

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

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [Mã Nhà ở]/ES/HĐMBNO

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“Luật Kinh doanh bất động sản”);
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (“Nghị định số 96”);
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (“Luật Nhà ở”);
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (“Nghị định số 95”);
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án: như quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 1 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN DRAGON

Giấy CN ĐKDN : 0202223016 cấp lần đầu ngày 25/11/2023 và các lần sửa đổi, bổ sung

Địa chỉ trụ sở : Thửa 3, 4 Lô 3C Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP Hải Phòng

MST : 0202223016

Người đại diện : Bà **Ngô Vĩnh Hằng**

Chức vụ : **Giám đốc kinh doanh**

Theo GUQ : 01/2026/UQ-DRAGON ngày 26/03/2026 của Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần phát triển bất động sản Dragon

STK : 1688 5585 888

Ngân hàng : **Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Hồng Hà**

SWIFTCODE : TPBVNVX

Email : cskh@dojiland.vn
Điện thoại: : 0968882468
Địa chỉ liên hệ : Tại Hà Nội: Tầng 9, Tòa nhà DOJI TOWER, số 5 Lê Duẩn, Phường Ba Đình, TP Hà Nội
Tại Hải Phòng: Văn phòng bán hàng, Thửa 3, 4 Lô 3C Lê Hồng Phong, Phường Gia Viên, TP Hải Phòng.
Hoặc: Văn phòng bán hàng, Dự án Emerald Symphony, Phường Thủy Nguyên, TP Hải Phòng.

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

Ông/Bà/Công ty :
CCCD/HC/Giấy :do.....cấp ngày.....
ĐKDN
MST :
Nơi cư trú :
Địa chỉ liên hệ :
Số ĐT liên hệ :
Email :
STK :
Ngân hàng :

(Bên Mua đồng ý chỉ định ông/bà...để đại diện Bên Mua giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Nhà Ở nêu tại Hợp Đồng này và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ)¹.

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

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

Điều 1. Các thông tin về nhà ở

¹ Nếu Hợp đồng không có đồng sở hữu thì bỏ nội dung bôi xám.

1. Vị trí nhà ở: Nhà ở số:, có địa chỉ tại phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (sau đây gọi là “**Nhà Ở**”) thuộc Dự Án. Để làm rõ:
 - a) Số Nhà Ở như nêu trên có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên Bán tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Nhà Ở; và
 - b) Dự Án có nghĩa là Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên (Dự án **Emerald Symphony** hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư.
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:
 - Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND TP Hải Phòng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đất thanh toán cho dự án xây dựng lại chung cư cũ theo hình thức BT (diện tích 70,2 ha) tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên.
 - Quyết định số 5906/QĐ-UBND ngày 14/07/2023 của UBND Thành phố Thủy Nguyên về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu đô thị mới Hoàng Huy Green River và Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên;
 - Quyết định số 5495/QĐ-UBND ngày 23/06/2025 của UBND Thành phố Thủy Nguyên phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên (nay là phường Hoa Động, Thành phố Thủy Nguyên);Và các văn bản sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).
3. Quy mô của Nhà Ở:
 - a) Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng:m² (Bằng chữ:.....mét vuông).
 - b) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất:m² (Bằng chữ:.....mét vuông), trong đó:
 - (i) Sử dụng riêng:m².
 - (ii) Sử dụng chung: 0 m².
 - c) Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
 - d) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
4. Thông tin pháp lý Dự Án:
 - Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3148/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng;
 - Quyết định số 4188/QĐ-UBND ngày 05/12/2023 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên;

- Các Quyết định về phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch như nêu tại Khoản 2 Điều này.
- Quyết định số 1277/QĐ-UBND ngày 31/03/2026 về việc điều chỉnh Quyết định số 4188/QĐ-UBND ngày 05/12/2023 của UBND Thành phố về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên (nay là Phường Thủy Nguyên).

Và các văn bản sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở:
 - a) Mục đích sử dụng: để ở (có thể kết hợp sử dụng với mục đích kinh doanh thương mại, phù hợp với quy định của pháp luật).
 - b) Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến
 - c) Các nội dung khác: Được quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp Đồng.
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Được thi công, hoàn thiện theo thiết kế và tiến độ Dự Án được phê duyệt.
7. Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 104/2026/TTCBL.HHA ngày 04/06/26 giữa Công ty cổ phần phát triển bất động sản Dragon và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm.

Văn bản cam kết phát hành bảo lãnh số 104/2026/VBCK/HHA ngày 04/06/2026 của Ngân hàng TPBank – Chi nhánh Hoàn Kiếm.

Thông báo số 8850/SXD-QLN của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng ngày 04/8/2026 về việc 270 căn nhà ở thương mại (nhà ở thấp tầng) hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh².

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở: Việc công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên Mua được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trường hợp Bên Mua không thuộc các đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì Các Bên đồng ý và thống nhất rằng, quyền sử dụng đất vẫn thuộc Bên Bán, Bên Mua được sử dụng nhưng không có quyền định đoạt đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở. Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.
9. Các thông tin khác (nếu có): Các thông tin về hình thức, nội dung điền trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ("**Giấy Chứng Nhận**") cấp cho Bên Mua sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận.

Điều 2. Giá bán Nhà Ở

1. Giá bán Nhà Ở là:đồng (Bằng chữ:) ("**Giá Bán Nhà Ở**").

² Áp dụng cho 270 nhà ở thấp tầng tại phân khu Gloria.

Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm tiền sử dụng đất, giá trị quyền sử dụng đất, giá trị thương mại, thuế giá trị gia tăng, giá trị công trình xây dựng trên đất. Chi tiết về Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.

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

- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
- b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: điện, nước, dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này sẽ do Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
- c) Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở, khu đô thị hàng tháng (“Phí Dịch Vụ”): kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- d) Các chi phí khác như: Kinh phí bảo trì Khu Nhà Ở, khu đô thị; phí bảo lãnh ngân hàng, phí đăng ký giao dịch bảo đảm, phí chuyển tiền ...
- đ) Các khoản phí khác không thuộc phạm vi Giá Bán Nhà Ở như quy định tại khoản 1 Điều này.

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

4. Kinh phí bảo trì:

- a) Kinh phí bảo trì là khoản tiền mà các chủ sở hữu Nhà Ở có trách nhiệm đóng góp để phục vụ việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với khu vực, công trình tiện ích chung, các trang thiết bị sở hữu chung/sử dụng chung (nếu có) của Khu Nhà Ở và Dự Án (“**Kinh Phí Bảo Trì**”).
- b) Trước ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua có trách nhiệm nộp khoản Kinh Phí Bảo Trì (tương ứng 0,5% Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế giá trị gia tăng)) theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán vào tài khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì dưới đây:

Tên tài khoản: Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Dragon

Số tài khoản: 6123 6556 556

Ngân hàng: **Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Hồng Hà**

- c) Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này và các văn bản thỏa thuận khác có liên quan.
- d) Trong quá trình sử dụng Nhà Ở, Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm Kinh Phí Bảo Trì nếu như khoản Kinh Phí Bảo Trì đóng góp ban đầu không đủ để thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
2. Thời hạn thanh toán: quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.
3. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:
 - a) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng, Diện Tích Xây Dựng quy định tại Hợp Đồng này 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) Hai Bên thống nhất rằng:
 - (i) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế bàn giao không thay đổi so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ghi trong Hợp Đồng này và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế bàn giao chênh lệch tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 1% (một phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở.
 - (ii) Nếu Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế bàn giao chênh lệch tăng lên hoặc giảm đi quá 1% (một phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp Đồng và/hoặc Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế bàn giao có thay đổi so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ghi trong Hợp Đồng thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây:

Giá Bán Nhà Ở điều chỉnh = Giá Bán Nhà Ở + (Đơn giá quyền sử dụng đất và thương mại x (Sđtt - Sđbđ)) + (Đơn giá xây dựng x (Sxdtt - Sxdbđ)).

Trong đó:

- *Sđtt: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế bàn giao;*
- *Sđbđ: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ghi trong Hợp Đồng;*
- *Sxdtt: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế bàn giao;*
- *Sxdbđ: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp Đồng;*
- *Đơn giá quyền sử dụng đất và thương mại = Tổng Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại/Sđbđ (đvt: đồng/m²);*
- *Đơn giá xây dựng = Tổng Giá Trị Xây Dựng/Sxdbđ (đvt: đồng/m²);*

Bên có nghĩa vụ thanh toán có trách nhiệm thanh toán cho Bên còn lại phần giá trị chênh lệch phát sinh do chênh lệch diện tích nêu trên trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Nhà Ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1:
 - b) Giai đoạn 2:
 - c)
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như tiện ích, cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với tiến độ Dự Án được phê duyệt.

