội Nghị Cư Dân, Chủ Đầu Tư có:

- a) quyền để cho nước, chất thải, điện, điện thoại, và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Khu Nhà Ở qua Đường Ống Dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Nhà Ở;
- b) quyền sử dụng ánh sáng tự nhiên để áp dụng các giải pháp nhằm đảm bảo các khu vực nội khu được cung cấp đủ ánh sáng tự nhiên, ví dụ đề xuất được lắp đặt tấm pin mặt trời phục vụ các công trình, tiện ích trong Khu Nhà Ở; quyền che chắn nhằm đảm bảo sự riêng tư và sự an toàn cho Cư Dân; quyền hỗ trợ và bảo vệ cho Cư Dân nhằm đảm bảo môi trường sống an ninh, chất lượng;
- c) quyền xây dựng và Bảo Trì bất kỳ Đường Ống Dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Nhà Ở vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Khu Nhà Ở;
- d) quyền (vào bất kỳ thời điểm nào khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp được phá cửa và vào) Nhà Ở (i) để quan sát (nhằm mục đích Bảo Hành Nhà Ở hoặc Bảo Trì) tình trạng và trạng thái của Nhà Ở, Khu Nhà Ở, (ii) để sửa chữa và Bảo Hành Nhà Ở hoặc Bảo Trì bất kỳ phần nào của Khu Nhà Ở, và (iii) để cứu hộ, cứu nạn;
- e) quyền kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới Đường Ống Dẫn hoặc các dịch vụ được nêu trong các điểm (a) và (c) trên đây;
- f) quyền thực hiện công việc thuộc các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản được quy định trong Bản Nội Quy này, hoặc các thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư với chủ sở hữu của nhà ở có liên quan trong Khu Nhà Ở, chủ sở hữu phần diện tích khác có liên quan trong Khu Nhà Ở (nếu có), hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và
- g) quyền thực hiện bất kỳ quyền nào mà Bản Nội Quy này trao cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc theo quy định của luật pháp Việt Nam.

Điều 14. Quy định về việc công khai thông tin của Khu Nhà Ở

14.1 Ban Tự Quản, Đơn Vị Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu Nhà Ở.

14.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định.

Điều 15. Quy định về phòng cháy chữa cháy

- 15.1 Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật về phòng cháy chữa cháy có hiệu lực thi hành vào từng thời điểm.
- 15.2 Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo pháp luật về phòng cháy chữa cháy và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- a) Khi vắng nhà dài ngày, Cư Dân phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng;
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin tại nhà ở hoặc Khu Nhà Ở;
 - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở những nơi công cộng của Khu Nhà Ở;
 - 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 gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý xem xét xử lý. Khi ra khỏi nhà ở phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
 - f) Cư Dân có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong nhà ở nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, 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 (bốn) chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy; và
 - h) Cư Dân có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Khu Nhà Ở.
- 15.3 Các hành vi bị nghiêm cấm:
- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
 - b) Báo cháy giả;
 - c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được nhà nước quy định;
 - d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
 - e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
 - f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Khu Nhà Ở, phải mang đốt nơi quy định;
 - g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa,... trong Khu Nhà Ở;
 - h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải của nhà ở hoặc Khu Nhà Ở như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm, ...;

- i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy của Khu Nhà Ở như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas (nếu có) ...; và
- j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Khu Nhà Ở.

PHỤ ĐÍNH 1

DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU NHÀ Ở

Công việc, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở sẽ bao gồm các nội dung sau đây:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy và các hạng mục thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở. Dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác cho Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở;
2. Dịch vụ cho Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở do Đơn Vị Quản Lý cung cấp theo các hợp đồng dịch vụ quản lý do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản (sau khi được thành lập) ký kết với Đơn Vị Quản Lý như dịch vụ an ninh, dịch vụ vệ sinh, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Khu Nhà Ở hoạt động bình thường;
3. Bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán);
4. Các công việc trong phạm vi quản lý vận hành Khu Nhà Ở liên quan đến phòng cháy chữa cháy cho Phần Sở Hữu Chung Của Khu Nhà Ở và chi phí kiểm toán;
5. Tổ chức Hội Nghị Cư Dân của Khu Nhà Ở;
6. Duy trì, bảo dưỡng, Bảo Trì phần diện tích, công trình công cộng được sử dụng chung cho Khu Nhà Ở được Nhà nước giao cho Dự Án (trong phạm vi được pháp luật cho phép) để sử dụng và/hoặc quản lý theo nội dung và hồ sơ Dự Án đã được duyệt; và
7. Các dịch vụ khác theo quy định tại hợp đồng dịch vụ quản lý ký kết bởi giữa Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản (sau khi được thành lập) với Đơn Vị Quản Lý và quy định của pháp luật.