

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HĐMB

Ký hiệu Nhà Ở:

GIỮA

CÔNG TY TNHH

BẤT ĐỘNG SẢN NGUYỄN PHƯƠNG

VÀ

.....

Ngày ____ tháng ____ năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày ____ tháng ____ năm 2026

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HĐMB

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà Ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- 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;
- 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;
- Căn cứ nhu cầu, khả năng của Các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN NGUYỄN PHƯƠNG

Giấy CNĐKDN : số 0314377920 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/04/2017 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

Địa chỉ đăng ký : 542 Trần Hưng Đạo, Phường Chợ Quán, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại liên hệ : Email:

Người đại diện :
theo ủy quyền

Tài khoản :
của Bên Bán

Mã số thuế : 0314377920

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

Ông/Bà

Ngày sinh :

CCCD/Hộ chiếu :

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Email :

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “Các Bên” hoặc “Hai Bên” và gọi riêng là “Bên” hoặc “Mỗi Bên”.

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

PHẦN A. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

I. ĐỊNH NGHĨA

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả phần căn cứ và các Phụ lục, tài liệu liên quan) các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Hợp Đồng**” hoặc “**Hợp Đồng này**” là Hợp đồng mua bán nhà ở này cùng các phụ lục, biểu mẫu đính kèm và toàn bộ các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng do Các Bên ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
2. “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên Bán**” là Công ty TNHH Bất Động Sản Nguyên Phương có thông tin chi tiết tại phần mở đầu của Hợp Đồng.
3. “**Dự Án**” là dự án Khu dân cư Nguyên Phương có địa điểm tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh) do Bên Bán làm chủ đầu tư.
4. “**Khu Nhà Ở**” hoặc “**Senturia An Phú**” có nghĩa là Khu nhà ở thấp tầng OTM4 thuộc Dự Án.
5. “**Bên Mua**” là cá nhân/tổ chức có thông tin chi tiết nêu tại phần mở đầu của Hợp Đồng này.
6. “**Nhà Ở**” là nhà ở với các chi tiết và đặc điểm được mô tả tại Điều 1 của Hợp Đồng này.
7. “**Giấy Chứng Nhận**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật.
8. “**Diện Tích Đất**” là diện tích thửa đất có Nhà Ở như nêu tại điểm c khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng này.
9. “**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**” là tổng diện tích sàn xây dựng sử dụng riêng của Nhà Ở, như được mô tả tại điểm b khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng này.

10. “**Diện Tích Tạm Tính**” là Diện Tích Đất và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng của Nhà Ở, được ghi nhận tại điểm a khoản 8 Điều 1 của Hợp Đồng này.
11. “**Diện Tích Đất Bàn Giao**” là Diện Tích Đất bàn giao thực tế cho Bên Mua như nêu tại điểm a khoản 8 Điều 1 của Hợp Đồng này.
12. “**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao**” là Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng bàn giao thực tế cho Bên Mua như nêu tại điểm a khoản 8 Điều 1 của Hợp Đồng này.
13. “**Diện Tích Bàn Giao**” là Diện Tích Đất Bàn Giao và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao như quy định tại điểm a khoản 8 Điều 1 của Hợp Đồng này.
14. “**Đơn Giá Đất**” là đơn giá tính giá trị quyền sử dụng đất của Nhà Ở như được ghi nhận tại Phụ Lục 1 [Giá Bán Nhà Ở & Tiến Độ Thanh Toán].
15. “**Đơn Giá Xây Dựng**” là đơn giá tính giá trị xây dựng Nhà Ở như được ghi nhận tại Phụ Lục 1 [Giá Bán Nhà Ở & Tiến Độ Thanh Toán].
16. “**Giá Bán Nhà Ở**” là khoản tiền như được quy định tại khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này.
17. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày dự kiến bàn giao Nhà Ở theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng này.
18. “**Ngày Bàn Giao**” là ngày như quy định tại khoản 4 Điều 5 của Hợp Đồng.
19. “**Thông Báo Bàn Giao**” là văn bản thông báo về việc bàn giao Nhà Ở của Bên Bán gửi đến Bên Mua như được quy định tại khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này.
20. “**Số Tiền Bàn Giao**” là số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
21. “**Biên Bản Bàn Giao**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại khoản 4 Điều 5 của Hợp Đồng này.
22. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan, ngoài tầm kiểm soát hợp lý của Các Bên mà Mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 13 của Hợp Đồng này.
23. “**Bản Nội Quy Khu Nhà Ở**” là quy định về quản lý và sử dụng Nhà Ở sau khi bàn giao cho Bên Mua.
24. “**Ban Tự Quản**” là đơn vị, tổ chức được thành lập theo quy định của pháp luật để quản lý, điều hành Khu Nhà Ở, bao gồm các đại diện được chỉ định bởi Bên Bán và các đại diện được chỉ định bởi chủ sở hữu Nhà Ở.
25. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**” là đơn vị được Bên Bán hoặc Ban Tự Quản thuê để thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở sau khi Khu Nhà Ở được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
26. “**Phí Quản Lý**” là khoản phí, chi phí mà Bên Mua, chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Ở phải trả hàng tháng để thanh toán các chi phí quản lý và vận hành Khu Nhà Ở. Phí Quản Lý được tính trên cơ sở đơn giá nhân với Diện Tích Đất Bàn Giao theo quy định của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở.

27. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và Nhà Ở cùng các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Nhà Ở như được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này.
28. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích đất, các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa bán/không bán hoặc giữ lại để sử dụng/kinh doanh như được mô tả tại điểm b khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng.
29. **“Hạ Tầng Kỹ Thuật”** bao gồm hệ thống đường giao thông; hệ thống cấp điện; hệ thống cấp nước; thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc... thuộc Dự Án theo nội dung hồ sơ pháp lý của Dự Án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
30. **“Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận”** là tổng số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở mà Bên Bán đã nhận được theo Hợp Đồng tại từng thời điểm, bao gồm cả số tiền Bên Mua thanh toán, bên thứ ba thanh toán hộ cho Bên Mua, khoản vay được tổ chức tín dụng giải ngân để thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo Hợp Đồng (nếu có). Để làm rõ, Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận không bao gồm Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (nếu có).
31. **“Tiền Lãi Chậm Thanh Toán”** sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này.
32. **“VND”** hoặc **“đồng”** là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.

II. DIỄN GIẢI

Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi:

1. Các đầu đề hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tra cứu và không dùng để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
2. Mọi tham chiếu đến Điều được hiểu là Điều, Phụ lục, Bảng là các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng của Hợp Đồng này;
3. Các từ được dùng ở dạng số ít cũng mang ý nghĩa số nhiều và ngược lại;
4. Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba (nếu có) sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập hợp pháp theo quy định pháp luật, cũng như những người kế nhiệm hoặc những người thay thế hợp pháp của các cá nhân và pháp nhân đó.

PHẦN B. ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí Nhà Ở: Nhà Ở thuộc Khu nhà ở thấp tầng OTM4 (Tên thương mại theo quyết định của Bên Bán là: Senturia An Phú) trong dự án Khu dân cư Nguyên Phương theo thông tin, sơ đồ và bản vẽ đính kèm tại Phụ Lục 2 [Bản Vẽ Mặt Bằng Vị Trí Nhà Ở] của Hợp Đồng.
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc diện tích 60,21 ha (điều chỉnh khu tái định cư số 1 và 4, khu công viên cây xanh 4 và 9, khu chợ-trung tâm thương mại-dịch vụ hành chính-y tế) thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (diện tích 90,31 ha) tại phường An Phú,

Quận 2.

3. Quy mô của Nhà Ở:

- a) Số tầng của Nhà Ở: 4 tầng (chi tiết theo các bản vẽ đính kèm tại Phụ Lục 2 [Bản Vẽ Mặt Bằng Vị Trí Nhà Ở]).
- b) Tổng diện tích sàn xây dựng: m² ("**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**").
- c) Tổng diện tích sử dụng đất : m² ("**Diện Tích Đất**"), trong đó:
 - Sử dụng riêng : m².
 - Mục đích sử dụng đất : Đất ở tại đô thị.
 - Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Thông tin pháp lý dự án: Dự án Khu dân cư Nguyễn Phương có địa điểm tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh) do Bên Bán làm chủ đầu tư ("**Dự Án**") theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 7348/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cấp lần đầu ngày 27/5/2025.

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

- a) Mục đích sử dụng : để ở.
- b) Năm hoàn thành việc xây dựng : Dự kiến năm 2026.
- c) Các nội dung khác:
 - Loại Nhà Ở :
 - Ký hiệu Nhà Ở :
 - Kết cấu xây dựng : Bê tông cốt thép.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: tại thời điểm ký Hợp Đồng, Dự Án đang được triển khai thi công các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật theo tiến độ.

7. Bên Bán cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này bản sao có chứng thực của Văn bản số 13775/SXD-PTĐT ngày 23/4/2026 của Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 355 căn nhà ở thấp tầng thuộc Khu nhà ở thấp tầng OTM4 trong dự án Khu dân cư Nguyễn Phương, phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên Mua tại Hợp Đồng này xác nhận lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo Hợp Đồng.

8. Các nội dung thỏa thuận khác:

- a) Các Bên nhất trí rằng Diện Tích Đất và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thể hiện tại Điều 1 này là diện tích tạm tính ("**Diện Tích Tạm Tính**"). Diện Tích Đất được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua ("**Diện Tích Đất Bàn Giao**") và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua ("**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao**") có thể nhỏ hoặc lớn hơn so với Diện Tích Tạm Tính và sẽ được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao. Diện Tích Đất Bàn Giao và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao được gọi chung là "**Diện Tích Bàn Giao**".

- b) Bên Bán sẽ chỉ định một bên thứ ba thực hiện công việc đo đạc Diện Tích Bàn Giao với điều kiện là bên thứ ba này phải được cấp phép đầy đủ để thực hiện việc đo đạc nói trên và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tính đến thời điểm thực hiện công việc đo đạc này.
- c) Diện Tích Bàn Giao sẽ là căn cứ để tính Giá Bán Nhà Ở điều chỉnh tại khoản 4 Điều 2 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

- 1. Giá Bán Nhà Ở là: **đồng** (*Bằng chữ:*). Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 1 [Giá Bán Nhà Ở & Tiến Độ Thanh Toán].
- 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; chi phí cấp bảo lãnh (nếu có). Các khoản lệ phí trước bạ, phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - c) Chi phí hoàn thiện bên trong Nhà Ở, chi phí trang trí nội thất; chi phí bảo trì, sửa chữa và thay thế trang thiết bị...sau khi hết thời hạn bảo hành theo Hợp Đồng; Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - d) Phí Quản Lý: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - e) Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải mua trong quá trình sử dụng Nhà Ở.
- 3. Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác từ việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- 4. Điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở:

Trong trường hợp phát sinh chênh lệch giữa Diện Tích Bàn Giao và Diện Tích Tạm Tính như được nêu tại khoản 8 Điều 1, Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh theo các quy định dưới đây:

- a) Các Bên được xem là đã chấp nhận bất kỳ phần diện tích chênh lệch nào giữa Diện Tích Đất Bàn Giao với Diện Tích Đất ghi nhận tại Hợp Đồng và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi nhận tại Hợp Đồng nằm trong biên độ $\pm 03\%$ (cộng hoặc trừ ba phần trăm). Khi đó, Các Bên đồng ý Diện Tích Bàn Giao là diện tích cuối cùng theo Hợp Đồng này và không điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở.
- b) Trường hợp phần diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Đất Bàn Giao với Diện Tích Đất ghi nhận tại Hợp Đồng và/hoặc giữa Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao với Tổng

Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi nhận tại Hợp Đồng vượt quá biên độ $\pm 03\%$ (cộng hoặc trừ ba phần trăm) thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch. Giá trị chênh lệch của Giá Bán Nhà Ở được tính theo công thức sau đây và việc điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo đó sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán hoặc được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua, tùy từng trường hợp áp dụng:

- (i) Trường hợp chênh lệch Diện Tích Đất Bàn Giao và Diện Tích Đất (“**DTĐ Chênh Lệch**”):

$$\frac{\text{Phần chênh lệch của Giá Bán Nhà Ở}}{\text{Giá Bán Nhà Ở}} = \text{Đơn Giá Đất} \times \text{DTĐ Chênh Lệch}$$

- (ii) Trường hợp chênh lệch Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng (“**TDT SXD Chênh Lệch**”):

$$\frac{\text{Phần chênh lệch của Giá Bán Nhà Ở}}{\text{Giá Bán Nhà Ở}} = \text{Đơn Giá Xây Dựng} \times \text{TDT SXD Chênh Lệch}$$

Để làm rõ, việc bù trừ hoặc thanh toán phần chênh lệch của Giá Bán Nhà Ở sẽ được Các Bên thực hiện theo thông báo của Bên Bán.

- c) Trường hợp (i) Diện Tích Đất Bàn Giao và Diện Tích Đất ghi nhận tại Hợp Đồng chênh lệch vượt quá biên độ $\pm 5\%$ (cộng hoặc trừ năm phần trăm) và/hoặc (ii) Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi nhận tại Hợp Đồng chênh lệch vượt quá biên độ $\pm 10\%$ (cộng hoặc trừ mười phần trăm) thì Bên Mua được quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng và được quyền đề nghị chấm dứt Hợp Đồng bằng một văn bản yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng gửi cho Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xác định được Diện Tích Bàn Giao. Nếu quá thời hạn trên mà Bên Bán không nhận được văn bản yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng từ Bên Mua, thì Bên Mua được xem là đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và Bên Bán không phải chịu bất kỳ khoản phạt hay bồi thường dưới bất kỳ hình thức nào. Các Bên sẽ điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này.
- d) Các Bên đồng ý rằng Biên Bản Bàn Giao và/hoặc Phụ lục của Hợp Đồng này nhằm điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này.
- e) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng, các thông số diện tích liên quan đến Nhà Ở và quyền sử dụng đất thuộc về Nhà Ở ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận có thể khác biệt so với Diện Tích Tạm Tính và/hoặc Diện Tích Bàn Giao. Do đó, Các Bên qua đây xác nhận rằng, nếu có phát sinh khác biệt đó, Giá Bán Nhà Ở được xác định tại thời điểm bàn giao Nhà Ở như thỏa thuận tại khoản 4 Điều này sẽ không phải điều chỉnh. Các Bên cam kết không khiếu nại, khiếu kiện Bên còn lại do có sự chênh lệch diện tích này cũng như không yêu cầu Bên còn lại phải thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại tiền đã thanh toán do chênh lệch Diện Tích Bàn Giao với diện tích được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận.

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: Bên Mua thanh toán Giá Bán Nhà Ở cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán nêu tại Phụ Lục 1 [Giá Bán Nhà Ở & Tiến Độ Thanh Toán] của Hợp Đồng này và/hoặc các quy định khác tại Hợp Đồng. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đúng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này, không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi thông báo/đề nghị thanh toán đến Bên Mua hay không.
3. Các nội dung thỏa thuận khác:
 - a) Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng được Bên Mua thực hiện chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán như được nêu tại Hợp Đồng.
 - b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.
 - c) Tất cả các phí ngân hàng, phí chuyển tiền, phí sử dụng thẻ và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo Bên Bán luôn nhận được đầy đủ các khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng.