Điều 5. Giao nhận Nhà Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này.
2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào: ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").
Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến, nhưng không được chậm quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua ("**Ngày Phải Bàn Giao**"). 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 tối thiểu là 05 (năm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.
3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt, phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.

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

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng chế tài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
6. Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành.
7. Kể từ thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro và hưởng lợi ích liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở. Để tránh hiểu nhầm, quyền sở hữu Nhà Ở sẽ được chuyển giao cho Bên Mua ngay sau khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Hợp Đồng dẫn tới không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

Điều 6. Bảo hành Nhà Ở

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.
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 Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.

3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở (nếu do Bên Bán lắp đặt) như hệ thống các loại cửa, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị lỗi, hỏng hóc hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 (hai mươi tư) tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 6 của Hợp Đồng;
 - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 6 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt, thay thế hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3, khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Các thỏa thuận khác của Hai Bên:
- a) Khi xảy ra các lỗi, hư hỏng thuộc phạm vi bảo hành, Bên Mua và/hoặc những người đang sử dụng Nhà Ở phải ngay lập tức thông báo cho Bên Bán và nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất.
 - b) Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành Nhà Ở.

- c) Bên Mua và/hoặc những người đang sử dụng Nhà Ở phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện hoặc công ty được Bên Bán thuê được vào Nhà Ở, đồng thời cho phép những người này mang máy móc và thiết bị cần thiết nhằm tiến hành công tác bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Mua và/hoặc người đang sử dụng Nhà Ở không thông báo kịp thời, không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán và/hoặc bên do Bên Bán ủy quyền/chỉ định trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào đối với những thiệt hại phát sinh do việc chậm trễ bảo hành gây ra.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và thỏa thuận tại Hợp Đồng này, cụ thể:
 - a) Bên Mua chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở và/hoặc không thuộc trường hợp Bên Mua tự nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc được xác định là tự nguyện nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng này.
 - b) Hợp Đồng không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp bên nhận thế chấp có văn bản đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba).
 - c) Hợp Đồng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về Hợp Đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.
 - d) Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ đến hạn theo thỏa thuận của Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán, nhận bàn giao Nhà Ở...
 - đ) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở, thuộc đối tượng được nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
 - e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng và các văn bản mà Các Bên đã ký kết.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
5. Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc chuyển nhượng một phần/toàn bộ Dự Án hoặc trên cơ sở hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện:
 - a) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa và tiếp nhận toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và
 - b) Bên Bán sẽ thông báo trước cho Bên Mua trong một khoảng thời gian hợp lý về việc chuyển giao/chuyển nhượng đó.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng, quản lý vận hành Dự Án

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
 - a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này.
 - b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng và các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
 - c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Nhà Ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có): quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này.

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): quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này.

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

3. Quản lý vận hành Dự Án: quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng 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 thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.
- đ) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- e) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- g) Yêu cầu Bên Mua di dời tài sản của mình tại Nhà Ở và bàn giao lại Nhà Ở cho Bên Bán trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt sau khi Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở.
- h) Các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng này, các Phụ lục kèm theo và các quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

- e) 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 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp hoặc nộp không đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì được xác định là 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.
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- l) Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng khoản Kinh Phí Bảo Trì mà Bên Mua đã nộp phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.
- m) Bên Bán chỉ sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ cho việc thực hiện Hợp Đồng này, việc cung cấp thông tin của Bên Mua và/hoặc thông tin liên quan đến Hợp Đồng này chỉ được thực hiện theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc để thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật hoặc khi được Bên Mua đồng ý.
- n) Các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng này, các Phụ lục kèm theo và các quy định của pháp luật.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 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 kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- b) Bên Mua được đỗ xe ô tô/xe máy/xe đạp... tại các khu vực thuộc sở hữu riêng/sử dụng riêng của Bên 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 điểm h khoản 2 Điều 9 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.
- đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua 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.
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt.
- 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 khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp chênh lệch Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế vượt quá 10% (mười phần trăm) so với diện tích 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 đã mua 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.
- i) Trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế bàn giao cho Bên Mua tăng lên hoặc giảm đi quá 10% (mười phần trăm) như quy định tại điểm g khoản 1 Điều 10 này, Bên Mua có quyền: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền mua Nhà Ở mà Bên Mua đã thực tế thanh toán trên cơ sở không tính lãi trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua hoặc một thời hạn khác theo thỏa thuận giữa Hai Bên.

Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua biết được về việc chênh lệch diện tích này thì được hiểu rằng, Bên Mua đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và sẽ thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế.
- k) Các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng này, các Phụ lục kèm theo và các quy định của pháp luật.

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 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán.
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Khu Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng Khu Nhà Ở.
- đ) 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.
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định.
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng 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.
- k) Trường hợp Bên Mua không hoặc chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ hoặc chậm thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi tính trên số tiền của đợt thanh toán cuối cùng của Giá Bán Nhà Ở với lãi suất là 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) ("**Lãi Suất Quá Hạn**") tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Bán nhận đầy đủ hồ sơ, giấy tờ hoặc ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.
- l) Trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán khoản tiền của đợt thanh toán cuối cùng và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thông báo của Bên Bán. Bên Bán sẽ bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Nhà Ở để Bên Mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Mua đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Nhà Ở và các khoản phải trả khác (nếu có), trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

Nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền theo quy định tại khoản này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng và các thỏa thuận

khác về phạt, bồi thường thiệt hại khi Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

- m) Có trách nhiệm ký kết biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như không làm thay đổi các quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng.
- n) Không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu; không tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc lắp đặt các hệ thống kỹ thuật hoặc thực hiện các thay đổi/điều chỉnh khác làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan, thẩm mỹ và quy hoạch chung của Nhà Ở, Dự Án.
- o) Nộp tiền Kinh Phí Bảo Trì để bảo trì các công trình, tiện ích chung của Khu Nhà Ở/Dự Án theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và các văn bản khác có liên quan.
- p) Di dời các tài sản, trang thiết bị để bàn giao lại Nhà Ở (như hiện trạng lúc Bên Bán bàn giao cho Bên Mua) cho Bên Bán khi Hợp Đồng bị chấm dứt vì bất cứ lý do gì.
- q) Các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng này, các Phụ lục kèm theo và các quy định của pháp luật.

Điều 11. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà Ở:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Mua theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức Lãi Suất Quá Hạn nêu tại điểm k khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của các đợt thanh toán đến hạn theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (bao gồm cả thời gian chậm thanh toán tiền lãi) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng việc gửi thông báo cho Bên Mua trước 10 (mười) ngày.

Kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới. Sau khi Bên Bán ký hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới và thu đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả thuế GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán sau khi trừ đi những khoản tiền sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 15% (mười lăm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT);
 - (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;
 - (iii) Khoản tiền chi phí quản lý, môi giới, marketing bán Nhà Ở theo xác định của Bên Bán;
 - (iv) Các khoản chi phí hỗ trợ lãi suất, phí trả nợ trước hạn, quà tặng, ưu đãi tài chính khác mà Bên Mua đã thực tế được nhận (nếu có);
 - (v) Các chi phí, tổn thất và thiệt hại thực tế, trực tiếp và hợp lý Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này (nếu có) mà Bên Bán có bằng chứng chứng minh hợp lệ.
- c) Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có quyền áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Nhà Ở thêm một khoảng thời gian nhất định ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của các đợt thanh toán đến hạn (bao gồm cả thời gian chậm thanh toán tiền lãi) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao, Bên Mua được hoàn trả tiền lãi chậm thanh toán (nếu Bên Mua đã thanh toán) hoặc không bị tính lãi chậm thanh toán trên số ngày chậm thanh toán tương ứng với Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao.
2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:
- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Phải Bàn Giao mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền phạt do chậm bàn giao với mức Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền gốc mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (không bao gồm các khoản thanh toán mà Bên Mua được Bên Bán hỗ trợ lãi suất/hưởng ưu đãi tài chính khác) và được tính từ ngày thứ 31 (ba mươi một) kể từ Ngày Phải Bàn Giao cho đến ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo bàn giao hoặc ngày thực tế Bên Mua nhận bàn giao, tùy thời điểm nào đến trước.
 - b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Phải Bàn Giao và sau khi đã hết Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao (nếu có) mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán trước tối thiểu 10 (mười) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua**"). Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày thứ 10 (mười) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Nhà Ở, Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới. Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);
 - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 15% (mười lăm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT);
 - (iii) Khoản tiền lãi do chậm bàn giao như quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 và được tính từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt) kể từ Ngày Phải Bàn Giao đến ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng;
 - (iv) Các chi phí, tổn thất và thiệt hại thực tế, trực tiếp và hợp lý Bên Mua phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này (nếu có) mà Bên Mua có bằng chứng chứng minh hợp lệ.
- c) Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) gia hạn thời hạn bàn giao mới cho Bên Bán cho đến khi Bên Bán hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở, và (iii) Bên Mua sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Nhà Ở. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng khoản tiền phạt như quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền lựa chọn xử lý theo quy định tại khoản 4 hoặc khoản 7 Điều 5 của Hợp Đồng này.

Điều 12. Cam kết của Các Bên

1. Bên Bán cam kết:

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

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở được mua.
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này

cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

- c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên.
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 - đ) Bên Mua đủ điều kiện để sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
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 pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
6. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh lại.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

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 thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước.
 - b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
 - d) Do bạo loạn, bệnh dịch (nếu có văn bản, thông báo hoặc hướng dẫn, xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền), hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ Tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên.

- đ) Các trường hợp khác theo quy định pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là sự kiện bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được: (i) tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng, và (ii) sẽ được kéo dài thêm một khoảng thời gian tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng nhưng tổng thời gian kéo dài không quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt sự kiện bất khả kháng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. 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 điểm d khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.

Điều 14. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn nêu tại khoản 4 Điều 13 và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
 - đ) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua không nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này.
 - e) Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo điểm i khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.

- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b hoặc điểm c hoặc điểm d khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng.
 - c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.
 - d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng.
3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết:
- a) Không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Mọi giao dịch liên quan đến Hợp Đồng này được xử lý như sau: (i) Đối với các giao dịch được thực hiện trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật), các giao dịch đó sẽ tự động chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) Đối với các giao dịch được thực hiện sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận bằng văn bản của Bên Bán, thì các giao dịch đó sẽ không có hiệu lực. Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.
 - b) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt sau khi Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua cam kết di dời toàn bộ trang thiết bị, tài sản của mình và bàn giao lại Nhà Ở cho Bên Bán trong tình trạng như khi Bên Bán bàn giao cho Bên Mua trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt.

Nếu quá thời hạn này mà Bên Mua không di dời tài sản, Bên Mua bằng văn bản này ủy quyền vô điều kiện và không hủy ngang cho Bên Bán toàn quyền xử lý các tài sản để lại. Theo đó, Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) tự mình hoặc thuê bên thứ ba kiểm đếm, di dời, lưu kho, bán thanh lý hoặc tiêu hủy các tài sản này mà không cần thêm bất kỳ sự đồng ý nào của Bên Mua. Số tiền thu được từ việc thanh lý tài sản (nếu có) sẽ được dùng để chi trả mọi chi phí di dời, lưu kho và chi phí phát sinh khác của Bên Bán. Nếu số tiền thu được từ việc thanh lý không đủ bù đắp chi phí mà Bên Bán đã gánh chịu, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền còn thiếu theo thời hạn do Bên Bán thông báo.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia: như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Thông báo được thực hiện bằng một trong các hình thức sau: (i) giao trực tiếp, (ii) chuyển phát qua bưu điện/chuyển phát nhanh, (iii) thư điện tử, (iv) fax hoặc các hình thức khác theo quy định của pháp luật.
3. Bên nhận thông báo là:
 - a) Bên Mua: Ông/Bà với thông tin liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
 - b) Bên Bán: thông tin liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận được nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo.
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax.
 - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện hoặc ngày ghi trên vận đơn của đơn vị chuyển phát trong trường hợp gửi thông báo bằng bưu điện/thư chuyển phát nhanh. Cho dù Bên nhận có thực tế ký nhận hay bị bưu điện hoàn trả do không có người nhận/từ chối nhận, thì thông báo vẫn được coi là đã giao thành công vào ngày thứ ba.
 - d) Vào ngày thư điện tử được gửi thành công đến địa chỉ thư điện tử do bên nhận đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Trường hợp nếu có sự thay đổi mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được sửa đổi Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật và yêu cầu thực tế trong quá trình quản lý, vận hành Khu Nhà Ở/Dự Án để đảm bảo Khu Nhà Ở/Dự Án văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Việc ghi nhận thông tin về đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.
3. Bên Bán có quyền tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, vật liệu hoặc nội thất của Nhà Ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu chịu lực của Nhà Ở và các hạng mục chính, đồng thời việc

điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Nhà Ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

4. Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu mua bán nhà ở riêng lẻ tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trước khi ký kết. Bên Mua xác nhận rằng, các nội dung của Hợp Đồng mà Bên Mua có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên Bán giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên Mua trước khi ký Hợp Đồng này.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này được lập, điều chỉnh và giải thích theo quy định pháp luật của Việt Nam.
2. Trường hợp có tranh chấp phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ cùng bàn bạc, giải quyết thông qua thương lượng.
3. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không giải quyết được thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 18 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở được mua nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác (nếu có).

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

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01 - CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp Đồng)

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

- a) Diện tích xây dựng (“Diện Tích Xây Dựng”):m² (Bằng chữ:mét vuông): Là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 Nhà Ở theo mép ngoài tường bao của Nhà Ở (bao gồm cả phần bậc tam cấp (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và không bao gồm diện tích ban công và phần sân/hiên được che bởi ban công) tính theo đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung.
- b) Tổng diện tích sàn xây dựng (“Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng”):m² (Bằng chữ:mét vuông): Là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum (nếu các tầng này có thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và tầng nửa hầm/tầng kỹ thuật/tầng áp mái/tầng tum có nằm trong số tầng theo quy hoạch) và diện tích lỗ thang (nếu có), trong đó:
- (i) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng hầm, tầng nửa hầm: được đo từ mép ngoài tường xây của tầng hầm, tầng nửa hầm (nếu là tường chung thì tính từ tim tường) bao gồm cả phần diện tích ram dốc nằm ngoài tường bao của tầng hầm (nếu có);
 - (ii) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1: được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần bậc tam cấp (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1;
 - (iii) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng 2 trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái): được đo từ mép ngoài của tường xây (hoặc tính từ tim tường ngăn chia các Nhà Ở) bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có), và phần sân hoặc hiên khi có mái che liền tầng của tầng trên cùng (không tính diện tích dưới mái che của mái dốc, tường chắn trang trí).
 - (iv) Diện tích sàn lỗ thang: được tính vào Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Để làm rõ:

- *Tầng áp mái: Tầng nằm trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.*
- *Tầng nửa hầm: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt;*
- *Tầng hầm: Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt;*

- *Tầng lửng: Không tính vào số tầng của công trình chỉ áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ khi diện tích sàn lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng ngay dưới sàn tầng lửng.*
- *Lỗ thông tầng trong Nhà Ở: không tính vào Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở.*
- *Ban công: không gian có lan can bảo vệ và nhô ra khỏi mặt tường bao công trình (có hoặc không có mái che).*
- *Lô gia: không gian có lan can bảo vệ và lùi vào so với mặt công trình và có ba mặt được tường/vách bao che (có hoặc không có mái che).*
- *Sân, hiên: là phần diện tích có lan can (áp dụng với sân từ tầng 02 trở lên) và không phải là ban công hay lô gia theo định nghĩa trên. Đối với tầng trên cùng, phần diện tích có lan can thường là sân phơi nên thống nhất sẽ áp dụng cơ chế là “sân”.*

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

- a) Lô đất số: .../...
- b) Bản đồ số: .../...
- c) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất: là toàn bộ diện tích đất nằm phía trong mép ngoài của các tường bao ngoài của đất ở (tường rào). Đối với phần tường chung giữa hai nhà ở thì tính từ tim tường chung. Đối với nhà không có tường rào hoặc một phần/toàn bộ tường rào nằm trong ranh đất ở thì tính toàn bộ diện tích đất nằm phía trong ranh giới lô đất.

3. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ (Xem bản vẽ đính kèm).

4. TIÊU CHUẨN BÀN GIAO NHÀ Ở

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02

GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp Đồng)

I. Giá Bán Nhà Ở và tiến độ thanh toán

1. **Giá Bán Nhà Ở** là:đ (Bằng chữ:) được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sàn Xây Dựng làđ/m² nhân (x) với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng. Giá Bán Nhà Ở đã bao gồm:

a) Tổng Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại là:đ (Bằng chữ:). Trong đó gồm:

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và Giá trị thương mại là ("**Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại**") :đ (Bằng chữ:.....). Bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất (bao gồm cả các lợi thế vị trí đất của Nhà Ở).
- Giá trị các hạ tầng Khu đô thị;
- Giá trị hạ tầng tiện ích, dịch vụ;
- Giá trị thương hiệu được sử dụng cho Dự Án;
- Các lợi thế thương mại khác.