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: Đã thi công phần móng và tầng trệt;
 - b) Giai đoạn 2: Đã thi công phần khung bê tông cốt thép;
 - c) Giai đoạn 3: Dự kiến thi công hoàn thiện từ Quý 3 - Quý 4 năm 2026.
3. Hoàn thiện bàn giao: Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng hoàn thiện mặt ngoài Nhà Ở và phần thô bên trong ("**Hoàn Thiện Bàn Giao**"). Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng tình trạng Hoàn Thiện Bàn Giao có nghĩa là Nhà Ở đã được hoàn thiện các hạng mục gồm: kết cấu xây dựng, phần thô, phần hoàn thiện ngoài nhà, phần hệ thống kỹ thuật tương ứng với nội dung được đề cập và mô tả tại Phụ Lục 3 [Đặc Tính Kỹ Thuật & Danh Mục Vật Liệu] đính kèm Hợp Đồng này.
4. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật phục vụ nhu cầu ở tại Khu Nhà Ở của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
5. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Khu Nhà Ở 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 nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; hệ thống điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt; hệ thống thu gom và thoát nước thải, hệ thống thông tin liên lạc – viễn thông.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:

- a) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản thanh toán đến hạn được nêu tại Thông Báo Bàn Giao (bao gồm khoản thanh toán đến 95% Giá Bán Nhà Ở cùng 100% thuế giá trị gia tăng của Giá Bán Nhà Ở, 100% khoản Phí Quản Lý trả trước, Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có),...) theo quy định tại Hợp Đồng ("**Số Tiền Bàn Giao**"); và
- b) Bên Bán đã hoàn tất việc xây dựng Nhà Ở và đáp ứng được tình trạng Hoàn Thiện Bàn Giao.

2. Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào: **Quý 4/2026 ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").**

Bên Mua đồng ý việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến, nhưng không được sớm hơn hoặc muộn quá 180 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở nếu không thể bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn và thỏa thuận với Bên Mua về việc thay đổi thời hạn bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở ít nhất 20 (hai mươi) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở ("**Thông Báo Bàn Giao**").

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 theo Thông Báo Bàn Giao, 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 và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở ("Biên Bản Bàn Giao**") theo mẫu của Bên Bán.**

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao, hoặc kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa các sai sót, khiếm khuyết so với Hợp Đồng như được Bên Bán thông báo, 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 cuối cùng của thời hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán (với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đủ Số Tiền Bàn Giao) được xem như Bên Mua đã đồng ý 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. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như quy định tại Điều này mà không thực hiện thanh toán Số Tiền Bàn Giao theo Thông Báo Bàn Giao thì Bên Mua phải chịu một khoản phạt vi phạm bằng Tiền Lãi Chậm Thanh Toán được xác định tại khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này.

Để làm rõ, thời điểm Các Bên được xem là đã hoàn tất việc bàn giao Nhà Ở ("**Ngày Bàn Giao**") là ngày được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày mà Bên Mua được xem là đã đồng ý nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại khoản 4 này.

5. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này, trừ những hư hỏng về Nhà Ở thuộc trường hợp Bên Mua được bảo hành theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật.
6. Các thỏa thuận khác của Hai Bên:
 - a) Hai Bên thống nhất rằng, nếu Bên Bán hoàn tất việc xây dựng và đáp ứng được tình trạng Hoàn Thiện Bàn Giao tại bất kỳ thời gian nào trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, Bên Bán có quyền gửi Thông Báo Bàn Giao và yêu cầu Bên Mua thanh toán đủ Số Tiền Bàn Giao để giao nhận nhà, mà không phụ thuộc vào tiến độ thanh toán tại Phụ Lục 1 [Giá Bán Nhà Ở & Tiến Độ Thanh Toán] của Hợp Đồng này. Khi đó, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đủ Số Tiền Bàn Giao và nhận bàn giao Nhà Ở mà không được trì hoãn vì bất cứ lý do nào. Trường hợp Bên Mua trì hoãn thanh toán thì được xem như vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bị xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - b) Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng, các khiếm khuyết về chất lượng (nếu có) nhưng không làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, tuổi thọ, công năng của Nhà Ở và đảm bảo Nhà Ở đủ điều kiện khai thác, sử dụng thì không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng này. Để làm rõ và tránh 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 các điều kiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng này.
 - c) Trường hợp Bên Mua vi phạm pháp luật liên quan đến Nhà Ở sau khi đã nhận bàn giao như: sử dụng Nhà Ở không đúng mục đích, coi nói, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc Nhà Ở..., Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với vi phạm nêu trên bao gồm nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Nhà Ở theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu trách nhiệm cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận khi Bên Mua có các hành vi vi phạm về xây dựng nêu trên liên quan đến Nhà Ở.

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 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 như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối. Phạm vi các hạng mục kỹ thuật của Nhà Ở được bảo hành bởi Bên Bán được nêu cụ thể trong Phụ Lục 3 [Đặc Tính Kỹ Thuật & Danh Mục Vật Liệu].

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 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm triển khai 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 triển khai 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.

Để làm rõ, ngoài trách nhiệm thông báo theo quy định tại khoản này, Bên Mua phải nỗ lực áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để thiệt hại không xảy ra hoặc hạn chế thiệt hại xuống mức thấp nhất có thể. Trường hợp Bên Mua không thực hiện thì Bên Mua phải chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ lỗi của mình.

Trường hợp Bên Mua không thông báo kịp thời những hư hỏng thuộc diện được bảo hành dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Bán có quyền từ chối việc bảo hành, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng đó.

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 bốn) tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
 - a) Các hư hỏng do hao mòn hoặc khấu hao thông thường;
 - b) Các hư hỏng là hậu quả do lỗi bất cẩn, sử dụng sai công năng hoặc việc tự ý sửa chữa của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Tồn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Là hậu quả của việc sử dụng thiết bị và công trình xây dựng liên quan đến Nhà Ở sai quy trình vận hành, sai mục đích;
 - e) Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở không tạo điều kiện cho Bên Bán hoặc bên thứ ba do Bên Bán chỉ định thực hiện bảo hành Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và/hoặc theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - f) Các hạng mục do Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở tự ý và/hoặc thuê đơn vị khác: (i) khắc phục khiếm khuyết trong trường hợp Nhà Ở còn trong thời hạn bảo hành, (ii) sửa chữa, lắp đặt, thay đổi thiết kế, coi nới, hoàn thiện Nhà Ở mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - g) Khi kết thúc thời hạn bảo hành như quy định tại khoản 5 Điều này;
 - h) Các trường hợp khác không thuộc nội dung bảo hành Nhà Ở theo quy định tại khoản 3 Điều này.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại 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) Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở tự ý và/hoặc thuê đơn vị khác khắc phục khiếm khuyết trong trường hợp Nhà Ở còn trong thời hạn bảo hành, trừ khi Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- b) Bên Mua cam kết, cũng như đảm bảo người sử dụng Nhà Ở đồng ý và tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên Bán hoặc bên thứ ba do Bên Bán chỉ định được tiếp cận Nhà Ở để kiểm tra và thực hiện bảo hành Nhà Ở hoặc hư hỏng của các nhà liền kề. Bên Bán sẽ báo trước cho Bên Mua ít nhất 02 (hai) ngày trước ngày tiếp cận Nhà Ở, trường hợp cấp thiết cần đảm bảo an toàn cho Nhà Ở và nhà liền kề thì thời gian báo trước có thể ngắn hơn. Các Bên đồng ý rằng, Bên Bán sẽ được miễn trừ trách nhiệm với các chi phí, thiệt hại phát sinh do việc Bên Mua không tạo điều kiện để tiếp cận Nhà Ở theo quy định của Điều này.

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 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 đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho Bên Bán toàn bộ các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn Giá Bán Nhà Ở, Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại (nếu có); đồng thời đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán chỉ định.
 - b) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải là đối tượng có đủ điều kiện ký kết và thực hiện Hợp Đồng, được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng; đồng thời đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 7 Điều 12 của Hợp Đồng.
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ, nhận chuyển tiếp, kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này cũng như các văn bản/thỏa thuận khác có liên quan đến Nhà Ở (nếu có) và không có bất kỳ yêu cầu, thắc mắc, khiếu nại nào liên quan đến nội dung Hợp Đồng hay liên quan đến Nhà Ở;
 - d) Có văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng Hợp Đồng của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua sử dụng quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng để thế chấp bảo đảm cho khoản vay tại tổ chức tín dụng.

- e) Có văn bản xác nhận của Bên Bán về tình trạng Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở hoặc đã nhận bàn giao Nhà Ở nhưng Bên Bán chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận (nếu phòng/văn phòng công chứng có yêu cầu).
 - f) Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận khác giữa Hai Bên phù hợp với quy định của pháp luật hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba.
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. Các thỏa thuận khác của Hai Bên:
- a) Bên Bán sẽ xác nhận về việc chuyển nhượng Hợp Đồng sau khi Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán đầy đủ các chứng từ, giấy tờ và các hồ sơ hợp lệ tại thời điểm chuyển nhượng và Bên Mua/bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đã nộp đầy đủ các khoản thuế, phí phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định pháp luật.
 - b) Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng nếu thiếu một trong các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này và/hoặc bên có nghĩa vụ thực hiện không đúng quy định tại điểm a khoản 5 Điều này.
 - c) Bên Mua cam kết rằng, khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho bên thứ ba, Bên Mua phải tuân thủ quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm chuyển nhượng.
 - d) Trong mọi trường hợp chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 7 này, kể từ ngày Bên Bán xác nhận về việc chuyển nhượng Hợp Đồng, bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng và/hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở sẽ đương nhiên kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua nêu tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và các thỏa thuận khác (nếu có) mà Bên Bán và Bên Mua đã ký kết.
- Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Mọi vấn đề liên quan đến giá chuyển nhượng, thanh toán giá chuyển nhượng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng nêu trên do Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng tự giải quyết, đảm bảo không làm phát sinh bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào đối với Bên Bán, ngoại trừ những trách nhiệm Bên Bán phải thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.
- e) Bên Mua theo đây đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao và/hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập...) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật (nếu có) với điều kiện: (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận đầy đủ Hợp Đồng, các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng; và (ii) Bên Bán thông báo cho Bên Mua.
 - f) Bên Mua hiểu và đồng ý rằng, trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu sử dụng quyền và nghĩa vụ phát sinh theo Hợp Đồng/Nhà Ở để thế chấp đảm bảo cho khoản vay nhằm mục đích thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ lựa chọn các tổ chức tín dụng hợp tác, liên kết với Bên Bán thuộc danh sách các tổ chức tín dụng do Bên Bán cung cấp. Trong mọi trường hợp, Bên Bán không có nghĩa vụ đảm bảo cho Bên Mua được cấp

tín dụng nếu Bên Mua không đáp ứng các điều kiện được cấp tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng.

g) Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà Bên Mua là cá nhân chết thì (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành (các) Bên Mua của Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định pháp luật với điều kiện là những người thừa kế này phải nộp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ chứng minh tư cách người thừa kế, người quản lý hợp pháp theo quy định của pháp luật trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua đã chết từ (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua.

(i) Trừ khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở và không có bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng với Bên Bán theo Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ có quyền thực hiện theo mục (ii) điểm g khoản 5 Điều này nếu xảy ra một trong các trường hợp sau:

- Trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán được thông báo về việc Bên Mua chết, nhưng những người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Bán thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này;
- Những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua không có quyền được mua và/hoặc sở hữu Nhà Ở theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc không đáp ứng điều kiện nêu tại khoản 7 Điều 12 của Hợp Đồng;
- Bên Bán không biết về việc Bên Mua chết trong khoảng thời gian Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán do Bên Mua chậm thanh toán.

(ii) Xử lý Hợp Đồng nếu thuộc các trường hợp tại mục (i) điểm g khoản 5 Điều này:

- Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này;
- Bên Bán được toàn quyền định đoạt và/hoặc bán Nhà Ở cho bất kỳ bên thứ ba nào khác; và
- Bên Bán sẽ hoàn trả Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau: khoản phạt, bồi thường thiệt hại, nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định tại Hợp Đồng, tất cả chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Mua phải chịu (nếu có) cho những người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản thừa kế của Bên Mua khi những người này cung cấp đầy đủ cho Bên Bán các tài liệu cần thiết chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG KHU NHÀ Ở VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU NHÀ Ở

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.
- b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: Bên Bán có quyền sử dụng riêng đối với các phần diện tích đất và có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa/không bán hoặc giữ lại để sử dụng/kinh doanh.
- c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Khu Nhà Ở/Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Nhà Ở khác, công trình xây dựng khác trong Khu Nhà Ở/Dự Án (nếu có): không có.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Khu Nhà Ở thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): như quy định tại Phụ Lục 4 [Tiện Ích Khu Nhà Ở].

Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác được sử dụng chung theo quyết định của Bên Bán đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Khu Nhà Ở/Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua và các chủ sở hữu khác có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa để duy trì hoạt động đối với các phần diện tích, hạng mục công trình này. Trường hợp Bên Mua và các chủ sở hữu khác vi phạm nghĩa vụ trả một trong các kinh phí nêu trên, Bên Bán có quyền quyết định việc duy trì, thay đổi, chấm dứt hoặc đặt điều kiện trong việc sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Khu Nhà Ở/Dự Án thuộc sở hữu riêng của mình.

- 2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Khu Nhà Ở/Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Khu Nhà Ở/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 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 Khu Nhà Ở/Dự Án theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở.

3. Quản lý vận hành Khu Nhà Ở:

- a) Bên Mua đồng ý và đảm bảo Bên Mua/người sử dụng Nhà Ở sẽ tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng (bao gồm cả bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm) trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở kể từ Ngày Bàn Giao; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Nhà Ở;
- b) Tính từ Ngày Bàn Giao theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khoản Phí Quản Lý theo thông báo của Bên Bán/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tùy từng thời điểm. Phí Quản Lý được tính dựa trên Diện Tích Đất Bàn Giao. Mức phí này có thể được điều chỉnh hợp lý dựa trên việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở trên thực tế tại từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng trước khoản Phí Quản Lý của 06 (sáu) tháng theo mức Phí Quản Lý ban đầu được ghi nhận tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở. Các Bên đồng ý rằng khoản thu Phí Quản Lý của 06 (sáu) tháng đầu tiên sẽ được thanh toán cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao.

Để làm rõ, đối với 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 hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng theo quy định tại Điều 5 thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý kể từ ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao.

- c) Nhằm thực hiện quản lý, vận hành Khu Nhà Ở/Dự Án duy trì chất lượng tốt, đảm bảo an ninh trật tự, đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, kiến trúc công trình của Khu Nhà Ở/Dự Án cũng như để xây dựng cộng đồng văn minh, sạch đẹp, lịch sự, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong mỹ tục tốt đẹp và nâng cao giá trị Khu Nhà Ở/Dự Án, bằng Hợp Đồng này, Bên Mua theo đây đồng ý để Bên Bán (hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán chỉ định) thực hiện dịch vụ quản lý vận hành cho Khu Nhà Ở đến hết ngày 31/12/2029.

Để làm rõ, Bên Bán được toàn quyền lựa chọn và ký kết hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý và vận hành Khu Nhà Ở mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào, được toàn quyền ban hành, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tùy từng thời điểm theo yêu cầu thực tế và phù hợp với quy định trong việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở.

- d) Sau ngày 31/12/2029, Bên Bán (hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán chỉ định) sẽ bàn giao toàn bộ các công việc, dịch vụ cho Ban Tự Quản. Việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở sẽ do Ban Tự Quản quyết định và/hoặc thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Ban Tự Quản chỉ định. Trong trường hợp, sau ngày ngày 31/12/2029, mà Ban Tự Quản chưa được thành lập, Bên Bán (tùy theo quyết định của mình) sẽ tiếp tục thực hiện việc quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định tại Điều này;

4. Các thỏa thuận khác được Các Bên thống nhất:

- Phí Quản Lý được quy định chi tiết tại Phụ Lục 5 [Bản Nội Quy Khu Nhà Ở] của Hợp Đồng này.
- Phí Quản Lý sẽ không bao gồm bất kỳ khoản phí dịch vụ nào để sử dụng bất kỳ tiện ích nào trong phạm vi thuộc về sở hữu riêng của Bên Bán. Tuy nhiên, theo toàn quyền quyết định của Bên Bán, trong trường hợp Bên Bán cấp cho Bên Mua và các chủ sở hữu khác quyền sử dụng tạm thời bất kỳ phần nào của tiện ích đó, luôn luôn và với điều kiện là Bên Mua và các chủ sở hữu khác phải chịu Phí Quản Lý cho phần tiện ích đó.