(ii) Thuế GTGT của Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại là:đ (Bằng chữ:.....). Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các Bên đồng ý rằng Tổng Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại sẽ được điều chỉnh tương ứng.

b) Tổng Giá Trị Xây Dựng:đ (Bằng chữ:). Trong đó gồm:

(i) Giá trị xây dựng của Nhà Ở ("**Giá Trị Xây Dựng**") :đ (Bằng chữ:.....).

(ii) Thuế GTGT của Giá Trị Xây Dựng là:đ (Bằng chữ:.....). Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì Các Bên đồng ý rằng Tổng Giá Trị Xây Dựng sẽ được điều chỉnh tương ứng.

2. Tiến Độ Thanh Toán

a) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ sau đây:
.....³

b) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ theo quy định tại bản Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này.

³ Điền tiến độ thanh toán theo từng CSBH được phê duyệt.

- II.** Tài khoản thanh toán tiền mua Nhà ở: là tài khoản của Bên Bán như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán (nếu có).
- III.** Tài khoản thanh toán tiền Kinh Phí Bảo Trì: quy định tại khoản 4 Điều 2 của Hợp Đồng.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 03
NỘI QUY KHU NHÀ Ở
(Đính kèm Hợp Đồng)

CHƯƠNG I - CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải

1. Định Nghĩa: Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, những thuật ngữ viết hoa có nghĩa như sau:
- a) **“Nhà Ở”** có nghĩa là một căn nhà ở riêng lẻ được xây dựng theo thiết kế được phê duyệt, gắn liền với quyền sử dụng một lô đất xác định nằm trong Khu Nhà Ở thuộc Dự Án và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu Nhà Ở;
 - b) **“Chủ Sở Hữu Nhà Ở”** có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc một số Nhà Ở trong Dự Án;
 - c) **“Cư Dân”** bao gồm Chủ Sở Hữu Nhà Ở, người sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký tạm trú, thường trú tại Nhà Ở trong Khu Nhà Ở;
 - d) **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên (nay là Phường Thủy Nguyên) (Dự án ***Emerald Symphony*** hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư;
 - đ) **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty cổ phần phát triển bất động sản Dragon được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202223016 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25/11/2023 và các lần sửa đổi, bổ sung;
 - e) **“Công Ty Quản Lý”** có nghĩa là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản do Chủ Đầu Tư chỉ định để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý đảm bảo Khu Nhà Ở được quản lý, vận hành và duy trì theo quy định pháp luật và Nội Quy Khu Nhà Ở;
 - g) **“Dịch Vụ Quản Lý”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Khu Nhà Ở nhằm đảm bảo cho Khu Nhà Ở hoạt động bình thường.
 - h) **“Ban Quản Lý”** có nghĩa là đơn vị do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thành lập để hỗ trợ công tác quản lý, vận hành Khu Nhà Ở và các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm hoặc bãi miễn theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý. Ban Quản Lý sẽ thực hiện các công việc/dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
 - i) **“Khu Nhà Ở”** là tập hợp các Nhà Ở thuộc Dự Án;

- k) **“Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung”** có nghĩa là khu vực sử dụng chung và các công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Nhà Ở/Dự Án bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ Kiện 1 đính kèm Phụ lục này. Các hạng mục này có thể thay đổi theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm;
- l) **“Nội Quy”** có nghĩa là Nội Quy Khu Nhà Ở này, bao gồm cả các Phụ kiện đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư ban hành vào từng thời điểm;
- m) **“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư”** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài phần sở hữu riêng của Cư Dân và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- n) **“Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân”** là phần diện tích bên trong của Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Nhà Ở;
- o) **“Phí Dịch Vụ”** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở theo Hợp đồng mua bán phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy này;
- p) **“Hợp Đồng”** là Hợp đồng mua bán Nhà Ở ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua.

2. Diễn giải:

- a) Các từ, cụm từ viết hoa trong Nội Quy này nếu không được định nghĩa tại khoản 1 Điều này sẽ được định nghĩa, dẫn chiếu theo Hợp Đồng.
- b) Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn; và
- c) Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm, mục, phụ kiện là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ kiện của Nội Quy này.

Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng

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

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

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

CHƯƠNG II – CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ

Điều 3. Hình thức quản lý

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

Điều 4. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý

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

Điều 5. Phí Dịch Vụ

1. Mức Phí Dịch Vụ cho năm đầu tiên được quy định tại Phụ Kiện 02 của Nội Quy này. Từ năm thứ hai trở đi, mức Phí Dịch Vụ sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế, mặt bằng giá cả thị trường và được Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Chủ Sở Hữu Nhà Ở.
2. Phí Dịch Vụ sẽ được thu 02 kỳ/năm (hoặc một khoảng thời gian khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý) và được thu vào 05 ngày đầu tiên của mỗi kỳ. Phí Dịch Vụ cho kỳ đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu Nhà Ở thanh toán theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán. Các kỳ thanh toán tiếp theo sẽ thực hiện theo thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản Lý. Trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Ở chậm thanh toán Phí Dịch Vụ quá 30 (ba mươi) ngày, Công Ty Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt như điện, nước, các dịch vụ khác, v.v...
3. Cho mục đích đảm bảo Khu Nhà Ở được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Nhà Ở văn minh, hiện đại và cao cấp, Chủ Sở Hữu Nhà Ở đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan Nhà nước ban hành (nếu có).
4. Đối với các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/tổ chức có thẩm quyền hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ (“Bên Nhận Bàn Giao”) quản lý, vận hành thì Cư Dân vẫn có trách nhiệm đóng Phí Dịch Vụ trong giai đoạn chưa bàn giao. Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Cư Dân và/hoặc Dự Án thì Cư Dân có trách nhiệm đóng Phí Dịch Vụ để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Nhà Ở/Dự Án.
5. Trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Ở vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ như quy định tại Nội Quy này, thì Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng tiền Chủ Sở Hữu Nhà Ở chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.

Điều 6. Kinh Phí Bảo Trì của Khu Nhà Ở

Việc quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì của Khu Nhà Ở được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và thỏa thuận của Các Bên tại Phụ lục 04 (bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung từng thời điểm) đính kèm Hợp Đồng.

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

Điều 7. Quyền và trách nhiệm của Cư Dân

1. Quyền của Cư Dân:
 - a) Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;

- b) Được sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, Nội Quy này và quy định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm; và
- c) Các quyền khác quy định tại Nội Quy và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư.

2. Trách nhiệm của Cư Dân:

- a) Đóng Phí Dịch Vụ và Kinh Phí Bảo Trì đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
- b) Thực hiện nghiêm chỉnh Nội Quy này và hỗ trợ Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý trong việc phát hiện các hành vi vi phạm Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- c) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy (PCCC) theo quy định của pháp luật và của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn PCCC, tham gia diễn tập PCCC;
- d) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện việc bảo trì, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này;
- đ) Đăng ký thường trú, tạm trú, tạm vắng và các thủ tục khác có liên quan với Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- e) Không thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;
- g) Không làm ảnh hưởng đến văn minh, mỹ quan chung của Khu Nhà Ở, Dự Án tại mọi thời điểm (không tụ tập đông người, treo băng rôn... tại Khu Nhà Ở, Dự Án); không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở, Dự Án;
- h) Không có các hành động như chọc, phá, leo trèo, ngắt hoa/quả, bẻ cành, dẫm, câu cá hoặc bất kỳ hành động nào tác động/ảnh hưởng xấu tới sự sinh trưởng của cây ăn quả, cây bóng mát, cây hoa bụi, thảm cỏ, kênh nước... tại Dự Án. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu của Cư Dân vi phạm quy định này;
- i) Không tổ chức hoặc cho phép tổ chức hoặc mời giới đánh bạc, mại dâm hoặc bất kỳ một hành vi nào khác mà trái với pháp luật Việt Nam; không tổ chức những buổi biểu tình, tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, hoặc gây phiền hà cho Cư Dân khác tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Nhà Ở, Dự Án;

- k) Không gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà Ở làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Nhà Ở và sinh hoạt của các Cư Dân khác;
- l) Không cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường dành cho người đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm, nhưng không giới hạn ở việc đỗ xe không đúng nơi quy định hoặc để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông;
- m) Không để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà Cư Dân nuôi: (i) phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà Ở và trong khuôn viên Dự Án, (ii) thả rông trong khuôn viên Dự Án. Khi đưa chó, mèo ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng các biện pháp cần thiết để đảm bảo an toàn cho người khác. Cư Dân phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cũng như mọi tổn thất, thiệt hại do chúng gây ra;
- n) Không gắn, lắp đặt hoặc cho phép gắn, lắp đặt biển quảng cáo, bảng thông báo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào đối với phần ngoại thất của Nhà Ở mà có thể thấy được từ bên ngoài Nhà Ở mà không có sự đồng ý của Chủ Đầu Tư;
- o) Không cất giữ, tàng trữ hoặc cho phép cất giữ, tàng trữ trong Nhà Ở bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng hóa nguy hiểm khác theo quy định pháp luật;
- p) Không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở;
- q) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Nhà Ở, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các biển báo, chỉ dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư Dân chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;
- r) Chỉ được phơi quần áo, chăn màn, ga trải giường v.v... tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Nhà Ở. Để tránh nhầm lẫn, Cư Dân không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của Nhà Ở hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- s) Chỉ sử dụng hệ thống cấp điện và hệ thống cấp nước đã được lắp đặt tại Nhà Ở;
- t) Chỉ được xả rác thải, nước thải, chất thải nguy hại, ... tại Dự Án theo đúng quy định và/hoặc thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh, đồng thời thanh toán khoản tiền phạt, bồi thường theo xác định và thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý;

- u) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc trong Nhà Ở phải được Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý chấp thuận trước và do nhà thầu được chỉ định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện thông qua đường ống kỹ thuật chung lắp đặt tại Khu Nhà Ở. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả;
- v) Đăng ký với Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý để cập nhật;
- x) Trường hợp sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh (với Nhà Ở được phép sử dụng vào mục đích kinh doanh), Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải tuân thủ thêm các quy định về kinh doanh đính kèm Nội Quy này;
- y) Tuân thủ các quy định, thông báo của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Lý tại từng thời điểm.

Điều 8. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Nhà Ở

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

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

Điều 9. Đỗ xe, lưu thông trong Khu Nhà Ở

1. Tùy theo quy hoạch chung của Khu Nhà Ở, Cư Dân phải tuân thủ đúng các quy định về vị trí và thời gian đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Cư Dân tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Ban Quản Lý tại từng thời điểm.
2. Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường dành cho người đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng bao gồm nhưng không giới hạn ở việc: đỗ xe không đúng nơi quy định, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông. Đối với các tuyến đường được quy hoạch là đường dành cho người đi bộ, Cư Dân không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng xe, đỗ xe hoặc giữ xe tại các khu vực này. Khi lái xe trong Khu Nhà Ở, Cư Dân có trách nhiệm giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông.

Điều 10. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Ở

1. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Nhà Ở tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Nhà Ở theo quy định dưới đây:
 - a) Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 (năm) tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm khác do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo đảm nghĩa vụ bồi thường của Chủ Sở Hữu Nhà Ở đối với các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, Cư Dân và các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là “Bên thứ ba”);

- b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu của Chủ Sở Hữu Nhà Ở: Chủ Sở Hữu Nhà Ở tự mua, duy trì bảo hiểm theo quy định của pháp luật; và
 - c) Bất cứ khi nào có yêu cầu của Công Ty Quản Lý, trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ, Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm cung cấp hợp đồng bảo hiểm, các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
2. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại và/hoặc (ii) bất kỳ thiệt hại về tính mạng, sức khỏe nào gây ra cho Bên thứ ba, mà khoản tiền bảo hiểm không được công ty bảo hiểm chi trả hoặc số tiền bảo hiểm được chi trả không đủ để bồi thường thiệt hại do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu Nhà Ở đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Ở; hoặc thiệt hại vượt quá giới hạn trách nhiệm theo hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu Nhà Ở; thì Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải trả cho Bên thứ ba phần thiệt hại chưa được bảo hiểm bồi thường.

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

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

- 1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở sẽ do Tòa án hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.
- 2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Nhà Ở trước hết sẽ được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Cư Dân tự hoà giải hoặc Công Ty Quản Lý tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 12. Xử lý vi phạm

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

- 1. Tạm ngừng/Ngừng cung cấp một số tiện ích, dịch vụ do Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác.
- 2. Yêu cầu Cư Dân khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên liên quan. Nếu Cư Dân không thực hiện trong thời hạn Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý yêu cầu, Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí phát sinh sẽ do Cư Dân vi phạm chi trả theo thông báo và xác định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý.
- 3. Thông báo hoặc kiến nghị các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại... ngừng cung cấp dịch vụ.
- 4. Phạt vi phạm đối với Cư Dân đó căn cứ theo mức phạt của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định vào từng thời điểm và/hoặc yêu cầu Cư Dân bồi thường các thiệt hại

phát sinh theo quy định, các khoản tiền phạt và/hoặc bồi thường này được trích từ tiền ký quỹ của Cư Dân đó theo quy định tại Điều 2, Phụ Kiện 2 của Nội Quy này (nếu có).

5. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
6. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

CHƯƠNG V - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nhằm xây dựng nếp sống văn minh đô thị trong Khu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của Nội Quy này.
2. Trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Ở chuyển nhượng, tặng cho, để lại thừa kế hoặc thực hiện bất kỳ hình thức chuyển giao quyền sở hữu Nhà Ở nào khác (gọi chung là “chuyển giao”) cho một bên khác (gọi chung là “Bên Nhận Chuyển Giao”), toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Ở theo Nội Quy này và các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở đã ký kết với Chủ Đầu Tư liên quan đến quản lý vận hành, bảo trì các hạng mục Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung sẽ được tự động chuyển giao cho Bên Nhận Chuyển Giao.
3. Các Cư Dân đồng ý chỉ định không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Nhà Ở. Khi tiến hành sửa đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến các Chủ Sở Hữu Nhà Ở về nội dung dự kiến sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc sửa đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có hiệu lực sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức
thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)*

BÊN BÁN

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ
người ký và đóng dấu)*

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

(đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)

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

STT	HẠNG MỤC	GHI CHÚ
1.	Các khu vực công cộng bao gồm lối đi, đường nội bộ, đường chính, cây xanh, vỉa hè, quảng trường, kênh nước, vườn dạo bộ, các sân tập thể thao, bể bơi ngoài trời, công viên, bãi đỗ xe công cộng, biển tên Dự án,... theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm. Để làm rõ, tên gọi của các hạng mục này được căn cứ theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Việc thu phí quản lý/sử dụng (nếu có) theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.	Trường hợp theo quy định của pháp luật và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại mục này phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc sử dụng các khu vực chung/công trình tiện ích chung này sẽ thực hiện theo quy định/hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Các tiện ích thuộc phân khu đóng hoặc được bố trí để sử dụng riêng cho Khu Nhà Ở/Phân Khu Nhà Ở (theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm – nếu có) thì Cư dân Khu Nhà Ở/Phân Khu Nhà Ở này được sử dụng hoặc theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý trên cơ sở đảm bảo tính tổng thể và phù hợp với phương án vận hành chung của toàn Dự Án/Khu Nhà Ở.
2.	Hệ thống phòng cháy chữa cháy công trình	Trường hợp các hệ thống này phải bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc bên thứ ba, CSH Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt CSH Nhà Ở tiến hành các thủ tục (i) bàn giao hạng mục này cho Cơ quan có thẩm quyền (nếu có theo quy định) và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư từ Cơ quan có thẩm quyền (nếu có); hoặc (ii)
3.	Hệ thống cấp điện: - Lưới trung thế; - Trạm biến áp; - Lưới hạ thế; - Máy phát điện công cộng dự phòng (nếu có);	

	- Chiếu sáng đường giao thông, sân vườn, cảnh quan.	bàn giao các hạng mục này cho bên thứ ba do Chủ Đầu Tư chỉ định).
4.	- Hệ thống cấp nước sinh hoạt; - Hệ thống tưới cây.	Trường hợp các hệ thống này phải bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc bên thứ ba, CSH Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt CSH Nhà Ở tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục này cho Cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba (bao gồm cả việc bàn giao quyền sở hữu các tài sản thuộc hệ thống này) và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các CSH Nhà Ở quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.
5.	- Hệ thống thoát nước mưa; - Hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải (bao gồm cả nhà điều hành); - Nhà thu gom và tập kết rác thải của Dự Án.	
6.	- Hệ thống camera để quan sát và bảo vệ an ninh (nếu có); - Hệ thống quản lý, vận hành smart city (bao gồm các thiết bị cứng và phần mềm (nếu có)); - Hệ thống loa phát thanh công cộng (nếu có); - Hệ thống barie giám sát ra – vào (nếu có).	
7.	- Hệ thống trạm sạc xe điện (nếu có) theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm (có thu phí).	Trường hợp theo quy định của pháp luật mà hạng mục này nằm trên phần hạ tầng/diện tích phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục này sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc sử dụng hạng mục này sẽ thực

		hiện theo quy định/hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc bên cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.
8.	- Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm; - Các tiện ích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được bố trí sử dụng chung theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.	