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 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;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Bên Bán có quyền thay đổi thiết kế của Nhà Ở khác với chi tiết nêu tại Hợp Đồng cũng như trong bất kỳ tài liệu nào nhằm đảm bảo tính đồng bộ và quy hoạch chung của Dự Án và có trách nhiệm thông báo đến Bên Mua đối với các thay đổi lớn;
- h) Vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua/người sử dụng Nhà Ở, Bên Bán được toàn quyền quyết định đặt bảng tên thương mại của Dự Án, cũng như được toàn quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, màn hình, quảng cáo, tên thương mại của Bên Bán và/ hoặc công ty liên kết của Bên Bán và của bất kỳ bên thứ ba nào khác mà Bên Bán xét thấy cần thiết tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua, theo đó Bên Mua và/hoặc bên thứ ba không được quyền dịch chuyển, thay đổi, tháo dỡ trong bất kỳ trường hợp nào;
- i) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;
- j) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện giữa các đối tượng thuộc Bên Mua được ghi nhận tại Hợp Đồng và/hoặc giữa Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng Hợp Đồng và/hoặc giữa Bên Mua/bên nhận chuyển nhượng với bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua/bên nhận chuyển nhượng có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng hoặc giao dịch phát sinh từ Hợp Đồng (chuyển nhượng,...) cũng như trong quá trình Bên Mua/bên nhận chuyển nhượng sử dụng và định đoạt Nhà Ở. Bên Bán không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng, bên nhận thừa kế, nhận tặng cho,... Nhà Ở không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho,... của Bên Mua không hợp lệ và/hoặc không đầy đủ;
- k) Quyền tạm ngừng việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình đối với Bên Mua mà không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào trong trường hợp Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ của Hợp Đồng này mà không khắc phục triệt để vi phạm theo thông báo của Bên Bán;
- l) Yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- m) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng các nghĩa vụ, trách nhiệm khác được thỏa thuận trong Hợp Đồng, quy định của pháp luật;
- n) Được ban hành (sửa đổi tùy từng thời điểm) Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, Sổ tay cư dân, Quy định thi công trang trí nội thất, Quy chế Hội nghị Khu Nhà Ở lần đầu (bao gồm quy chế về việc thành lập, hoạt động, cơ chế thu – chi... của Ban Tự Quản) và được xác định các phần diện tích dịch vụ, tiện ích trong Khu Nhà Ở phù hợp hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt;

- o) Bảo lưu mọi quyền mà Bên Bán có được đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở, các khoản thuế, phí, lệ phí, các khoản tiền lãi, tiền phạt hoặc bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng và thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ được nêu trong Hợp Đồng;
- p) Bên Bán có quyền quyết định tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở lần đầu để thành lập Ban Tự Quản theo quy định của pháp luật;
- q) Bên Bán được toàn quyền quản lý, quyết định việc sử dụng và/hoặc cho bất kỳ bên thứ ba được quyền sử dụng Hạ Tầng Kỹ Thuật mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua và/hoặc Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tại bất kỳ thời điểm nào;
- r) Vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có sự đồng ý của Bên Mua/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Bên Bán có toàn quyền thực hiện việc kết nối, đấu nối Hạ Tầng Kỹ Thuật thuộc Dự Án với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh và các thửa đất giáp ranh/liền kề theo quy hoạch chung của khu vực, bao gồm việc kết nối đường giao thông từ Dự Án với các dự án, thửa đất giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt và các quyết định điều chỉnh quy hoạch (nếu có) và/hoặc theo quy định do cơ quan nhà nước ban hành cho kết nối hạ tầng;
- s) Vào bất kỳ thời điểm nào khi xét thấy cần thiết và không cần có sự đồng ý của Bên Mua/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Bên Bán được toàn quyền quyết định xây dựng tường rào bao quanh Khu Nhà Ở/Dự Án cũng như được toàn quyền tháo dỡ để thực hiện việc bàn giao, kết nối, đấu nối Hạ Tầng Kỹ Thuật của Dự Án theo quy định tại điểm r khoản 1 Điều này khi xét thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- t) Bên Bán sẽ được miễn trừ trách nhiệm thanh toán bất kỳ khoản phí, lệ phí, tiền phạt, tiền chậm nộp hoặc nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chậm trễ hoặc không hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nếu nguyên nhân xuất phát từ việc Bên Mua không hợp tác, cung cấp thiếu hoặc chậm trễ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán hoặc cơ quan có thẩm quyền, hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này dẫn đến việc Bên Bán không thể hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận đúng thời hạn cho Bên Mua;
- u) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và 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 Khu Nhà Ở và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

- e) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
- h) Thực hiện 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 và tạm ứng các khoản thuế, phí, lệ phí để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, không tạm ứng các khoản thuế, phí, lệ phí theo thông báo của Bên Bán mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua theo quy định tại điểm m khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này;

- i) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Chịu phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc trường hợp phạt vi phạm hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Các Bên đồng ý rằng Bên Bán không bị xem là vi phạm nghĩa vụ thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do sự chậm trễ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giải quyết thủ tục và/hoặc Bên Mua chậm trễ thực hiện nghĩa vụ cung cấp hồ sơ, thanh toán theo Hợp Đồng và/hoặc hồ sơ của Bên Mua không đáp ứng điều kiện được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hiện hành;
- l) Bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật thuộc Khu Nhà Ở cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo nội dung hồ sơ pháp lý được phê duyệt (bao gồm các nội dung điều chỉnh (nếu có)). Sau khi Ban Tự Quản được thành lập, Ban Tự Quản có nghĩa vụ phối hợp với Bên Bán để thực hiện việc bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật theo quy định tại Điều này. Đồng thời, sau khi Hạ Tầng Kỹ Thuật đã được bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Ban Tự Quản có trách nhiệm thực hiện việc quản lý và vận hành Hạ Tầng Kỹ Thuật phù hợp với quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- m) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và 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 với các thiết bị, vật liệu có chất lượng 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) Được để xe ô tô/xe máy trong khuôn viên đất và Nhà Ở đã mua theo Hợp Đồng này;

- 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 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;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở, các loại thuế, phí, lệ phí Nhà nước, Phí Quản Lý, các khoản phí phát sinh khác (nếu có) liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật theo đúng nội dung, tiến độ 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 Diện Tích Đất Bàn Giao và Diện Tích Đất ghi nhận tại Hợp Đồng chênh lệch vượt quá biên độ $\pm 5\%$ (cộng hoặc trừ năm phần trăm) và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi nhận tại Hợp Đồng chênh lệch vượt quá biên độ $\pm 10\%$ (cộng hoặc trừ mười phần trăm). 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 theo quy định của pháp luật;
- i) Được sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và sử dụng chung các công trình, diện tích, tiện ích (có hoặc không có thu phí) tại các phần diện tích dịch vụ, tiện ích trong Khu Nhà Ở, phần sở hữu chung của Dự Án theo quy định của Bên Bán;
- j) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và 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 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 Bàn Giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở;

- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) Chịu phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc trường hợp phạt vi phạm hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở;
- j) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, bất kể Bên Mua đã sử dụng Nhà Ở hay chưa;
- k) Thanh toán đầy đủ các khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và khoản thanh toán đến hạn khác (nếu có) trước khi nhận Giấy Chứng Nhận;
- l) Bên Mua phải tạm ứng, thanh toán lệ phí trước bạ, các khoản thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, thanh toán Phí Quản Lý, các khoản phí phát sinh khác (nếu có) trong thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở kể từ thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở;
- m) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua đồng ý rằng:
 - (i) Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trường hợp Bên Bán bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm về việc chậm nộp/không nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua có trách nhiệm thay mặt Bên Bán nộp/thanh toán khoản phạt này theo quy định và/hoặc hoàn trả cho Bên Bán bất kỳ khoản phạt nào mà Bên Bán đã nộp/thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định.
 - (ii) Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Bán đủ 100% (một trăm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (cùng Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường, nếu có) và các khoản thanh toán đến hạn khác theo quy định của Hợp Đồng trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp hồ sơ, giấy tờ, tạm ứng lệ phí trước bạ, thuế, phí theo thông báo của Bên Bán.
 - (iii) Sau khi Bên Bán đã nhận được đầy đủ các khoản thanh toán được nêu tại mục (ii) nêu trên, Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của pháp luật để Bên Mua xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- n) Chịu trách nhiệm với mọi khiếu nại phát sinh do lỗi của Bên Mua đối với Bên Bán và các bên khác trong Khu Nhà Ở; đối với thiệt hại phát sinh từ việc Bên Mua không cho phép Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành vào Nhà Ở để thực hiện trách nhiệm của Bên

Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật vì mục đích giữ an toàn trong Khu Nhà Ở (như trách nhiệm bảo hành, bảo trì,...);

- o) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở hoặc chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho bên thứ ba;
- p) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của Bên Mua với bên thứ ba làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán, thì Bên Mua đồng ý là bên có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- q) Kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua không được phép thực hiện việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc có các tác động đối với Nhà Ở làm sai khác so với thiết kế ban đầu hoặc có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Nhà Ở và toàn bộ Khu Nhà Ở;
- r) Bên Mua cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về việc Bên Bán được toàn quyền quyết định đặt bảng tên thương mại của Dự Án, cũng như được toàn quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, màn hình, quảng cáo, tên thương mại của Bên Bán và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán và của bất kỳ bên thứ ba nào khác mà Bên Bán xét thấy cần thiết tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua, đồng thời Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba không được quyền dịch chuyển, thay đổi, tháo dỡ trong bất kỳ trường hợp nào. Nội dung của quy định tại điểm này được duy trì và bảo lưu tính hiệu lực vô thời hạn đối với Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng/Nhà Ở từ Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào;
- s) Bên Mua cam kết đã tìm hiểu tất cả các thông tin pháp lý của Nhà Ở và Dự Án, đã biết rõ các đặc điểm, thông số kỹ thuật và kết cấu của Nhà Ở, cũng như thiết kế của Nhà Ở tại thời điểm ký Hợp Đồng và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện Bên Bán về nội dung này;
- t) Bên Mua cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào về việc Bên Bán kết nối, đấu nối Hạ Tầng Kỹ Thuật thuộc Dự Án với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh và các thửa đất giáp ranh/liền kề theo quy hoạch chung của khu vực, bao gồm việc kết nối đường giao thông từ Dự Án với các dự án, thửa đất giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt và các quyết định điều chỉnh quy hoạch (nếu có) và/hoặc theo quy định do cơ quan nhà nước ban hành cho kết nối hạ tầng; và việc cư dân của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh sử dụng chung đường giao thông theo quy định của pháp luật;
- u) Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp việc Bên Bán được toàn quyền xây dựng tường rào bao quanh Khu Nhà Ở/Dự Án tại từng thời điểm và được toàn quyền tháo dỡ để thực hiện hiện việc kết nối Hạ Tầng Kỹ Thuật theo quy định tại điểm r khoản 1 Điều 9 của Hợp Đồng, hoặc được toàn quyền tháo dỡ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không được quyền tháo dỡ/phá dỡ tường rào bao quanh Khu Nhà Ở/Dự Án khi chưa có sự đồng ý của Bên Bán bằng văn bản;

- v) Đồng ý cho Bên Bán được quyền xem xét và tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở để thành lập Ban Tự Quản; đồng thời có nghĩa vụ tham dự đầy đủ các cuộc họp, hội nghị theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở để thành lập Ban Tự Quản theo thông báo của Bên Bán và theo quy định của pháp luật;
- w) Bên Mua, Bên Tự Quản, Ban Quản Lý đồng ý việc Bên Bán được quyền lắp đặt các tiện ích phục vụ cho cư dân (như các trạm thu/phát sóng điện thoại...) tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua. Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý cam kết sẽ không gây cản trở, cũng như không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào về nội dung này;
- x) Hợp tác, hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện Hợp Đồng, đặc biệt cam kết sẽ không có hành động cản trở và không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào về việc Bên Bán thực hiện việc bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định;
- y) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và 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 như sau:
 - a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở và/hoặc bất kỳ số tiền đến hạn nào khác phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán số tiền đó thì Bên Mua phải chịu tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**"), được tính từ ngày kế tiếp ngày đến hạn thanh toán của khoản thanh toán liên quan cho đến ngày Bên Bán nhận đủ số tiền đó.
 - b) Trong mọi trường hợp, nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 45 (bốn mươi lăm) ngày của mỗi đợt thanh toán hoặc tổng thời gian chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng cộng dồn quá 80 (tám mươi) ngày, thì Bên Bán, có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 14 Hợp Đồng này. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 14 của Hợp Đồng này.
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 như sau:
 - a) Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ chậm bàn giao tương đương với mức lãi suất 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên một ngày) trên Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận tính từ ngày thứ 181 kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao, nhưng trong mọi trường hợp, tổng số tiền phạt mà Bên Bán phải chịu do vi phạm thời hạn bàn giao Nhà Ở sẽ không vượt quá 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.
 - b) Trường hợp thời gian tính tiền phạt chậm bàn giao theo điểm a nêu trên vượt quá 30 (ba

mười) ngày mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán của mình theo Hợp Đồng này, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua và đề xuất thời hạn bàn giao mới thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

- c) Trường hợp Bên Mua lựa chọn thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua phải gửi văn bản thông báo chấm dứt đến Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt quy định tại điểm b khoản 2 Điều 11 Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong thời hạn nêu tại Điều này thì Các Bên đồng ý rằng:
- (i) Bên Mua đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và đồng ý với thời hạn bàn giao mới theo thông báo Bên Bán đã gửi;
 - (ii) Bên Mua sẽ nhận bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn nhận bàn giao được nêu trong Thông Báo Bàn Giao và việc bàn giao Nhà Ở được thực hiện theo các quy định về giao nhận Nhà Ở nêu tại Hợp Đồng này. Quy định về việc Bên Bán phải trả tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao tại điểm a khoản 2 Điều 11 vẫn tiếp tục được áp dụng.

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;
- c) Bên Bán được thành lập và tồn tại hợp pháp theo pháp luật Việt Nam. Bên Bán có tất cả quyền, thẩm quyền cần thiết và đã thực hiện tất cả các hành động được yêu cầu, để ký kết Hợp Đồng, thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng.

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua/bên thứ ba đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

- e) Nếu Bên Mua là cá nhân: Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và có đầy đủ khả năng tài chính để ký kết, thực hiện Hợp Đồng, các giao dịch được phát sinh từ Hợp Đồng;
- f) Nếu Bên Mua là tổ chức: (i) Bên Mua được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam; (ii) Bên Mua đã đạt được mọi sự chấp thuận cần thiết theo điều lệ tổ chức và theo quy định của pháp luật, có đủ năng lực tài chính để ký kết, thực hiện Hợp Đồng này; (iii) việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thỏa thuận, hợp đồng, bản án nào mà Bên Mua có nghĩa vụ bị ràng buộc; (iv) Bên Mua cam kết và bảo đảm rằng trong suốt thời hạn của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ không thay đổi chủ sở hữu/thành viên/cổ đông làm ảnh hưởng đến điều kiện sở hữu Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật; và (v) người đại diện Bên Mua ký tên trên Hợp Đồng có đầy đủ thẩm quyền theo quy định của điều lệ tổ chức và theo quy định của pháp luật;
- g) Bên Mua là Bên được ghi nhận tại phần thông tin Bên Mua thuộc phần đầu Hợp Đồng. Ngoài Bên Mua được ghi nhận như nêu trên, Bên Bán không chịu trách nhiệm trước bất kỳ bên nào liên quan đến Bên Mua bởi bất kỳ hợp đồng góp vốn, thỏa thuận góp vốn để mua Nhà Ở,... (nếu có). Trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở giữa các đối tượng thuộc Bên Mua với nhau (trường hợp Bên Mua gồm nhiều cá nhân) hoặc giữa Bên Mua với bên thứ ba thì các đối tượng thuộc Bên Mua chịu trách nhiệm độc lập giải quyết với nhau hoặc độc lập giải quyết với bên thứ ba và đảm bảo không gây ảnh hưởng hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đến Hợp Đồng/Bên Bán;
- h) Cam kết không có bất kỳ hành vi trực tiếp hay gián tiếp nào gây ảnh hưởng đến hình ảnh, thương hiệu, uy tín của Bên Bán và Dự Án trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng và ngay cả khi Hợp Đồng đã chấm dứt. Trường hợp Bên Mua vi phạm cam kết này và gây thiệt hại thì Bên Mua sẽ phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật;
- i) Đáp ứng điều kiện được sử dụng đất, được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và tại Dự Án theo quy định của pháp luật;
- j) Bên Mua đồng ý, cam kết, cam đoan và đảm bảo rằng: (i) bất kỳ khoản tiền nào Bên Bán nhận được theo Hợp Đồng này thì trong mọi trường hợp đều được xem là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng, mà không phải là góp vốn hay sở hữu chung đối với Nhà Ở (trừ trường hợp sở hữu chung của vợ chồng); và (ii) mọi khoản tiền Bên Bán nhận được theo Hợp Đồng này đều được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ một hành động nào vi phạm các quy định pháp luật Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác bao gồm nhưng không giới hạn, các quy định về hình sự, khủng bố hoặc rửa tiền; và (iii) Bên Mua sẽ kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán mà Bên Mua được thanh toán hộ) khi nhận được yêu cầu của Bên Bán; và (iv) Bên Mua sẽ phối hợp và cung cấp cho Bên Bán mọi sự hỗ trợ cần thiết để Bên Bán tuân thủ quy định pháp luật hiện hành liên quan đến phòng chống rửa tiền.