Để tránh hiểu nhầm, khi sử dụng một số tiện ích chung, Cư dân có thể sẽ phải trả phí sử dụng theo mức phí do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo tại từng thời điểm.

2. Các công trình, diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư.

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

Chủ Đầu Tư (và/hoặc nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các chủ sở hữu) các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho Khu Nhà Ở/Dự Án để cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các chủ sở hữu, người sử dụng trong Khu Nhà Ở/Dự Án (như điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, điện thoại, internet).

PHỤ KIỆN 2 – BIỂU PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN

(Đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)

1. Phí Dịch Vụ hàng tháng: Phí Dịch Vụ hàng tháng trong năm đầu tiên là 16.000 VNĐ/tháng/m² diện tích đất của Nhà Ở (chưa bao gồm thuế GTGT).

Phí Dịch Vụ này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế quản lý vận hành Khu Nhà Ở và được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư dân ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước khi áp dụng.

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

PHỤ KIỆN 3 - QUY ĐỊNH KINH DOANH TẠI KHU NHÀ Ở

(Đính kèm Nội Quy Khu Nhà Ở)

Điều 1. Quy định chung về hoạt động kinh doanh tại Khu Nhà Ở

1. Cư Dân tại Khu Nhà Ở khi sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh phải tuân thủ đầy đủ các quy định kinh doanh tại Khu Nhà Ở (“Quy Định Kinh Doanh”) sau:
 - a) Thời gian kinh doanh:
 - Ngày thường: Từ 06:00 đến 23:00.
 - Thứ 7 và Chủ Nhật: Từ 06:00 đến 24:00.
 - b) Cư Dân có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Chủ Đầu tư hoặc Công Ty Quản Lý ít nhất 03 (ba) ngày trước khi bắt đầu hoạt động kinh doanh tại Nhà Ở hoặc có kế hoạch tạm dừng kinh doanh ngắn hạn tại Nhà Ở, đồng thời cung cấp các thông tin cần thiết về loại hình kinh doanh để phục vụ công tác quản lý, vận hành Khu Nhà Ở.
2. Tiến hành đăng ký kinh doanh và phải đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn kinh doanh đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định pháp luật.
3. Không được sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh các ngành nghề có nguy cơ hoặc gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, khói bụi, ánh sáng, mùi hoặc các hoạt động khác gây ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt của các Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở, trừ trường hợp đáp ứng đầy đủ quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh.
4. Nghiêm chỉnh chấp hành và đảm bảo khách hàng, nhân viên, nhà thầu, đối tác của mình tuân thủ các quy định pháp luật, chấp hành Nội Quy, Quy Định Kinh Doanh và hành xử văn minh trong Khu Nhà Ở.
5. Nghiêm túc thực hiện và hướng dẫn nhân viên, khách hàng, nhà thầu, đối tác thực hiện đậu, đỗ xe đúng nơi quy định của Khu Nhà Ở.
6. Chịu mọi trách nhiệm về hoạt động kinh doanh của mình bao gồm cả việc làm việc với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và bồi thường các thiệt hại về tài sản hoặc người do Cư Dân hoặc nhân viên, khách hàng, nhà thầu, đối tác của mình gây ra trong quá trình kinh doanh.
7. Đảm bảo nguồn gốc, xuất xứ, chất lượng hàng hóa, dịch vụ được kinh doanh tại Khu Nhà Ở. Không kinh doanh hàng cấm, hàng giả, hàng nhái, hàng kém chất lượng hoặc hàng hóa không rõ nguồn gốc, xuất xứ hoặc không có đầy đủ hóa đơn, chứng từ tại Khu Nhà Ở.
8. Không thực hiện các hành vi cạnh tranh không lành mạnh trong quá trình hoạt động kinh doanh tại Khu Nhà Ở.
9. Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước liên quan đến hoạt động kinh doanh của mình.

10. Quy định về thu gom rác thải:

- a) Rác thải của Nhà Ở chỉ được chuyển ra khu vực thu gom theo đúng thời gian quy định của Ban Quản Lý. Trong quá trình vận chuyển rác đến khu vực thu gom phải đảm bảo vệ sinh, không để rơi vãi, vương bừa ra đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- b) Đảm bảo có hệ thống xử lý nước thải, chất thải từ hoạt động kinh doanh theo đúng quy trình, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và có thẩm tra của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý.

11. Đăng ký danh sách người thường xuyên ra vào, làm việc tại địa điểm kinh doanh trong Khu Nhà Ở theo quy định của Ban Quản Lý.

12. Quy định về an toàn PCCC:

- a) Cư Dân phải nghiêm túc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về PCCC, Nội Quy này và các cam kết với Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý về việc lắp đặt, vận hành và bảo đảm an toàn đối với các hệ thống kỹ thuật trong Nhà Ở (bao gồm cả việc xây dựng hệ thống cấp gas, nếu có), duy trì và bảo quản tốt các trang thiết bị, phương tiện, hệ thống PCCC tại Nhà Ở và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu để xảy ra cháy nổ tại Nhà Ở;
- b) Cư Dân phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về PCCC, chấp hành sự phân công, điều động của Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý khi có sự cố cháy nổ xảy ra. Bình tĩnh báo động và tìm cách báo ngay với bảo vệ gần nhất của Công Ty Quản Lý hoặc cơ quan cảnh sát PCCC theo số điện thoại **114**, đồng thời phải chủ động sử dụng các phương tiện cứu hỏa, thiết bị PCCC tại chỗ để tích cực dập tắt đám cháy, nhanh chóng sơ tán người và tài sản ra khỏi khu vực bị cháy nổ. Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng sự cố cháy nổ để xâm phạm tài sản của tổ chức và cá nhân khác;
- c) Cấm hút thuốc lá tại các khu vực công cộng của Khu Nhà Ở và các khu vực Công Ty Quản Lý quy định cấm hút thuốc. Cư Dân có trách nhiệm bố trí gạt tàn thuốc lá và/hoặc thùng rác có gạt tàn thuốc lá tại các khu vực không cấm hút thuốc thuộc địa điểm kinh doanh của mình. Nghiêm cấm việc vứt đầu mẩu thuốc lá cháy dở vào các thùng rác công cộng hoặc hệ thống kỹ thuật chung của Khu Nhà Ở hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- d) Đốt hóa vàng mã đúng nơi quy định của Khu Nhà Ở.

13. Xin phê duyệt của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý trước khi thực hiện các công việc sau:

- a) Thiết kế, lắp đặt bảng quảng cáo, băng-rôn, biển hiệu, hộp đèn, màn hình chuyên quảng cáo hoặc các hình thức quảng cáo khác tại Nhà Ở;
- b) Mọi thay đổi/điều chỉnh về chủ thể kinh doanh, ngành nghề kinh doanh, thời gian kinh doanh tại Nhà Ở;

- c) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp Nhà Ở và/hoặc lắp đặt thêm các thiết bị khác để phục vụ mục đích kinh doanh;
- d) Việc trang trí mặt ngoài của Nhà Ở vào các ngày lễ, tết, các dịp khuyến mãi khác.

Điều 2. Quyền của Ban Quản Lý đối với hoạt động kinh doanh tại Khu Nhà Ở

1. Ban Quản Lý có quyền kiểm tra và/hoặc yêu cầu Cư Dân xuất trình Giấy đăng ký kinh doanh, các giấy phép, giấy chứng nhận hoặc các văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo rằng Cư Dân đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và Quy Định Kinh Doanh này.
2. Trong trường hợp Cư Dân không cung cấp được các giấy tờ nêu trên và/hoặc vi phạm Quy Định Kinh Doanh nêu tại khoản 1 Điều này, Ban Quản Lý có quyền áp dụng và Cư Dân có nghĩa vụ tuân thủ/chấp hành một hoặc các chế tài sau đây:
 - a) Tạm dừng hoặc chấm dứt hoạt động kinh doanh tại Nhà Ở trong trường hợp hoạt động kinh doanh ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống, tài sản, sức khỏe, tính mạng của Cư Dân khác sinh sống trong Khu Nhà Ở; và/hoặc
 - b) Thực hiện phá dỡ, tháo bỏ các hạng mục vi phạm trong thời hạn do Ban Quản Lý yêu cầu. Trong trường hợp Cư Dân không thực hiện phá dỡ, tháo bỏ, Ban Quản Lý có quyền tự thực hiện hoặc thuê các nhà thầu thực hiện phá dỡ, tháo bỏ các hạng mục vi phạm. Cư Dân có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các chi phí liên quan đến việc phá dỡ, tháo bỏ theo yêu cầu của Ban Quản Lý; và/hoặc
 - c) Cư Dân có trách nhiệm tự mình hoặc yêu cầu bên gây thiệt hại là nhân viên, khách hàng, đối tác, nhà thầu của mình khắc phục hậu quả và bồi thường toàn bộ các khoản thiệt hại gây ra cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm pháp luật, vi phạm Nội Quy và Quy Định Kinh Doanh này;
 - d) Thực hiện các biện pháp xử lý vi phạm khác theo quy định của pháp luật hoặc Nội Quy (nếu có).