Để làm rõ, nếu Bên Bán biết và hoặc được cho biết về vi phạm của Bên Mua đối với các cam kết và nghĩa vụ của Bên Mua tại điểm (j) khoản 2 Điều này, Bên Bán sẽ, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền từ chối khoản thanh toán không tuân thủ quy định

tại điểm (j).(ii) khoản 2 Điều này (“**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**”) và thông báo cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ đó. Khi đó Bên Bán có quyền lựa chọn:

(j.1) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc hoàn trả cho Bên Mua Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận (bao gồm cả Khoản Tiền Không Hợp Lệ) sẽ thực hiện (A) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua hoặc bên thanh toán hộ cho Bên Mua (tùy trường hợp) mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác; hoặc (B) theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật hiện hành; hoặc

(j.2) Hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thanh toán hộ cho Bên Mua (tùy trường hợp) Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán đã nhận (mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác) và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, và đồng thời yêu cầu Bên Mua thanh toán một số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ, và nếu áp dụng, Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi tính theo lãi suất chậm thanh toán là 0,05% (không phẩy không năm) cho mỗi ngày chậm thanh toán và được tính trên số tiền phải thanh toán liên quan kể từ ngày kể kiếp ngày đến hạn thanh toán của số tiền phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ được chuyển từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành.

Để làm rõ, các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều này được xem là khoản thanh toán cho Giá Bán Nhà Ở và/hoặc các khoản thanh toán khác quy định tại Hợp Đồng này và nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền này theo quy định tại khoản 1 Điều 11 thì Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này; hoặc

(j.3) Thực hiện bất kỳ biện pháp, yêu cầu luật định nào theo yêu cầu của pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

k) Bên Mua cam kết miễn trừ mọi trách nhiệm cho Bên Bán và cam kết bồi hoàn mọi thiệt hại, tổn thất phát sinh cho Bên Bán đối với mọi tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến bất kỳ khoản tiền nào mà bên thứ ba thay mặt Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (“**Khoản Tiền Thanh Toán Hộ**”).

Để làm rõ, trường hợp bên thực hiện thanh toán Khoản Tiền Thanh Toán Hộ (“**Bên Thanh Toán Hộ**”) yêu cầu Bên Bán hoàn trả một phần hoặc toàn bộ Khoản Tiền Thanh Toán Hộ thì Bên Bán có quyền, tùy theo đánh giá của mình, hoàn trả một phần hoặc toàn bộ Khoản Tiền Thanh Toán Hộ cho Bên Thanh Toán Hộ. Khi đó, Bên Mua sẽ có trách nhiệm: (i) bồi hoàn cho Bên Bán mọi thiệt hại, tổn thất phát sinh, nếu có, và (ii) thanh toán cho Bên Bán một số tiền tương đương với Khoản Tiền Thanh Toán Hộ mà Bên Bán đã hoàn trả Bên Thanh Toán Hộ cùng lãi chậm thanh toán với cơ chế áp dụng tương tự

đối với Khoản Tiền Không Hợp Lệ được quy định tại điểm (j.2) khoản 2 Điều này. Mọi khoản tiền Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại điểm k) này phải được thanh toán từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành.

- l) Bên Mua đã xem xét kỹ, biết rõ về thực trạng pháp lý của Nhà Ở, kể cả các giấy tờ pháp lý liên quan đến Nhà Ở và Dự Án, đồng ý mua và không có ý kiến hoặc tranh chấp, khiếu nại nào khác liên quan đến việc mua Nhà Ở và các điều khoản đã thỏa thuận theo Hợp Đồng này;
 - m) Bên Mua đã đọc, hiểu rõ, xác nhận nội dung Hợp Đồng phù hợp theo mẫu do cơ quan Nhà nước ban hành và quy định pháp luật, theo đó đồng ý ký kết Hợp Đồng này và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện liên quan;
 - n) Bên Mua đồng ý rằng chỉ các thông tin, nội dung, số liệu quy định tại (i) Hợp Đồng này và (ii) các bản vẽ, tài liệu đính kèm Hợp Đồng và (iii) các văn bản, phụ lục, thỏa thuận được xác nhận và phát hành bởi Bên Bán thì mới có giá trị ràng buộc đối với Hai Bên. Các thông tin, số liệu, hình ảnh, vật dụng trưng bày tại nhà mẫu, trang thông tin điện tử hoặc các hình thức thể hiện khác được thực hiện, phát hành bởi Bên Bán và bất kỳ bên thứ ba chỉ nhằm phục vụ giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và mang tính tham khảo mà không làm phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm thực hiện nào đối với Bên Bán.
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 hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
 5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
 6. Hai Bên cùng cam kết những thông tin liên quan đến mỗi Bên đã ghi trong Hợp Đồng là đúng sự thật, không đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nếu Bên còn lại đã thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn các nghĩa vụ quy định trong Hợp Đồng.
 7. Hai Bên hiểu và đồng ý rằng, Dự Án chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam, nên Bên Bán chưa được bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Do vậy, Bên Mua đảm bảo rằng, tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, Bên Mua và/hoặc vợ/chồng Bên Mua và/hoặc thành viên/cổ đông Bên Mua không có yếu tố nước ngoài thuộc trường hợp hạn chế theo quy định này. Nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Bên Mua và/hoặc vợ/chồng Bên Mua và/hoặc thành viên/cổ đông Bên Mua phát sinh có yếu tố nước ngoài thuộc trường hợp hạn chế nêu trên thì Bên Mua phải thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng lại cho cá nhân/tổ chức đủ điều kiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh có yếu tố nước ngoài theo đúng quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng và quy định pháp luật. Trong trường hợp chậm thực hiện quá 30 (ba mươi) ngày và Bên Bán có thông báo nhắc nhở 01 (một) lần nhưng Bên Mua vẫn không thực hiện hoàn tất trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thì Hợp Đồng mặc nhiên chấm dứt vào ngày tiếp theo ngày thứ 15 (mười lăm) này. Khi đó, Bên Mua được xem là Bên có lỗi làm cho Hợp Đồng chấm dứt.

8. Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một chủ thể (cá nhân hoặc tổ chức), (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi cá nhân hoặc tổ chức của Bên Mua ("**Mỗi Bên Mua**"), (ii) tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Mỗi Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ của Mỗi Bên Mua đối với Bên Bán. Tuy nhiên Bên Bán có quyền yêu cầu Mỗi Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ.
9. Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một chủ thể, (i) tất cả những cá nhân, tổ chức của Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho chủ thể có tên đầu tiên trong phần giới thiệu Bên Mua của Hợp Đồng làm đại diện của tất cả Mỗi Bên Mua để liên lạc với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Nhà Ở ("**Người Đại Diện**"), (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả từng cá nhân, tổ chức của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng cá nhân, tổ chức của Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả mỗi cá nhân, đại diện hợp pháp mỗi tổ chức của Bên Mua thì họ phải ký các tài liệu đó.
10. Hai Bên đồng ý rằng, Phí Quản Lý sẽ không áp dụng đối với các nhà ở, công trình xây dựng trong Khu Nhà Ở mà Bên Bán chưa bán và/hoặc chưa bàn giao cho người mua. Trong trường hợp nguồn thu Phí Quản Lý thực tế chưa đủ để phục vụ công tác quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, Bên Bán có thể xem xét hỗ trợ một phần chi phí vận hành phù hợp với tình hình thực tế và khả năng tài chính tại từng thời điểm.
11. Hai Bên đồng ý rằng, 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 Hai Bên đã ký kết thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

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 thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, khủng hoảng chính trị, đại dịch, khủng bố, bạo động dân sự, bạo loạn, đình công/bãi công/biểu tình hoặc bế xưởng trong thành phố hoặc trong ngành/ngành liên quan;
 - d) Không có khả năng có được bất kỳ phê duyệt có liên quan nào từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do thay đổi pháp luật hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do cơ quan Nhà nước ban hành mà không do lỗi của Bên Bán;
 - e) Các vướng mắc, ách tắc pháp lý đối với Dự Án/Khu Nhà Ở có nguyên nhân xuất phát từ các văn bản quy phạm pháp luật; sự không nhất quán và/hoặc yêu cầu xem xét lại, sửa đổi, bổ sung, hiệu chỉnh các quyết định hành chính, các văn bản phê duyệt, văn bản hướng dẫn hành chính từ cơ quan Nhà nước áp dụng cho Dự Án/Khu Nhà Ở khiến cho các thủ tục pháp lý của Dự Án/Khu Nhà Ở bị ngưng trệ hoặc không được giải quyết.

f) Các trường hợp khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

Một sự kiện (bao gồm các sự kiện nêu trên) được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng khi sự kiện đó xảy ra một cách khách quan, ngoài tầm kiểm soát hợp lý của Các Bên mà Mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính 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 30 (ba 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 tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại 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 khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại 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 150 (một trăm năm mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
 - e) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng và pháp luật.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
 - a) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì Hai Bên thỏa thuận cụ thể các điều kiện chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, Bên Bán sẽ gửi một văn bản thông báo chấm dứt cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày được quy định trong thông báo chấm dứt. Kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực: Bên Mua phải bàn giao lại Nhà Ở theo yêu cầu của Bên Bán (trường hợp đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua), Bên Mua không còn bất kỳ quyền nào liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc Nhà Ở và

Bên Bán có quyền chào bán, ký hợp đồng mua bán Nhà Ở với bên mua mới. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Bán thu được đủ số tiền tương ứng từ người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận theo Hợp Đồng này (không phát sinh lãi) sau khi trừ đi những khoản sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở; và
- (ii) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán mà Bên Mua chưa thanh toán (nếu có);
- (iii) Chi phí môi giới bán hàng để tìm bên mua mới;
- (iv) Tiền bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có); và
- (v) Chi phí Bên Bán phải bỏ ra để thực hiện sửa chữa, khắc phục Nhà Ở theo hiện trạng ban đầu bàn giao cho Bên Mua (nếu có) trong trường hợp Nhà Ở đã được bàn giao, các khoản Phí dịch vụ/Phí Quản Lý trong thời gian sử dụng Nhà Ở mà Bên Mua chưa thanh toán đầy đủ.

Trong trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức khấu trừ ở các mục (i), (ii), (iii), (iv) và (v) nêu trên, Các Bên đồng ý tổng mức khấu trừ sẽ được ấn định bằng 30% Giá Bán Nhà Ở.

Trước khi Bên Bán thực hiện hoàn trả tiền cho Bên Mua, Hai Bên sẽ ký kết biên bản thanh lý Hợp Đồng (nếu Bên Bán có yêu cầu).

- c) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Các Bên ký biên bản thanh lý, Bên Bán phải:
 - (i) Hoàn lại cho Bên Mua Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận sau khi khấu trừ các nghĩa vụ tài chính của Bên Mua theo Hợp Đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có); và
 - (ii) Thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở. Để làm rõ, khi đó khoản phạt theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng sẽ không được áp dụng.
- d) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định điểm d khoản 1 Điều này thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận sau khi trừ những chi phí phát sinh (nếu có) theo phương thức do Các Bên thỏa thuận.

3. Các thỏa thuận khác:

- a) Ngoài việc chậm thanh toán, trường hợp (i) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này mà không khắc phục trong thời hạn hợp lý do Bên Bán ấn định trong văn bản thông báo, nhắc nhở cho Bên Mua trước đó hoặc (ii) Hợp Đồng bị chấm dứt trong trường hợp khác mà Bên Mua được xem là có lỗi làm cho Hợp Đồng bị chấm dứt thì Bên Bán được quyền áp dụng các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- b) Trường hợp Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Diện Tích Đất ghi nhận trong Hợp Đồng và Diện Tích Đất Bàn Giao chênh lệch vượt quá biên độ $\pm 5\%$ (cộng trừ năm phần trăm), và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi nhận trong Hợp Đồng và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Bàn Giao chênh lệch vượt quá biên độ $\pm 10\%$

(cộng trừ mười phần trăm) thì Hai Bên thống nhất xử lý như sau:

- (i) Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua Tổng Số Tiền Bên Bán Đã Nhận sau khi khấu trừ toàn bộ các nghĩa vụ tài chính của Bên Mua theo Hợp Đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có); và
 - (ii) Thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương 10% Giá Bán Nhà Ở.
 - (iii) Thời hạn thanh toán các khoản nêu trên được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng
- c) Hợp Đồng sẽ tự động thanh lý khi Các Bên đã hoàn thành đúng và đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Điều 8, Phụ Lục 4 [Tiện Ích Khu Nhà Ở] của Hợp Đồng và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở được xem là nội dung độc lập và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên kể cả khi Hợp Đồng đã được thanh lý.
- d) Các trường hợp chấm dứt khác theo quy định Hợp Đồng, quy định pháp luật (nếu có), thì Hai Bên giải quyết theo quy định Hợp Đồng, quy định pháp luật.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:
 - a) Địa chỉ của Bên Bán để nhận thông báo từ Bên Mua sẽ là địa chỉ liên hệ được nêu trong phần thông tin chi tiết của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng này, trừ khi có văn bản thông báo khác đi từ Bên Bán gửi cho Bên Mua.
 - b) Địa chỉ của Bên Mua để nhận thông báo từ Bên Bán sẽ là địa chỉ liên hệ được nêu trong phần thông tin chi tiết của Bên Mua tại phần đầu của Hợp Đồng này, trừ khi có văn bản thông báo khác đi từ Bên Mua gửi cho Bên Bán.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi thư chuyển phát nhanh hoặc gửi trực tiếp hoặc gửi thư điện tử (email) hoặc fax.
3. Bên nhận thông báo: Trường hợp đối tượng được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua nhận thông báo thì được xem là tất cả các đối tượng thuộc Bên Mua ghi nhận tại Hợp Đồng đều đã nhận được thông báo của Bên Bán.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại 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 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu của đơn vị chuyển phát trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Vào ngày Bên gửi gửi thành công thư điện tử đến Bên nhận (hệ thống không báo lỗi gửi thư điện tử thất bại). Trường hợp thông tin thư điện tử ghi nhận tại phần đầu Hợp Đồng có sai sót, nhầm lẫn từ Bên cung cấp thì Bên gửi thông báo được miễn trừ lỗi trong trường hợp Bên còn lại không nhận được thông báo nhưng phải cung cấp được nội dung báo lỗi

từ hệ thống;