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung Quy Định Kinh Doanh

Tùy thuộc vào thực tế quản lý Khu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư có quyền điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các nội dung thuộc Quy Định Kinh Doanh này để đảm bảo việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở một cách an toàn, văn minh và phù hợp với thực tế tại từng thời điểm. Những nội dung điều chỉnh, bổ sung sẽ có hiệu lực áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thông báo bằng văn bản tới Chủ Sở Hữu Nhà Ở.

QUY CHẾ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ KHU NHÀ Ở

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà Ở;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Các quy định của pháp luật hiện hành của nước Cộng hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có liên quan;
- Nội quy Khu Nhà Ở Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên (nay là Phường Thủy Nguyên) (Dự án ***Emerald Symphony*** hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (“*Nội Quy*”).

Trong Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì Khu Nhà Ở (“Quy Chế”) này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các từ, cụm từ viết hoa sẽ có nghĩa như định nghĩa trong các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan, Hợp Đồng và Nội Quy.

1. **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoa Động, huyện Thủy Nguyên (nay là Phường Thủy Nguyên) (Dự án **Emerald Symphony** hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư;
2. **“Khu Nhà Ở”** có nghĩa là khu Nhà Ở riêng lẻ thuộc Dự Án;
3. **“Chủ Sở Hữu Nhà Ở”** có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc một số Nhà Ở trong Dự Án;
4. **“Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung”** có nghĩa là khu vực sử dụng chung và các công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Nhà Ở hoặc Dự Án bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ Kiện 1 đính kèm Nội Quy. Các hạng mục này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư;
5. **“Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở”** có nghĩa là quỹ bảo trì của Khu Nhà Ở được hình thành trên cơ sở các Chủ Sở Hữu Nhà Ở đóng góp theo quy định của Hợp Đồng, nhằm phục vụ việc bảo trì, sửa chữa các hạng mục, công trình và hệ thống kỹ thuật chung của Khu Nhà Ở;
6. **“Ban Đại Diện Cư Dân”** có nghĩa là một nhóm Chủ Sở Hữu Nhà Ở do các Chủ Sở Hữu Nhà Ở bầu ra để đại diện cho toàn bộ các Chủ Sở Hữu Nhà Ở của Khu Nhà Ở và thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Ở này trao đổi, làm việc và phối hợp với Chủ Đầu Tư và/hoặc

Công Ty Quản Lý liên quan đến công tác quản lý, vận hành Khu Nhà Ở. Ban Đại Diện Cư Dân thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến quản lý, vận hành Khu Nhà Ở trong phạm vi công việc do đa số các Chủ Sở Hữu Nhà Ở đã nhận bàn giao và sử dụng Nhà Ở thông qua. Mọi quyết định của Ban Đại Diện Cư Dân được thông qua theo nguyên tắc đa số quá bán;

7. **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là Công ty cổ phần phát triển bất động sản Dragon được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202223016 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25/11/2023 và các lần sửa đổi, bổ sung.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

- a) Quy Chế này quy định việc lập, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì của Khu Nhà Ở để thực hiện việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Nhà Ở/Dự Án (**“Các Hạng Mục Bảo Trì”**);
- b) Quy Chế này không bao gồm quy định bảo trì các phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu các phần diện tích, trang thiết bị khác.

2. Đối tượng áp dụng:

- a) Chủ Đầu Tư;
- b) Chủ Sở Hữu Nhà Ở;
- c) Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có);
- d) Công Ty Quản Lý.

Điều 3. Nguyên tắc sử dụng của Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở

1. Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở được sử dụng để thanh toán cho toàn bộ chi phí bảo trì của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở theo quy định của Nội Quy và Quy Chế này.
2. Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở được trích theo tỷ lệ được các Bên thống nhất theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 5 Quy Chế này để thanh toán cho chi phí bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án.
3. Đối với các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/tổ chức có thẩm quyền hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ (**“Bên Nhận Bàn Giao”**) quản lý, vận hành thì chi phí bảo trì vẫn được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở trong giai đoạn chưa bàn giao. Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Chủ Sở Hữu Nhà Ở và/hoặc Dự Án thì chi phí bảo trì vẫn được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Nhà Ở/Dự Án.

Điều 4. Nguồn thu Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở

Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở được thu từ các nguồn sau đây:

1. Kinh Phí Bảo Trì của Khu Nhà Ở được Chủ Sở Hữu Nhà Ở đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng. Để làm rõ, khoản Kinh Phí Bảo Trì được các Chủ Sở Hữu Nhà Ở đóng theo Thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán chỉ là khoản kinh phí bảo trì lần đầu. Các Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm nộp bổ sung Kinh Phí Bảo Trì trong trường hợp Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.
2. Toàn bộ tiền lãi phát sinh từ việc gửi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở tại ngân hàng.
3. Khoản tiền thu được từ việc thanh lý các thiết bị cũ, hỏng khi được thay thế bằng thiết bị mới do bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì.
4. Kinh phí bảo trì do các Chủ Sở Hữu Nhà Ở đóng thêm trong trường hợp kinh phí bảo trì nêu tại Điều này không đủ chi trả chi phí bảo trì. Trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Ở chậm thanh toán tiền kinh phí bảo trì theo thời hạn thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thì Chủ Sở Hữu Nhà Ở phải thanh toán khoản tiền lãi chậm thanh toán là 0,03%/ngày/số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn đến ngày thực tế thanh toán đủ.
5. Khoản tiền thu được do cá nhân, tổ chức khác gây hư hại Các Hạng Mục Bảo Trì bồi thường.

Điều 5. Đóng góp và phân bổ Kinh Phí Bảo Trì

1. Trong năm đầu tiên, việc đóng Kinh Phí Bảo Trì được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng. Trường hợp sử dụng hết Kinh Phí Bảo Trì này, thì Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm đóng thêm Kinh Phí Bảo Trì theo kế hoạch được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) phê duyệt. Thời hạn cụ thể sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý.
2. Chủ Đầu Tư phải mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tiếp nhận và quản lý Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở. Việc quản lý Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở được thực hiện theo quy định tại Quy Chế này và theo quy định của pháp luật.
3. Đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có) thì chi phí bảo trì sẽ được phân bổ cho Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở theo tỷ lệ phân bổ như sau:

$$\text{Tỷ Lệ Phân Bổ} = \text{GFA Khu Nhà Ở} / \sum \text{GFA Dự Án}$$

Trong đó:

- Tỷ Lệ Phân Bổ: là tỷ lệ phần trăm trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để thực hiện việc bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).

- GFA Khu Nhà Ở: là tổng diện tích sàn xây dựng của toàn bộ các Nhà Ở trong Khu Nhà Ở.
 - Σ GFA Dự Án: là tổng diện tích sàn xây dựng của toàn bộ các Nhà Ở trong Khu Nhà Ở và các phần diện tích sàn xây dựng khác của các chủ sở hữu khác liên quan đến các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).
4. Trường hợp Chủ Sở Hữu Nhà Ở vi phạm nghĩa vụ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở như quy định tại Hợp Đồng và Nội Quy này, thì Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,03%/ngày cho thời gian chậm thanh toán, tính từ ngày đến hạn cho đến ngày thực tế thanh toán đầy đủ.