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Thông tin về Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này do Bên Bán đặt để làm cơ sở quản lý Khu Nhà Ở và không phải số nhà của Nhà Ở. Bên Mua đồng ý rằng số nhà chính thức cấp cho Nhà Ở là số được ghi trên quyết định cấp số nhà và/hoặc Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở do cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp Đồng trong trường hợp ký hiệu Nhà Ở không đồng nhất với số nhà chính thức do cơ quan thẩm quyền cấp cho Nhà Ở với điều kiện trong mọi trường hợp đều không thay đổi vị trí Nhà Ở trên thực tế.
2. Quyền sở hữu đối với Nhà Ở chỉ được chuyển giao cho Bên Mua khi Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở và tất cả các khoản tiền khác đến hạn phải trả theo Hợp Đồng này.
3. Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không loại trừ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.
4. Trong phạm vi tôi đã được pháp luật Việt Nam cho phép, việc một Bên không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là từ bỏ hoặc tiếp tục miễn trừ cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện quyền hoặc biện pháp khắc phục nào của mình theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật sẽ không ngăn cản việc Bên đó tiếp tục thực hiện hoặc thực hiện dưới hình thức khác bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.
5. Hợp Đồng này có tính kế thừa và có hiệu lực pháp lý ràng buộc đối với chủ thể kế thừa, người thừa kế, bên nhận chuyển nhượng và/hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng.
6. Nếu có sự mâu thuẫn, khác biệt, không rõ nghĩa giữa Hợp Đồng và Phụ lục về cùng một vấn đề thì các quy định của Phụ lục được ký sau cùng sẽ được ưu tiên áp dụng. Mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước thời điểm ký kết Hợp Đồng này dù bằng lời nói hoặc bằng văn bản giữa Hai Bên có liên quan đến nội dung Hợp Đồng này (nếu có) sẽ không còn giá trị.
7. Chấp thuận xử lý dữ liệu cá nhân: Cho mục đích giao kết và thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý và tự nguyện cung cấp dữ liệu cá nhân, bao gồm các loại dữ liệu cá nhân cơ bản và dữ liệu cá nhân nhạy cảm (nếu có) được nêu tại Hợp Đồng này, và bất kỳ tài liệu mà Bên Mua cung cấp cho Bên Bán. Bên Mua đồng ý cho phép Bên Bán thực hiện xử lý dữ liệu cá nhân của Bên Mua, bao gồm nhưng không giới hạn các hoạt động thu thập, phân tích, tổng hợp, mã hóa, giải mã, chỉnh sửa, xóa, hủy, khử nhận dạng, cung cấp, công khai, chuyển giao dữ liệu cá nhân và hoạt động khác tác động đến dữ liệu cá nhân. Bên Bán sẽ bảo mật dữ liệu cá nhân của Bên Mua phù hợp quy định của pháp luật.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp Các Bên có tranh chấp về bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Sau 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 03 (ba) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là bản vẽ mặt bằng vị trí Nhà Ở và các giấy tờ khác theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này.

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 Hai Bên.

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN
NGUYỄN PHƯƠNG

PHỤ LỤC 1

GIÁ BÁN NHÀ Ở & TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

I. Giá Bán Nhà Ở

Giá Bán Nhà Ở là: **đồng** (*Bằng chữ:*). Giá Bán Nhà Ở này bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng Nhà Ở, trong đó:

- a) Giá trị quyền sử dụng đất của Nhà Ở là: **đồng** (*Bằng chữ:*), tương đương **đồng/m²** đất (*Bằng chữ:*) (“**Đơn Giá Đất**”).
- b) Giá trị xây dựng Nhà Ở là: **đồng** (*Bằng chữ:*), tương đương **đồng/m²** xây dựng (*Bằng chữ:*) (“**Đơn Giá Xây Dựng**”).

Giá Bán Nhà Ở đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng.

II. Tiến độ thanh toán

STT	Tiến độ thanh toán	Tỷ lệ (%)	Số tiền (đồng)
1	Đợt 1 – Chậm nhất 01 ngày sau ngày ký Hợp Đồng này		
2	Đợt 2 – Chậm nhất vào ngày/...../2026		
3	Đợt 3 - Theo thư Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở		
4	Đợt 4 - Theo thư Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận		
Tổng cộng (bao gồm thuế Giá trị gia tăng)		100%	

(Trong mọi trường hợp “**ngày**” được nêu tại Phụ lục này là được hiểu là ngày theo dương lịch không phải là ngày làm việc)

Bên Mua thanh toán vào Tài khoản của Bên Bán nêu tại phần mở đầu của Hợp Đồng với nội dung sau:

<Họ tên Bên Mua> thanh toán đợt ... cho Nhà Ở số ... dự án Senturia An Phú.

PHỤ LỤC 2
BẢN VẼ MẶT BẰNG VỊ TRÍ NHÀ Ở
(Phần còn lại của trang này được để trống có chủ đích)

DRAFT

PHỤ LỤC 3
ĐẶC TÍNH KỸ THUẬT & DANH MỤC VẬT LIỆU

(Phần còn lại của trang này được để trống có chủ đích)

DRAFT

PHỤ LỤC 4

TIỆN ÍCH KHU NHÀ Ở

Tiện Ích Khu Nhà Ở là các hạng mục công trình tiện ích sử dụng chung trong Khu Nhà Ở, bao gồm: (i) Các công trình thuộc sở riêng của Chủ Đầu Tư nhưng Chủ Đầu Tư đồng ý cho cư dân sử dụng theo cơ chế do Chủ Đầu Tư quy định; và (ii) Các diện tích, công trình tiện ích công cộng (bao gồm cả Hạ Tầng Kỹ Thuật) thuộc diện bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tiện Ích Khu Nhà Ở được liệt kê cụ thể tại bảng mô tả dưới đây và có thể được thay đổi theo quyết định, thông báo của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy hoạch, thiết kế được phê duyệt từng thời kỳ:

Mục	Mô tả
Công trình dịch vụ nội khu (thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư)	Công trình dịch vụ nội khu (thuộc sở hữu riêng của Bên Bán) gồm: 1. Công trình dịch vụ nội khu có ký hiệu là SH2 (Nhà Clubhouse): a. Công trình dịch vụ nội khu SH2 (Nhà Clubhouse) là công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, bao gồm các tiện ích: hồ bơi, phòng gym, phòng đa chức năng, phòng vui chơi trẻ em, văn phòng Ban quản lý vận hành Khu Nhà Ở và các tiện ích khác (nếu có) theo hiện trạng của Dự án trong từng thời kỳ. b. Chủ Đầu Tư đồng ý chuyển giao quản lý và sử dụng Nhà Clubhouse cho cư dân trên cơ sở các nguyên tắc sau đây: (i) Trong thời gian chưa thành lập Ban Tự Quản, Chủ Đầu Tư (hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chỉ định) sẽ thực hiện việc quản lý, khai thác và vận hành Nhà Clubhouse. Sau khi Ban Tự Quản được thành lập hợp lệ, Chủ Đầu Tư sẽ chuyển giao việc quản lý, vận hành Nhà Clubhouse cho Cư Dân thông qua Ban Tự Quản. (ii) Trong suốt thời gian nêu tại mục 1.b.(i) nêu trên, cư dân có quyền sử dụng Nhà Clubhouse và có trách nhiệm chi trả các chi phí quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng liên quan đến Nhà Clubhouse này. (iii) Cư dân/Ban Tự Quản có trách nhiệm sử dụng, vận hành, bảo trì và bảo dưỡng Nhà Clubhouse đúng công năng, đảm bảo an toàn, bảo trì và thực hiện các nghĩa vụ bảo hiểm liên quan đến Nhà Clubhouse. (iv) Việc chuyển giao quyền quản lý, sử dụng không làm thay đổi quyền sở hữu của Chủ Đầu Tư đối với công trình. Trường hợp công trình không được vận hành hoặc vận hành không đúng mục đích, không đảm bảo an toàn, vi phạm quy định pháp luật mà không được khắc phục trong thời hạn hợp lý sau khi Chủ Đầu Tư thông báo, Chủ Đầu Tư có quyền quyết định việc duy trì, tạm ngừng, chấm dứt hoặc đưa ra điều kiện trong việc sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của mình. 2. Công trình dịch vụ nội khu có ký hiệu là SH3 (Nhà Pavilion)

	a. Công trình dịch vụ nội khu SH3 (Nhà Pavilion) là công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, được đầu tư nhằm phục vụ sinh hoạt chung của cư dân, bao gồm phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng thư giãn và các tiện ích khác (nếu có) theo hiện trạng của Dự án trong từng thời kỳ. b. Chủ Đầu Tư đồng ý chuyển giao quản lý và sử dụng phòng thư giãn tại tầng 2 của Nhà Pavilion cho cư dân trên cơ sở các nguyên tắc sau đây: (i) Trong thời gian chưa thành lập Ban Tự Quản, Chủ Đầu Tư (hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chỉ định) sẽ thực hiện việc quản lý, khai thác và vận hành Phòng thư giãn tại tầng 2 của Nhà Pavilion. Sau khi Ban Tự Quản được thành lập hợp lệ, Chủ Đầu Tư sẽ chuyển giao việc quản lý, vận hành Phòng thư giãn tại tầng 2 của Nhà Pavilion cho cư dân thông qua Ban Tự Quản. (ii) Trong suốt thời gian nêu tại mục 2.b.(i) nêu trên, cư dân có quyền sử dụng Phòng thư giãn tại tầng 2 của Nhà Pavilion và có trách nhiệm chi trả các chi phí quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng liên quan đến phần diện tích/tiện ích này. c. Chủ Đầu Tư đồng ý chuyển giao quản lý và sử dụng diện tích/tiện ích còn lại tại Nhà Pavilion (trừ phòng thư giãn tại tầng 2 đã được nêu tại mục 2.b nêu trên) cho cư dân trên cơ sở các nguyên tắc sau đây: (i) Chủ Đầu Tư sẽ chuyển giao quyền quản lý và sử dụng cho cư dân thông qua Ban Tự Quản kể từ ngày 01/01/2030, trong giai đoạn chưa chuyển giao Chủ Đầu Tư chịu chi phí liên quan đến điện, nước, internet của khu vực này. (ii) Sau khi chuyển giao quyền tại mục 2.c.(i) nêu trên, cư dân được quyền sử dụng phần diện tích này; đồng thời cư dân/Ban Tự Quản có trách nhiệm sử dụng, vận hành, bảo trì và bảo dưỡng công trình đúng công năng, đảm bảo an toàn, bảo trì và thực hiện các nghĩa vụ bảo hiểm theo quy định. d. Việc chuyển giao quyền quản lý và sử dụng không làm thay đổi quyền sở hữu của Chủ Đầu Tư đối với công trình. Trường hợp công trình không được vận hành hoặc vận hành không đúng mục đích, không đảm bảo an toàn, vi phạm quy định pháp luật mà không được khắc phục trong thời hạn hợp lý sau khi Chủ Đầu Tư thông báo, Chủ Đầu Tư có quyền quyết định việc duy trì, tạm ngừng, chấm dứt hoặc đưa ra điều kiện trong việc sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của mình.
Tiện ích công cộng sẽ bàn giao cho Nhà nước	1. Công viên nội khu trung tâm của Khu Nhà Ở: - 02 hồ cảnh quan; - Khu chơi trẻ em ngoài trời; - Khu tập thể dục ngoài trời;

	- Khu tiệc nướng ngoài trời; - Cây xanh, ghế ngồi và đường đi dạo; 2. Công viên nội khu nhỏ nằm xen kẽ trong Khu Nhà Ở: - Các khu chơi trẻ em ngoài trời; - Cây xanh, ghế/bệ ngồi và đường dạo; 3. Sân đa năng ngoài trời. 4. Các hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Nhà Ở, bao gồm: - Hệ thống giao thông nội khu; - Hệ thống cây xanh đường phố; - Hệ thống cấp điện; - Hệ thống cấp nước; - Hệ thống thoát nước mưa; - Hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; - Hệ thống chiếu sáng công cộng; - Hệ thống thông tin liên lạc;
--	---

PHỤ LỤC 5

BẢN NỘI QUY KHU NHÀ Ở

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1 Định nghĩa và giải thích:

Trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi, các thuật ngữ và cụm từ sau đây trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này sẽ có nghĩa như sau:

- (a) **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty TNHH Bất Động Sản Nguyên Phương;
- (b) **“Dự Án”** là dự án Khu dân cư Nguyên Phương có địa điểm tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh);
- (c) **“Khu Nhà Ở”** hoặc **“Senturia An Phú”** có nghĩa là Khu nhà ở thấp tầng OTM4 thuộc Dự Án;
- (d) **“Chủ Sở Hữu”** là tổ chức, cá nhân sở hữu hợp pháp Nhà Ở, bao gồm người mua Nhà Ở và những người kế thừa hợp pháp của họ;
- (e) **“Hợp Đồng Mua Bán”** là hợp đồng mua bán Nhà Ở được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Ở;
- (f) **“Nhà Ở”** là (các) căn nhà thuộc sở hữu riêng của cá nhân/tổ chức trong Khu Nhà Ở;
- (g) **“Ngày Bàn Giao”** là ngày Chủ Đầu Tư chọn để bàn giao Nhà Ở;
- (h) **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành”** là đơn vị được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản thuê để thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở sau khi Khu Nhà Ở hoàn thành công tác xây dựng và đưa vào sử dụng;
- (i) **“Bản Nội Quy Khu Nhà Ở”** là quy định về quản lý và sử dụng Nhà Ở;
- (j) **“Hội Nghị Khu Nhà Ở”** là Hội Nghị của các Chủ Sở Hữu Khu Nhà Ở để quyết định các vấn đề liên quan đến việc quản lý, vận hành và bảo trì, bảo dưỡng Khu Nhà Ở và phù hợp với quy định của pháp luật, bao gồm Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu do Chủ Đầu Tư tổ chức để bầu Ban Tự Quản, Hội Nghị Khu Nhà Ở hằng năm và/hoặc bất thường do Ban Tự Quản tổ chức;
- (k) **“Ban Tự Quản”** là ban được thành lập theo quy định tại điều 1.1 mục (j) của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở;
- (l) **“Phí Quản Lý”** là khoản phí, chi phí mà Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải trả hàng tháng để thanh toán các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì, bảo dưỡng Khu Nhà Ở. Phí Quản Lý được tính trên cơ sở đơn giá nhân với Diện Tích Đất Bàn Giao được thể hiện trên biên bản bàn giao nhà;
- (m) **“Cư Dân”** là Chủ Sở Hữu đang trực tiếp sử dụng Nhà Ở, hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Nhà Ở thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- (n) **“Tiền Ký Quỹ Thi Công”** là một khoản tiền mà Chủ Sở Hữu, Cư Dân có nghĩa vụ đóng cho Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành như là một khoản bảo đảm khi Chủ Sở Hữu, Cư Dân có nhu cầu sửa chữa, hoàn thiện trang trí nội thất cho Nhà Ở;
- (o) **“Tiện Ích Khu Nhà Ở”** là các hạng mục công trình dịch vụ nội khu (thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư) và Tiện ích công cộng sẽ bàn giao cho Nhà nước mà Chủ Sở

Hữu, Cư Dân sử dụng chung trong Khu Nhà Ở (có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định riêng của Chủ Đầu Tư) được liệt kê tại Phụ lục 4 của Hợp Đồng Mua Bán; và

- (p) “**Phiếu Đề Nghị Thanh Toán/Thông Báo Phí**” là văn bản do Chủ Đầu Tư, Ban Tự Quản và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phát hành để yêu cầu thanh toán các khoản phí, chi phí phát sinh; là căn cứ xác định số tiền, thời hạn thanh toán và có giá trị ràng buộc đối với Chủ Sở Hữu, Cư Dân.

1.2 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này yêu cầu khác đi:

- (a) Các đề mục chỉ để tiện tham khảo và không ảnh hưởng đến việc giải thích các điều, phần hoặc mục liên quan của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này;
- (b) Các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này sẽ có ý nghĩa và giải thích tương tự như các thuật ngữ quy định tại Hợp Đồng Mua Bán;
- (c) Nghĩa của các thuật ngữ được định nghĩa ở trên được áp dụng như nhau đối với cả hình thái số ít và số nhiều của các thuật ngữ đó. Các từ chỉ số ít bao gồm cả số nhiều và ngược lại;
- (d) Các thông báo từ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ được xem là bao gồm cả các thông báo do người quản lý được chỉ định thay mặt cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đưa ra;
- (e) Tham chiếu đến “bao gồm” hoặc “kể cả” sẽ được hiểu là không giới hạn; và
- (f) Tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người kế nhiệm hoặc những người nhận chuyển nhượng được phép của cá nhân hoặc một pháp nhân đó.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

2.1 Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này áp dụng đối với:

- (a) Chủ Đầu Tư;
- (b) Chủ Sở Hữu, Cư Dân;
- (c) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (d) Ban Tự Quản (nếu có); và
- (e) Các nhà thầu, đơn vị dịch vụ và các tổ chức, cá nhân khác hoạt động tại Khu Nhà Ở.

2.2 Bất kỳ sự vi phạm của bất kỳ Cư Dân và/hoặc của các thành viên, người trong gia đình, khách của Cư Dân đối với Bản Nội Quy Khu Nhà Ở sẽ bị coi là vi phạm của chính Chủ Sở Hữu và Chủ Sở Hữu sẽ phải chịu mọi trách nhiệm trước Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và pháp luật về hành vi vi phạm.

2.3 Mục đích ban hành Bản Nội Quy Khu Nhà Ở:

Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này do Chủ Đầu Tư ban hành và áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, Cư Dân trong Khu Nhà Ở, nhằm:

- (a) Duy trì chất lượng kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh môi trường, trật tự và an ninh trong Khu Nhà Ở, góp phần nâng cao điều kiện sống của Chủ Sở Hữu, Cư Dân;
- (b) Xác lập cơ chế quản lý, vận hành và bảo trì, bảo dưỡng Khu Nhà Ở giữa Chủ Đầu Tư và các Chủ Sở Hữu, Cư Dân; làm cơ sở để các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng Mua Bán;

- (c) Quy định quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Cư Dân, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và các bên liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở; và
- (d) Bảo vệ và gia tăng giá trị bất động sản trong Khu Nhà Ở.

2.4 Nghĩa vụ và quyền của Chủ Đầu Tư

Nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư:

- (a) Thông báo, phổ biến và đảm bảo Chủ Sở Hữu, Cư Dân và/hoặc các nhà thầu, đơn vị liên quan hiểu và tuân thủ Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này trong mọi trường hợp, không có ngoại lệ;
- (b) Yêu cầu Chủ Sở Hữu, Cư Dân và/hoặc các nhà thầu ký cam kết tuân thủ Bản Nội Quy Khu Nhà Ở khi có yêu cầu từ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (c) Hướng dẫn việc sử dụng Tiện Ích Khu Nhà Ở; và
- (d) Chủ trì thực hiện tổ chức Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu để bầu Ban Tự Quản. Các lần tổ chức sau do Ban Tự Quản tổ chức, chi tiết được nêu tại Điều 3.

Quyền của Chủ Đầu Tư

- (a) Chỉ định Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có chức năng chuyên môn để quản lý vận hành Khu Nhà Ở;
- (b) Được quyền tạm ngưng cung cấp dịch vụ, và/hoặc Tiện Ích Khu Nhà Ở đối với Chủ Sở Hữu, Cư Dân vi phạm nghiêm trọng Bản Nội Quy Khu Nhà Ở; và
- (c) Được toàn quyền sử dụng thương hiệu, logo Senturia An Phú trong Khu Nhà Ở dưới mọi hình thức như: treo biển hiệu, đặt logo, hình, tranh vẽ,... trong Khu Nhà Ở. Chủ Đầu Tư được treo biển tên của Dự Án, tên của Chủ Đầu Tư, các bảng Nội Quy Khu Nhà Ở, quảng cáo, màn hình quảng cáo hoặc hình thức tương tự tại mặt tiền của Khu Nhà Ở, khu vực Nhà Clubhouse, Nhà Pavilion mà không phải thanh toán các chi phí liên quan.

ĐIỀU 3: HỘI NGHỊ KHU NHÀ Ở

- 3.1 Hội Nghị Khu Nhà Ở sẽ được tổ chức thường niên mỗi năm một lần hoặc được tổ chức bất thường theo thời gian và địa điểm do Ban Tự Quản quyết định. Ban Tự Quản sẽ làm biên bản về các vấn đề ghi nhận tại Hội Nghị Khu Nhà Ở hằng năm, biên bản sẽ được lập bằng tiếng Việt. Bất cứ công bố nào do Ban Tự Quản quyết định tại mỗi Hội Nghị Khu Nhà Ở đều phải thông báo cho mỗi Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư (dù họ có dự họp hay không).
- 3.2 Việc tổ chức Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu sẽ do Chủ Đầu Tư chủ trì thực hiện như sau:
 - (a) Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu cho các Chủ Sở Hữu;
 - (b) Chủ Đầu Tư sẽ triệu tập Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu nhằm:
 - Bầu ra Ban Tự Quản ở nhiệm kỳ đầu tiên;
 - Nhận bàn giao quyền tổ chức và sử dụng Tiện Ích Khu Nhà Ở được nêu cụ thể tại Phụ lục 04 và các công việc khác mà Chủ Đầu Tư thấy cần thiết;
 - Thông qua quy chế tổ chức, hoạt động và quản lý thu – chi của Ban Tự Quản;
 - Thông qua sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Khu Nhà Ở (nếu có); và

- Quyết định mức đóng góp kinh phí để chi trả thù lao cho Ban Tự Quản và chi phí quản lý vận hành, bao gồm việc thông qua và/hoặc điều chỉnh mức Phí Quản Lý; và được lựa chọn Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sau ngày 31/12/2029.
 - (c) Trước ngày tổ chức Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu, Chủ Đầu Tư sẽ tổ chức buổi họp trừ bị với những Chủ Sở Hữu, Cư Dân đăng ký tham gia Ban Tự Quản để thống nhất các nội dung liên quan đến quy chế và quy định;
 - (d) Số đại biểu cần thiết tại Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu hoặc mỗi Hội Nghị Khu Nhà Ở hàng năm hoặc Hội Nghị Khu Nhà Ở bất thường sẽ bao gồm Chủ Sở Hữu, Cư Dân (có mặt hoặc ủy quyền cho một đại diện hợp pháp) của ít nhất 50% tổng số Nhà Ở tại Khu Nhà Ở. Nếu trong vòng 60 phút theo quy định của cuộc họp mà chưa có được số đại biểu cần thiết, Chủ Đầu Tư xin ý kiến của Chủ Sở Hữu, Cư Dân tại hội nghị để thống nhất việc tổ chức Hội Nghị Khu Nhà Ở lần 2 ngay sau đó, Hội Nghị Khu Nhà Ở lần 2 sẽ được tổ chức mà không phụ thuộc vào số lượng đại biểu tham dự;
 - (e) Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu sẽ thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư, việc biểu quyết có thể được thực hiện theo hình thức giơ tay biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp hoặc bỏ phiếu biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp để thể hiện việc biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến;
 - (f) Chủ Sở Hữu được coi là tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu trong trường hợp:
 - Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
 - Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu phải được lập thành văn bản theo quy định của pháp luật về dân sự. Cá nhân, tổ chức được ủy quyền dự họp Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu phải xuất trình văn bản ủy quyền trước khi vào cuộc họp; và
 - Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, thư điện tử.
 - (g) Quyền biểu quyết của Chủ Sở Hữu tại Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu được xác định theo nguyên tắc mỗi 01 (một) Nhà Ở đã được bàn giao là 01 (một) phiếu biểu quyết; và
 - (h) Quyết định của Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu về các vấn đề nêu tại điểm b khoản 3.2 Điều 3 của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này sẽ được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu.
- Đối với Chủ Sở Hữu là người khuyết tật không thể tham dự Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu thì lấy phiếu biểu quyết trực tiếp tại địa chỉ của Nhà Ở.

3.3 Sau khi Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu được tổ chức thành công và Ban Tự Quản Khu Nhà Ở nhiệm kỳ đầu tiên đã được thành lập thì các lần tổ chức Hội Nghị Nhà Ở hàng năm và bất thường sẽ do Ban Tự Quản chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện.

Khi đó, các nội dung liên quan đến Hội Nghị Khu Nhà Ở hàng năm và bất thường bao gồm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian họp, địa điểm và tổ chức cuộc họp chính thức sẽ do Ban Tự Quản chịu trách nhiệm.

ĐIỀU 4: BAN TỰ QUẢN

4.1 Thành lập Ban Tự Quản

- (a) Chủ Đầu Tư sẽ tổ chức Hội Nghị Khu Nhà Ở lần đầu để bầu Ban Tự Quản Khu Nhà Ở lần đầu;
- (b) Theo quyết định của Chủ Đầu Tư, Ban Tự Quản có ít nhất 3 thành viên và không quá 5 thành viên (bao gồm một thành viên của Chủ Đầu Tư);

Những thành viên được bầu chọn làm thành viên Ban Tự Quản phải là:

- Bản thân người đó là một Chủ Sở Hữu;
 - Người đó được đề bạt bởi một Chủ Sở Hữu là một doanh nghiệp (kể cả Chủ Đầu Tư) của một Nhà Ở chưa được bán hoặc cho thuê;
 - Mỗi Nhà Ở chỉ được chỉ định một người đại diện hoặc người ủy quyền hợp pháp để bầu thành viên Ban Tự Quản; và
 - Mỗi ứng viên tham gia Ban Tự Quản phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong Khu Nhà Ở.
- (c) Nhiệm kỳ của Ban Tự Quản sẽ được quy định cụ thể theo quy chế hoạt động của Ban Tự Quản được thông qua tại Hội Nghị Cư Dân;
 - (d) Theo những Quy định này, Ban Tự Quản sẽ có Quyền và Nghĩa vụ như sau:
 - Đại diện và thực hiện vì quyền lợi của Chủ Sở Hữu, Cư Dân liên quan đến các vấn đề quản lý, vận hành và bảo trì, bảo dưỡng Tiện Ích Khu Nhà Ở;
 - Hợp tác với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để triệu tập Hội Nghị Khu Nhà Ở hằng năm, bất thường;
 - Kiểm tra đối chiếu các ý kiến và kiến nghị của Chủ Sở Hữu, Cư Dân về vấn đề quản lý, vận hành và bảo trì, bảo dưỡng Tiện Ích Khu Nhà Ở hoặc về các dịch vụ và công việc với tổ chức, cá nhân liên quan;
 - Chỉ định, lựa chọn, ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn, đơn vị cung cấp dịch vụ liên quan đến các vấn đề quản lý, vận hành và bảo trì, bảo dưỡng Tiện Ích Khu Nhà Ở;
 - Được nhận thù lao hàng tháng (sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân) theo mức chi phí đã được Chủ Sở Hữu, Cư Dân thông qua tại Hội Nghị Khu Nhà Ở (nếu có);
 - Liên lạc và phối hợp với các cấp chính quyền địa phương để tạo môi trường sống hài hòa và duy trì trật tự an toàn tại Khu Nhà Ở;
 - Nhận bàn giao quyền tổ chức và sử dụng Tiện Ích Khu Nhà Ở được nêu cụ thể tại Phụ lục 04;
 - Giám sát việc thu chi Phí Quản lý của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đảm bảo phản ánh thực hiện công việc phục vụ Chủ Sở Hữu, Cư Dân tại Khu Nhà Ở;
 - Hướng dẫn Chủ Sở Hữu, Cư Dân về những vấn đề liên quan đến quy định nội bộ và cải thiện môi trường sống về vật chất, tinh thần của cộng đồng sinh sống tại Khu Nhà Ở;
 - Giám sát các hoạt động sau đây:

- ++ Dịch vụ bảo vệ và xử lý các vi phạm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở;
 - ++ Dịch vụ vệ sinh nơi công cộng và các Tiện Ích Khu Nhà Ở, xử lý rác và bảo dưỡng cảnh quan, Tiện Ích Khu Nhà Ở phục vụ chung cho Khu Nhà Ở;
 - ++ Các dịch vụ phòng cháy chữa cháy, cung cấp nước và thoát nước, điện và viễn thông chung cho Khu Nhà Ở, và các dịch vụ quản lý và duy trì khác;
 - ++ Giám sát hoạt động hàng ngày của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, đảm bảo việc quản lý Khu Nhà Ở; và
 - ++ Phối hợp với Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để giải quyết các vấn đề phát sinh trong Khu Nhà Ở như phản ánh từ Chủ Sở Hữu, Cư Dân, giải quyết mâu thuẫn phát sinh liên quan đến Khu Nhà Ở.
- Tiến hành các bước thực hiện nghĩa vụ theo quy định này và pháp luật hiện hành;
 - Thực hiện đúng chức năng được giao bởi Hội Nghị Khu Nhà Ở; và
 - Chủ Sở Hữu, Cư Dân sẽ miễn trừ trách nhiệm cho Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và các thành viên Ban Tự Quản các chi phí cho việc thực hiện nghĩa vụ, trách nhiệm, kiện tụng, khiếu nại, yêu cầu, phí và chi phí phát sinh hoặc gánh chịu bởi Ban Tự Quản hoặc Thành Viên Ban Tự Quản, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành liên quan đến:
- ++ Hành vi vi phạm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở hoặc việc không tuân thủ nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ Sở Hữu hoặc Cư Dân; và
 - ++ Việc sử dụng, chiếm dụng Tiện Ích Khu Nhà Ở bởi Chủ Sở Hữu, Cư Dân hoặc các cá nhân liên quan gây thiệt hại, ảnh hưởng đến tài sản, quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan.

4.2 Trách nhiệm của Ban Tự Quản

- (a) Ban Tự Quản sẽ chỉ đạo các cuộc họp thường xuyên. Bất cứ thành viên nào cũng có thể triệu tập cuộc họp Ban Tự Quản bằng văn bản thông báo đến các thành viên khác của Ban Tự Quản. Trong trường hợp đặc biệt yêu cầu đó bị người nhận khước từ bằng văn bản, người yêu cầu phải có thông báo trước ít nhất 07 ngày cho Chủ Đầu Tư và các thành viên khác của Ban Tự Quản về bất cứ cuộc họp nào của Ban Tự Quản. Thông báo phải nói rõ ngày, giờ và địa điểm cũng như nội dung cuộc họp;
- (b) Trưởng Ban Tự Quản sẽ chủ trì các cuộc họp, và nếu Trưởng Ban Tự Quản vắng mặt thì các thành viên có mặt trong cuộc họp đó sẽ chỉ định một trong số họ chủ trì cuộc họp;
- (c) Số đại biểu quy định tại một cuộc họp Ban Tự Quản phải ít nhất bằng hai phần ba các thành viên của Ban Tự Quản;
- (d) Mỗi thành viên Ban Tự Quản có quyền bỏ một phiếu và những vấn đề đưa ra trong cuộc họp Ban Tự Quản sẽ được quyết định bởi đa số phiếu biểu quyết; và
- (e) Những vấn đề thảo luận trong những cuộc họp sẽ được Ban Tự Quản lập biên bản để thực hiện.