Điều 6. Nội dung chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở

1. Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây:
- a) Chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì, lựa chọn nhà thầu Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
 - b) Chi phí lập kế hoạch bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì bao gồm cả chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra chi phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
 - c) Chi phí kiểm tra, đánh giá tình trạng công trình, máy móc thiết bị thuộc Các Hạng Mục Bảo Trì thường xuyên, định kỳ và đột xuất, (bao gồm chi phí phải trả cho bên thứ ba (nếu có));
 - d) Chi phí quan trắc đối với Các Hạng Mục Bảo Trì có yêu cầu quan trắc;
 - đ) Chi phí bảo dưỡng Các Hạng Mục Bảo Trì;
 - e) Chi phí kiểm định chất lượng công trình, thiết bị thuộc Các Hạng Mục Bảo Trì khi cần thiết;
 - g) Chi phí sửa chữa, thay thế, cải tạo các công trình, hạng mục công trình, máy móc, thiết bị thuộc Các Hạng Mục Bảo Trì định kỳ và đột xuất;
 - h) Chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
 - i) Chi phí cho các phần mềm, thiết bị trang bị cho Khu Nhà Ở nhằm nâng cao công tác giám sát, quản lý Các Hạng Mục Bảo Trì;
 - k) Chi phí thanh toán cho đơn vị kiểm toán trong trường hợp kiểm toán việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở hàng năm hoặc trường hợp Ban Đại Diện Cư Dân yêu cầu kiểm toán đối với việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở (nếu có);
 - l) Chi phí khắc phục hậu quả thiên tai, bão lụt hoặc các nguyên nhân bất thường, sự kiện bất khả kháng khác đối với Các Hạng Mục Bảo Trì trong trường hợp các thiệt hại này không thuộc phạm vi trách nhiệm của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý trong việc vận hành Khu Nhà Ở;
 - m) Chi phí thuê đơn vị giám sát hoạt động bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu có);

- n) Chi phí lắp đặt, bổ sung thêm các hạng mục, trang thiết bị kỹ thuật theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc quy định của pháp luật tùy từng thời điểm;
 - o) Chi phí lắp đặt, xây dựng, hoàn thiện mới cho các tiện ích bổ sung dùng chung của Khu Nhà Ở/Dự Án theo nhu cầu vận hành thực tế;
 - p) Các chi phí bảo trì khác theo quy định pháp luật.
2. Để làm rõ, Các Hạng Mục Bảo Trì đang còn trong thời hạn bảo hành và nội dung cần bảo trì thuộc phạm vi trách nhiệm bảo hành của các bên liên quan thì không được sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để chi trả cho việc bảo hành, bảo trì này. Các nhà thầu, nhà cung ứng liên quan tới hạng mục cần bảo hành phải chịu trách nhiệm bảo hành theo các thỏa thuận, hợp đồng đã ký kết với Chủ Đầu Tư và theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Nguyên tắc chi của Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở

1. Việc thực hiện chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:
 - a) Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ được sử dụng để thực hiện bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì theo kế hoạch bảo trì do Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý trình và được Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) thông qua hàng năm;
 - b) Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý báo cáo và đề xuất phương án xử lý để Chủ Đầu Tư xem xét phê duyệt.
2. Chủ Đầu Tư sẽ không sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để chi trả cho Các Hạng Mục Bảo Trì bị hư hại được phát hiện do lỗi của cá nhân, tổ chức khác trừ trường hợp Các Hạng Mục Bảo Trì được Công Ty Quản Lý đánh giá là quan trọng và hư hại cần khắc phục khẩn cấp nhằm đảm bảo an toàn hoặc duy trì hoạt động bình thường của Khu Nhà Ở. Trường hợp này, Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư/Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) phối hợp để yêu cầu cá nhân, tổ chức gây hư hại khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại hoặc hoàn trả chi phí đã chi từ Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở.

Điều 8. Quản lý Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở

1. Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ do Chủ Đầu Tư quản lý và có thể có một (01) đại diện Chủ Sở Hữu Nhà Ở để giám sát việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở của Chủ Đầu Tư.
2. Toàn bộ Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ được gửi vào tài khoản thanh toán (“Tài Khoản Thanh Toán”) và/hoặc lập hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (“Hợp Đồng Tiền Gửi”) do Chủ Đầu Tư đứng tên tại ngân hàng thương mại. Để làm rõ, Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) sẽ chỉ định/bầu ra một (01) thành viên để giám sát việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở của Chủ Đầu Tư như nêu trên và Ban Đại Diện Cư Dân có quyền thay đổi định kỳ hoặc bất thường thành viên đại diện này bằng một văn bản gửi cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý trước tối thiểu 07 (bảy) ngày làm việc.
3. Thực hiện các giao dịch từ Tài Khoản Thanh Toán, Hợp Đồng Tiền Gửi:

- a) Các giao dịch gửi tiền, rút tiền từ Tài Khoản Thanh Toán, Hợp Đồng Tiền Gửi phải được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư và do Chủ Đầu Tư quyết định trên đề xuất của Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý với mỗi lần giao dịch;
 - b) Trên cơ sở kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) phê duyệt và/hoặc trường hợp phát sinh ngoài kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư phê duyệt, Chủ Đầu Tư sẽ quyết định về việc trích chuyển một phần hoặc toàn bộ số tiền của Hợp Đồng Tiền Gửi vào Tài Khoản Thanh Toán để phục vụ cho việc chi tiêu bảo trì hàng năm.
4. Chủ Đầu Tư quyết định lựa chọn kỳ hạn gửi tiền và ngân hàng gửi tiền trên cơ sở ưu tiên ngân hàng có lãi suất cao và an toàn tại thời điểm gửi tiền hoặc đáo hạn các Hợp Đồng Tiền Gửi.
5. Hàng năm, Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện việc kiểm toán việc thu, chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở (nếu phát sinh việc thu, chi Quỹ Bảo Trì trong năm tài chính) bởi một đơn vị kiểm toán độc lập và báo cáo kết quả kiểm toán cho Ban Đại Diện Cư Dân hoặc các Chủ Sở Hữu Nhà Ở (nếu chưa có Ban Đại Diện Cư Dân).

Điều 9. Lập kế hoạch, phê duyệt kế hoạch và dự toán ngân sách bảo trì

1. Trừ khi có thỏa thuận khác, trước ngày 31 tháng 10 hàng năm, Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý có trách nhiệm lập và gửi Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) kế hoạch bảo trì, dự toán ngân sách bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì của năm tiếp theo, bao gồm cả các khoản chi phí phát sinh khác (trong đó được phép dự trừ ngân sách dự phòng (nhưng không quá 10% ngân sách dự kiến)) để Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) xem xét và phê duyệt trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được kế hoạch. Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý báo cáo Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) khi phát sinh để xem xét phê duyệt.
2. Vào cuối mỗi năm, Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý sẽ báo cáo kết quả thực hiện bảo trì trong năm (nếu có) tới Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có). Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) có trách nhiệm thông báo tới các Chủ Sở Hữu Nhà Ở báo cáo kết quả thực hiện bảo trì (nếu có).
3. Trên cơ sở kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) phê duyệt, khi phát sinh nhu cầu sửa chữa, thay thế bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì, Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý sẽ lập đề xuất thực hiện bảo trì và dự toán chi phí để Chủ Đầu Tư xem xét và phê duyệt việc thực hiện và chi tiêu Kinh Phí Bảo Trì.
4. Công Ty Quản Lý có trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà thầu để thực hiện việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở và trực tiếp liên hệ, đàm phán, ký kết hợp đồng bảo trì với các nhà thầu có đầy đủ năng lực để tiến hành bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở theo kế hoạch, ngân sách đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có) phê duyệt.

Điều 10. Quản lý, lưu giữ hồ sơ liên quan đến việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở

1. Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý phải lập, lưu giữ sổ theo dõi thu, chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở và các tài liệu kèm theo bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ kế toán, giấy tờ liên quan đến chi phí bảo trì v.v. để báo cáo các Chủ Sở Hữu Nhà Ở hoặc Ban Đại Diện Cư Dân (nếu có).
2. Đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án thuộc trách nhiệm quản lý và vận hành của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, việc bảo trì sẽ được tiến hành tương tự như đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở. Sau khi thực hiện bảo trì, Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ gửi bản sao các chứng từ liên quan và yêu cầu các đơn vị liên quan chia sẻ phần chi phí thuộc trách nhiệm của các đơn vị đó theo tỷ lệ phân bổ được các Bên thống nhất. Trường hợp Chủ Đầu Tư không trực tiếp quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, thì Chủ Đầu Tư sẽ trích và chuyển phần chi phí bảo trì được phân bổ cho Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở theo tỷ lệ như quy định tại Quy Chế này cho đơn vị trực tiếp quản lý, vận hành.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Quy Chế này là một phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng.
2. Quy Chế này cùng các phụ lục đính kèm (nếu có) và các bản sửa đổi, bổ sung của Quy Chế vào từng thời điểm sẽ tạo thành một bản thống nhất.
3. Trong quá trình thực hiện, Quy Chế này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và điều kiện cụ thể từng thời điểm.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức
thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)*

BÊN BÁN

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ
người ký và đóng dấu)*