ĐIỀU 5: DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Phạm vi công việc của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành như sau:

- (a) Quản lý vận hành, kỹ thuật và bảo trì

Thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ Khu Nhà Ở và Tiện Ích Khu Nhà Ở; tổ chức quản lý kỹ thuật, bảo trì, bảo dưỡng; kiểm tra định kỳ và đột xuất nhằm đảm bảo các hạng mục công trình, hệ thống kỹ thuật được vận hành an toàn, liên tục và phù hợp với công năng thiết kế. Xem xét và đề xuất các sửa đổi phù hợp hoặc cần thiết đối với Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tại từng thời điểm;

(b) Truyền thông và chăm sóc Chủ Sở Hữu, Cư Dân

Thông báo, hướng dẫn và hỗ trợ Chủ Sở Hữu, Cư Dân trong việc thực hiện Bản Nội Quy Khu Nhà Ở; tiếp nhận, tổng hợp và xử lý các ý kiến, khiếu nại, đề xuất, yêu cầu liên quan đến công tác quản lý vận hành;

(c) Quản lý tài chính và thu phí

Thực hiện thu, quản lý, theo dõi và giám sát việc thanh toán các khoản phí và chi phí liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn ở Phí Quản Lý, các chi phí liên quan đến vận hành Khu Nhà Ở, các khoản đóng góp và các khoản phí hợp lệ khác theo quy định; thực hiện chi trả theo đúng mục đích và quy định có liên quan;

(d) Giám sát tuân thủ và xử lý vi phạm

Giám sát việc tuân thủ Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và các quy định áp dụng; lập biên bản vi phạm, nhắc nhở, yêu cầu khắc phục; áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp theo quy định; và/hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp cần thiết;

(e) Quản lý việc sử dụng Khu Nhà Ở

Giám sát việc sử dụng Nhà Ở và Tiện Ích Khu Nhà Ở đúng mục đích, công năng; kiểm soát các hoạt động có khả năng ảnh hưởng đến an ninh, trật tự, an toàn, môi trường sống và quyền lợi hợp pháp của các Chủ Sở Hữu, Cư Dân khác;

(f) Quản lý nhà thầu và dịch vụ

Lựa chọn, phối hợp, giám sát các nhà thầu, đơn vị cung cấp dịch vụ phục vụ cho công tác quản lý vận hành; kiểm soát chất lượng dịch vụ theo tiêu chuẩn áp dụng;

(g) Báo cáo và minh bạch thông tin

Thực hiện báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu về tình hình quản lý vận hành, thu – chi và các vấn đề liên quan cho Chủ Đầu Tư/Ban TỰ Quản/Hội Nghị Cư Dân Khu Nhà Ở; đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch theo quy định;

(h) Đề xuất và trình phê duyệt

Xem xét, đề xuất sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và các vấn đề liên quan đến vận hành, bảo trì, chi tiêu; thực hiện các trình tự, thủ tục để trình Chủ Đầu Tư, Ban TỰ Quản hoặc Hội Nghị Cư Dân Khu Nhà Ở xem xét, quyết định theo thẩm quyền;

(i) Phối hợp với cơ quan và các bên liên quan

Đại diện làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên liên quan trong phạm vi quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định hoặc theo ủy quyền hợp lệ; và

(j) Quyền và nghĩa vụ khác

Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và/hoặc theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Hội Nghị Cư Dân Khu Nhà Ở (tùy từng trường hợp).

ĐIỀU 6: TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU, CƯ DÂN

6.1 Chủ Sở Hữu, Cư Dân có những trách nhiệm sau:

- (a) Chỉ sử dụng Tiệm Ích Khu Nhà Ở cho các mục đích phù hợp với công năng của Tiệm Ích Khu Nhà Ở, và phải chấp hành các quy chế, quy định về giữ gìn, bảo quản tài sản thuộc Tiệm Ích Khu Nhà Ở; thực hiện đúng các quy định về: bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh công cộng, trật tự – trị an; phát hiện và ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm Tiệm Ích Khu Nhà Ở;
- (b) Khi làm hư hỏng tài sản thuộc Tiệm Ích Khu Nhà Ở thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại;
- (c) Phải tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì, bảo dưỡng đối với Tiệm Ích Khu Nhà Ở. Người có hành vi cản trở gây thiệt hại đến lợi ích chung thì phải bồi thường và bị xử lý theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (d) Phải đóng góp đầy đủ và đúng thời hạn các khoản kinh phí theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán để thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì, bảo dưỡng hệ thống thiết bị và tài sản thuộc Tiệm Ích Khu Nhà Ở;
- (e) Hướng dẫn khách, nhà thầu của mình tuân thủ các quy định về đậu xe, an ninh, vệ sinh môi trường,... khi hoạt động trong Khu Nhà Ở, đảm bảo các loại xe của mình và nhà thầu khi ra vào Khu Nhà Ở đều phải giảm tốc độ để bảo đảm an toàn trong Khu Nhà Ở;
- (f) Phải chấp hành tốt những quy định về an ninh của Cơ Quan Nhà Nước khi hoạt động tại Tiệm Ích Khu Nhà Ở;
- (g) Giữ gìn, bảo quản và sử dụng phần sở hữu riêng theo đúng mục đích, công năng thiết kế, không được phép thay đổi kiến trúc Nhà Ở kể cả tường rào khuôn viên để đảm bảo tính đồng bộ trong kiến trúc và cảnh quan không gian chung của Khu Nhà Ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Cơ Quan Nhà Nước phê duyệt;
- (h) Phòng cháy chữa cháy:
- Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải tuân thủ đầy đủ các nguyên tắc về phòng cháy, chữa cháy; khuyến nghị mỗi gia đình cần trang bị bình chữa cháy để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp và mua bảo hiểm cháy nổ Nhà Ở;
 - Chủ Sở Hữu, Cư Dân chỉ được hút thuốc ở những nơi quy định và không ném mẫu thuốc đang cháy dở vào thùng rác và các khu vực công cộng;
 - Chủ Sở Hữu, Cư Dân không được mua bán, tàng trữ, vận chuyển và sử dụng các vật liệu dụng cụ dễ gây cháy nổ trong Khu Nhà Ở;
 - Chủ Sở Hữu, Cư Dân chỉ được đốt vàng mã đúng nơi quy định;
 - Nếu phát hiện có khói hay mùi khét mà theo đánh giá của Chủ Sở Hữu, Cư Dân có thể phát sinh cháy thì ngay lập tức báo động cho những người ở gần đó và liên lạc ngay số khẩn cấp để liên hệ với Cảnh sát phòng cháy chữa cháy hoặc cán bộ giám sát an ninh để được giúp đỡ và hỗ trợ; và
 - Khi có cháy: Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải nỗ lực chữa cháy, chủ động sử dụng các phương tiện cứu hỏa, thiết bị PCCC tại chỗ để tích cực dập tắt, khắc phục cháy nổ, hạn chế đám cháy phát tán.
- (i) Xử lý rác thải:
- Rác thải sinh hoạt phải được đóng gói, phân loại trước khi bỏ vào tủ rác phía trước nhà;

- Rác cống kênh và phế thải từ việc thi công, sửa chữa phải được xử lý thông qua đơn vị thu gom rác chuyên trách, toàn bộ chi phí phát sinh liên quan do Chủ Sở Hữu, Cư Dân chi trả; và
- Tàn thuốc lá phải được dập tắt trước khi bỏ vào thùng rác.

(j) Thú nuôi:

- Phải đăng ký với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, thông tin khai báo Thú nuôi bao gồm:
 - ++ Loại thú nuôi và giống;
 - ++ Hình ảnh;
 - ++ Giấy chứng nhận tiêm chủng (đặc biệt: chó, mèo); và
 - ++ Giấy chứng minh nguồn gốc thú nuôi (giấy khai sinh)
- Không cho ăn hoặc tắm thú nuôi ở những khu vực Tiện Ích Khu Nhà Ở, không thả rông dưới bất kỳ hình thức nào;
- Chủ thú nuôi chịu toàn bộ trách nhiệm và chi phí đối với mọi thiệt hại, mất mát hoặc ảnh hưởng do thú nuôi gây ra; đồng thời phải dọn dẹp vệ sinh phát sinh;
- Chủ thú nuôi sẽ chịu toàn bộ chi phí đối với những hư hại, tổn thất hay mất mát do thú nuôi của mình gây ra;
- Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải đảm bảo thú nuôi của mình không gây hại, ảnh hưởng đến Cư Dân khác, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành buộc phải thực hiện các biện pháp thích hợp trong trường hợp thú nuôi gây ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng Khu Nhà Ở;
- Nghiêm cấm việc nuôi gia súc, gia cầm và những loài động vật gây nguy hiểm trong Khu Nhà Ở; và
- Trường hợp thú nuôi không được đăng ký và/hoặc thả rông, không có giám sát của chủ thú nuôi, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và/hoặc đơn vị thứ 3 có quyền tiến hành bắt giữ và xử lý các biện pháp cần thiết để đảm bảo an toàn cho cộng đồng Khu Nhà Ở. Chi phí xử lý sẽ được thanh toán bởi chủ thú nuôi trong trường hợp xác minh được quyền sở hữu. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ không bị ràng buộc bất kỳ nghĩa vụ và/hoặc trách nhiệm nào đến việc xử lý này nhằm đảm bảo sự an toàn cho toàn bộ cộng đồng Khu Nhà Ở.

(k) Vận chuyển hàng hóa

- Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải đăng ký việc vận chuyển hàng hóa, tài sản cá nhân phục vụ việc dọn đến hoặc đi và gửi đến văn phòng Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước ít nhất 24 giờ. Trường hợp phiếu đăng ký không hợp lệ, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền từ chối cho phép vận chuyển ra vào Khu Nhà Ở. Trong đó, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền quy định thời điểm vận chuyển trong các trường hợp cần thiết nhằm đảm bảo an ninh, an toàn và trật tự chung;

- Phương tiện vận chuyển phải phù hợp với tải trọng cho phép của hệ thống hạ tầng giao thông Khu Nhà Ở. Phải đăng ký trước thông tin phương tiện (loại xe, tải trọng, kích thước, thời gian vận chuyển) với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để kiểm tra, xác nhận sự phù hợp trước khi thực hiện;
- Trường hợp sử dụng xe cầu, xe nâng hoặc các phương tiện cơ giới có tải trọng lớn/đặc thù, phải đăng ký trước và chỉ được thực hiện khi có chấp thuận của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành; đồng thời phải tuân thủ các biện pháp bảo vệ hạ tầng theo yêu cầu;
- Không được sử dụng nguồn cấp nước/điện từ khu vực Tiệm Ích Khu Nhà Ở để phục vụ cho việc vận chuyển hàng hóa, tài sản cá nhân ra hoặc vào Khu Nhà Ở;
- Chủ Sở Hữu, Cư Dân chịu trách nhiệm giám sát việc vận chuyển hàng hóa, tài sản cá nhân của mình cũng như hành vi của các nhà thầu vận chuyển. Bất kỳ thiệt hại tới Khu Nhà Ở được gây ra bởi việc vận chuyển sẽ được khắc phục, sửa chữa bởi Chủ Sở Hữu, Cư Dân. Nếu không thực hiện thì Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ đứng ra xử lý và toàn bộ chi phí khắc phục, sửa chữa hoặc thay thế sẽ do Chủ Sở Hữu, Cư Dân chi trả;
- Chủ Sở Hữu, Cư Dân đảm bảo rằng tất cả nhân viên, công nhân của nhà thầu vận chuyển do mình chỉ định không đi lang thang ngoài khu vực họ được yêu cầu thực hiện công việc;
- Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền mời bất cứ nhân viên nào của nhà thầu vận chuyển ra khỏi Khu Nhà Ở nếu nhân viên đó không thực hiện đúng các hướng dẫn, quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành; và
- Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải đảm bảo rằng rác thải, nguyên liệu, phế liệu trong quá trình vận chuyển sẽ được dọn dẹp sạch sẽ vào cuối mỗi ngày. Chủ Sở Hữu, Cư Dân có trách nhiệm trả lại hiện trạng ban đầu dưới sự kiểm tra và phê duyệt của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nếu bất kỳ khu vực chung nào bị làm dơ bẩn bởi Nhà thầu vận chuyển của mình gây ra.

(l) Đậu xe

- Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải đăng ký thông tin phương tiện đi lại cá nhân của mình với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để kiểm soát;
- Tất cả phương tiện phải được đậu/đỗ tại bên trong khuôn viên sở hữu riêng hoặc đúng nơi quy định;
- Để đảm bảo an toàn, tốc độ tối đa cho phép bên trong Khu Nhà Ở là 15km/h;
- Chủ Sở Hữu, Cư Dân có trách nhiệm hướng dẫn khách mời/khách viếng thăm đậu xe đúng nơi quy định;
- Chủ Sở Hữu, Cư Dân hoặc khách viếng thăm không được đậu xe trong khu vực “Cấm đậu xe”, khu vực cho người tàn tật, đường lái xe, khu vực phòng cháy, khu vực động cơ phòng cháy, v.v...;
- Xe đậu tại những địa điểm không được chỉ định hoặc khu vực cấm sẽ nhận cảnh cáo từ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Tất cả các chi phí và/hoặc các chi phí

phát sinh đối với các hành vi vi phạm như vậy được thực hiện hoàn toàn và được phục hồi từ chủ của chiếc xe/xe gắn máy cũng như bồi thường đối với tất cả các tổn thất hoặc thiệt hại cho chiếc xe/xe gắn máy bao gồm cả chi phí phát sinh mà Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành áp dụng cho các vi phạm; và

- Chủ phương tiện chịu mọi rủi ro cho phương tiện tại Khu Nhà Ở. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành không chịu trách nhiệm cho bất kỳ việc trộm cắp, mất mát, thiệt hại hay những yêu cầu đòi bồi thường, kiện cáo hay những hành vi xấu gây ra bởi phương tiện và/hoặc vật dụng của nó.

6.2 Chủ Sở Hữu, Cư Dân đồng ý rằng, vào bất kỳ thời điểm nào, với thông báo hợp lý (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp), Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản, bao gồm cả Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, có quyền thực hiện những việc sau:

- (a) Kiểm tra, làm vệ sinh, sửa chữa, loại bỏ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào liên quan đến các phương tiện truyền dẫn, sự thông thoáng lưu thông và hoạt động của đường dẫn hệ thống nước thải, điện, điện thoại và các dịch vụ hoặc cung cấp từ và đến các nơi khác của Khu Nhà Ở thông qua các phương tiện truyền dẫn;
- (b) Kiểm tra khuôn viên Nhà Ở để đảm bảo sự tuân thủ với các Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này;
- (c) Thực hiện công việc hoặc làm việc liên quan đến nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và pháp luật Việt Nam;
- (d) Xử lý các tình huống khẩn cấp nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản và Tiềm Ích Khu Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn ở các trường hợp cháy nổ, rò rỉ, ngập nước, sự cố kỹ thuật hoặc các nguy cơ gây mất an toàn khác, mà không cần thông báo trước; và
- (e) Thực hiện việc kiểm tra, xác minh khi có khiếu nại, phản ánh hợp lý từ các Cư Dân khác liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở hoặc Tiềm Ích Khu Nhà Ở.

6.3 Chủ Sở Hữu, Cư Dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- (a) Cản trở các Cư Dân khác sử dụng Tiềm Ích Khu Nhà Ở;
- (b) Chiếm dụng hành lang, vỉa hè hoặc bất kỳ Tiềm Ích Khu Nhà Ở nào để sử dụng vào mục đích riêng; bao gồm việc để, đặt, tập kết đồ đạc, vật dụng, hàng hóa, rác thải hoặc các vật cản khác tại lối đi, lề đường hoặc các khu vực sử dụng chung, trừ khi có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Trường hợp vi phạm, Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Cư Dân di dời; nếu Chủ Sở Hữu, Cư Dân không thực hiện trong thời hạn được thông báo, Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền tiến hành thu giữ, di dời và xử lý các tài sản vi phạm. Mọi chi phí phát sinh liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu, Cư Dân vi phạm thanh toán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu;
- (c) Nghiêm cấm những người không có thẩm quyền vào những nhà ở đang xây dở và bỏ trống trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (d) Sử dụng hoặc cho phép người khác sử dụng Tiềm Ích Khu Nhà Ở vào mục đích trái pháp luật, gây ảnh hưởng đến uy tín của Khu Nhà Ở, hoặc làm phát sinh bất tiện, phiền hà, mất an ninh, an toàn cho Chủ Sở Hữu, Cư Dân và/hoặc người khác. Các hành vi bị nghiêm cấm bao gồm nhưng không giới hạn: lưu trữ hàng hóa, vật dụng hoặc động vật có khả năng gây nguy hiểm; đốt lửa hoặc thực hiện các hành vi tiềm ẩn rủi ro cháy nổ;

gây gỗ, đánh nhau; tổ chức ăn uống, tiệc tùng hoặc phát nhạc gây tiếng ồn vượt mức cho phép theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm; phát sinh mùi, khói hoặc các tác nhân ảnh hưởng đến môi trường xung quanh; sử dụng quá mức hoặc sai mục đích Tiệm Ích Khu Nhà Ở gây hư hỏng, suy giảm chất lượng hoặc ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các Cư Dân khác;

- (e) Thực hiện bất kỳ hành vi nào gây tắc nghẽn, hư hỏng hoặc làm gián đoạn hoạt động của Tiệm Ích Khu Nhà Ở trong Khu Nhà Ở. Chủ Sở Hữu, Cư Dân không được xả, đổ, thải rác, nước thải, dầu mỡ, khí thải, hóa chất, chất độc hại hoặc bất kỳ vật chất nào khác không đúng quy định vào bồn cầu, bồn rửa, hệ thống thoát nước, cống rãnh hoặc tại lề đường, lòng đường, khu vực công cộng và các Tiệm Ích Khu Nhà Ở, gây mất vệ sinh môi trường hoặc ô nhiễm;
- (f) Thực hiện bất kỳ hành vi nào có thể làm tăng phí bảo hiểm cho Khu Nhà Ở;
- (g) Không được tự ý điều chỉnh, thay thế, thay đổi, xây dựng, lắp đặt, tác động hoặc thực hiện bất kỳ hành vi nào khác làm thay đổi hiện trạng, kết cấu, công năng của Tiệm Ích Khu Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào. Mọi hoạt động sửa đổi, lắp đặt, xây dựng hoặc can thiệp vào Tiệm Ích Khu Nhà Ở chỉ được thực hiện bởi các đơn vị, cá nhân có thẩm quyền theo quy định;
- (h) Lấn chiếm, chiếm dụng, bao che, quây chắn, coi nới hoặc thực hiện bất kỳ hành vi nào khác nhằm sử dụng trái phép bất kỳ phần nào của Tiệm Ích Khu Nhà Ở cho mục đích cá nhân hoặc riêng tư. Trường hợp vi phạm, Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải chấm dứt ngay hành vi vi phạm, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và chịu toàn bộ chi phí phát sinh cũng như bồi thường thiệt hại (nếu có);
- (i) Để trẻ em chơi đùa dưới lòng đường gây mất an toàn, mất trật tự hoặc ảnh hưởng đến giao thông trong Khu Nhà Ở;
- (j) Treo biển hiệu, căng băng rôn hoặc thực hiện bất kỳ một hình thức tuyên truyền/quảng bá/quảng cáo nào tại các khu vực thuộc Tiệm Ích Khu Nhà Ở;
- (k) Tụ tập, lôi kéo, biểu tình gây mất trật tự công cộng;
- (l) Gắn, lắp hoặc treo bất kỳ thiết bị phát thanh, phát sóng truyền hình hay bất kỳ thiết bị/trang trí nào ở bên trên hoặc trên tường mặt ngoài Nhà Ở hoặc từ vị trí nào ở Nhà Ở có thể nhìn thấy được từ bên ngoài sau khi hoàn thiện;
- (m) Dựng, treo hoặc dán quảng cáo trưng bày, các biển báo khác trong khu vực khuôn viên riêng của Nhà Ở sau khi hoàn thiện. Chủ Sở Hữu, Cư Dân chỉ được lắp đặt theo các cách thức và địa điểm và tiêu chuẩn đã được Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chấp nhận;
- (n) Nghiêm cấm mọi hành vi sử dụng toàn bộ hoặc một phần Khu Vực Sử Dụng Chung vào mục đích kinh doanh, thương mại hoặc các hoạt động sinh lợi dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc buôn bán, trưng bày hàng hóa, quảng cáo, cung cấp dịch vụ hoặc tổ chức sự kiện có thu phí, trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chấp thuận trước bằng văn bản;
- (o) Từ chối sự hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc chấp hành các quy định quản lý Khu Nhà Ở; và
- (p) Sử dụng quá tải hoặc tiêu thụ điện không theo quy định của công ty điện lực địa phương gây ra đoản mạch, cháy nổ, nguy hiểm và rủi ro cho Khu Nhà Ở, Tiệm Ích Khu Nhà Ở, Nhà Ở, Chủ Sở Hữu, Cư Dân hoặc người khác.

6.4 Những quy định Chủ Sở Hữu, Cư Dân cần thực hiện

- (a) Tham dự các cuộc họp do Chủ Đầu Tư hay Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tổ chức để nắm bắt kịp thời các thông tin yêu cầu hay các vấn đề mới liên quan đến Khu Nhà Ở nhằm xây dựng Khu Nhà Ở văn minh, sạch đẹp, an ninh và an toàn;
- (b) Thực hiện tốt các chính sách, quy định chuẩn mực về nếp sống văn hóa tại Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật. Thiết lập và duy trì tốt các mối quan hệ hòa đồng với các Chủ Sở Hữu khác (hàng xóm). Khi có những bất đồng hoặc không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi, thương lượng hòa giải tránh to tiếng, xô xát gây ảnh hưởng đến những người khác. Không lôi kéo tụ tập đông người, treo băng rôn, gây rối mất an ninh, an toàn và mỹ quan trong Khu Nhà Ở. Không tổ chức các hoạt động tôn giáo, chính trị gây mất trật tự trong khu vực sở hữu riêng và/hoặc trong Khu Nhà Ở;
- (c) Thông báo ngay cho đại diện Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hay Ban Tự Quản về bất kỳ vi phạm các điều khoản trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này của bất kỳ Chủ Sở Hữu nào trong khu vực hay bất kỳ tác động ảnh hưởng nào gây hư hỏng thiệt hại đến vật chất và danh tiếng của Khu Nhà Ở;
- (d) Thực hiện việc tự bảo quản tài sản của mình trong Nhà Ở và các tài sản gắn liền với Nhà Ở. Tự mua bảo hiểm cháy nổ cho tài sản và Nhà Ở của mình;
- (e) Thực hiện các đóng góp mà Pháp luật và Chính quyền sở tại yêu cầu ngoài các khoản đóng góp được đề cập trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này (Ví dụ: tiền quỹ an ninh quốc phòng, tiền ủng hộ nạn nhân thiên tai, hiểm họa, tiền hỗ trợ trẻ em nghèo...);
- (f) Chủ Sở Hữu, Cư Dân có trách nhiệm tuân thủ Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này, cũng như các quy định, chế tài liên quan đến việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm (các quy định này sẽ được xem là một phần không thể tách rời của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này), bao gồm nhưng không giới hạn ở các hành vi vi phạm và chế tài trong quá trình sử dụng Khu Nhà Ở của Chủ Sở Hữu, Cư Dân; và
- (g) Để làm rõ, Chủ Sở Hữu, Cư Dân tự chịu trách nhiệm đối với mọi hành vi do đại diện, nhân viên, nhà thầu (bao gồm cả nhà thầu phụ), người làm thuê và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Chủ Sở Hữu, Cư Dân tại Khu Nhà Ở gây ra/Thực hiện trong Khu Nhà Ở (như được thực hiện bởi chính Chủ Sở Hữu, Cư Dân đó); và Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có quyền yêu cầu Chủ Sở Hữu (và Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ) phải chịu trách nhiệm cuối cùng cho những hành vi, vi phạm đó.

ĐIỀU 7: PHÍ QUẢN LÝ

Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý vận hành Khu Nhà Ở như sau:

7.1 Phí Quản Lý:

- (a) Trong giai đoạn Chủ Đầu Tư quản lý, mức Phí Quản Lý áp dụng là 25.000 đồng/m²/tháng (chưa bao gồm chi phí thuế GTGT) tương ứng 27.500 đồng/m²/tháng (đã bao gồm chi phí thuế GTGT) và có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận của các Bên trên cơ sở phù hợp với tình hình thực tế tại từng thời điểm;
- (b) Phí Quản Lý được tính theo Diện Tích Đất Bàn Giao của Nhà Ở ghi trong Biên Bản Bàn Giao;
- (c) Mức Phí Quản Lý được tính cụ thể như sau:
 - Phí Quản Lý = Đơn giá Phí Quản Lý đối với 01m² x Diện Tích Đất Bàn Giao (Chi tiết được thể hiện trên Thông Báo Phí của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành)

- (d) Phí Quản Lý được sử dụng để chi trả cho các hoạt động quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng và cung cấp dịch vụ tại Khu Nhà Ở, bao gồm toàn bộ Tiện Ích Khu Nhà Ở, cụ thể gồm nhưng không giới hạn:
- Chi phí vận hành của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tại Khu Nhà Ở (bao gồm chi phí nhân sự, thương hiệu, văn phòng, hệ thống... v.v...);
 - Chi phí điện, nước cho khu vực Tiện Ích Khu Nhà Ở;
 - Dịch vụ bảo vệ, công tác an ninh;
 - Dịch vụ Vệ sinh khu vực công cộng và tiện ích;
 - Dịch vụ chăm sóc cảnh quan đường phố, cảnh quan công viên;
 - Dịch vụ diệt côn trùng;
 - Dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt;
 - Chi phí vận hành các công trình, hệ thống kỹ thuật như: hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, trạm xử lý nước thải và các hệ thống kỹ thuật khác;
 - Chi phí mua, thuê và vận hành các loại máy móc, trang thiết bị thiết yếu phục vụ công tác quản lý vận hành;
 - Hàng hóa và dịch vụ trong hoạt động hành chính, bảo dưỡng Khu Nhà Ở;
 - Các khoản chi phí khác phục vụ trực tiếp cho việc quản lý, vận hành Tiện Ích Khu Nhà Ở theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và/hoặc theo thực tế vận hành;
 - Các chi phí pháp lý như báo cáo môi trường định kỳ, chi phí vận chuyển và xử lý rác thải độc hại, tập huấn Phương án diễn tập PCCC và các chi phí khác do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chi dùng để thực hiện dịch vụ theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này;
 - Chi phí phát sinh một cách thỏa đáng và hợp lý khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện nghĩa vụ của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết và hợp lý trong việc quản lý Khu Nhà Ở; và
 - Các chi phí khác chưa dự định trước nhưng nhằm phục vụ công tác quản lý Tiện Ích Khu Nhà Ở.
- (e) Tùy theo tình hình thực tế, trong trường hợp mức Phí Quản Lý hiện hành không đủ để duy trì chất lượng dịch vụ, Chủ Đầu Tư có quyền điều chỉnh phạm vi dịch vụ và/hoặc mức Phí Quản Lý tương ứng.

Việc điều chỉnh này phải được thông báo bằng văn bản đến Chủ Sở Hữu, Cư Dân, kèm theo phương án chi phí – dịch vụ và lộ trình áp dụng. Trường hợp sau tối thiểu ba (03) lần thông báo hợp lệ mà Chủ Sở Hữu, Cư Dân không chấp thuận phương án điều chỉnh và/hoặc tỷ lệ chấp thuận không đủ để bù đắp chi phí vận hành thực tế, Chủ Đầu Tư có quyền điều chỉnh giảm phạm vi và/hoặc mức độ cung cấp dịch vụ tương ứng với nguồn kinh phí thực thu. Trong trường hợp này, Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành không chịu trách nhiệm đối với việc suy giảm chất lượng dịch vụ, tiện ích, hạ tầng phát sinh trực tiếp từ việc không đủ kinh phí vận hành, với điều kiện việc điều chỉnh đã được thực hiện đúng quy trình thông báo nêu trên và tuân thủ quy định pháp luật có liên quan.

7.2 Thời gian đóng Phí Quản Lý:

- (a) Trước Ngày Bàn Giao Nhà Ở, Chủ Sở Hữu, Cư Dân sẽ thanh toán trước cho Chủ Đầu Tư số tiền tương đương sáu (06) tháng chi Phí Quản Lý vận hành theo mức phí và công thức tính tại Điều 7.1;
- (b) Từ tháng thứ bảy (07) trở đi, Chủ Sở Hữu, Cư Dân sẽ thanh toán chi phí quản lý và vận hành theo mỗi quý, chậm nhất là ngày 5 của tháng đầu tiên của mỗi quý cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (c) Chi phí quản lý và vận hành được phép chuyển giao khi chuyển nhượng nhưng không hoàn lại;
- (d) Phương thức thanh toán: Chuyển khoản:

Lần thanh toán sáu (06) tháng đầu tiên theo:

- Người thụ hưởng: Công Ty TNHH Bất Động Sản Nguyên Phương
- Tài khoản: 398679
- Ngân hàng: TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh TP.HCM
- Thông tin: số nhà, tên người thực hiện chuyển khoản
- Mục đích chuyển khoản: Thanh toán Phí Quản Lý của Quý nào.

Đối với tháng thứ bảy (07) trở đi, nội dung chuyển khoản sẽ được ấn định trên Phiếu Đề Nghị Thanh Toán

- (e) Thời hạn thanh toán: Phí Quản Lý sẽ được thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày xuất Thông Báo Phí;
- (f) Các bước nhắc nợ như sau:
 - Nhắc nợ lần 1: thông báo sau 15 ngày kể từ ngày xuất Phiếu Đề Nghị Thanh Toán và yêu cầu thanh toán trong vòng 07 ngày tiếp theo cùng với việc áp dụng Phí phạt chậm thanh toán;
 - Nhắc nợ lần 2: thông báo sau 07 ngày kể từ ngày gửi Thư Nhắc nợ lần 1 và yêu cầu thanh toán trong vòng 07 ngày tiếp theo cùng với việc áp dụng Phí phạt chậm thanh toán;
 - Nhắc nợ lần 3: thông báo sau 07 ngày kể từ ngày gửi Thư Nhắc nợ lần 2 và yêu cầu thanh toán trong vòng 07 ngày tiếp theo cùng với việc áp dụng Phí phạt chậm thanh toán; và
 - Thông báo tạm ngừng cung cấp dịch vụ: sau 07 ngày kể từ ngày gửi Thư Nhắc nợ lần 3 nếu Chủ Sở Hữu, Cư Dân vẫn chưa thanh toán đầy đủ các khoản Phí thì sẽ tạm ngừng cung cấp dịch vụ kể từ ngày thứ 36 cho đến khi nhận được thanh toán đầy đủ từ Chủ Sở Hữu, Cư Dân.
- (g) Sau thời hạn này Chủ Sở Hữu, Cư Dân vi phạm thanh toán các loại phí kể trên, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Tự Quản/Chủ Đầu Tư có quyền:
 - Thu tiền lãi quá hạn tính trên thời gian chậm thanh toán với mức lãi suất 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên một ngày) tính trên số tiền đến hạn nhưng chưa thanh toán theo Thông Báo Phí/Phiếu Đề Nghị Thanh Toán

- Tạm ngừng, hạn chế cung cấp các dịch vụ do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và/hoặc Chủ Đầu Tư trực tiếp cung cấp;
 - Hạn chế hoặc đình chỉ việc sử dụng một số khu vực, tiện ích thuộc Tiện Ích Khu Nhà Ở;
 - Đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước hoặc cơ quan có thẩm quyền ngưng cung cấp điện, nước đối với Nhà Ở vi phạm; và
 - Thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ theo quy định pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc yêu cầu thanh toán, yêu cầu bồi thường thiệt hại và khởi kiện tại cơ quan có thẩm quyền; Chủ Sở Hữu, Cư Dân có trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí hợp lý phát sinh liên quan đến việc thu hồi công nợ (nếu có).
- (h) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Tự Quản/Chủ Đầu Tư sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên đới phát sinh từ việc xử lý vi phạm thanh toán được quy định tại điều khoản này; và
- (i) Giai đoạn Ban Tự Quản chịu trách nhiệm quản lý vận hành, việc Hội Nghị Cư Dân có quyết định khác mà làm cho giá trị cảnh quan, môi trường, hạ tầng bị giảm sút, xuống cấp thì Ban Tự Quản có trách nhiệm đưa giải pháp tại Hội Nghị Cư Dân để đảm bảo môi trường hệ thống cũng như cảnh quan chung của Khu Nhà Ở hoạt động như lúc Chủ Đầu Tư bàn giao.

ĐIỀU 8: CHO THUÊ, CHO MƯỢN NHÀ Ở VÀ NGHĨA VỤ QUẢN LÝ CƯ TRÚ

- 8.1 Chủ Sở Hữu, Cư Dân có quyền cho thuê, cho mượn Nhà Ở của mình nhưng phải thông báo tình trạng Nhà Ở cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đồng thời thực hiện đầy đủ các công tác đăng ký lưu trú theo đúng quy định của Pháp luật. Chủ Sở Hữu, Cư Dân có trách nhiệm quản lý tài sản, đồ dùng cá nhân trong phạm vi Nhà Ở của mình và không được để, đặt tài sản, vật dụng ra ngoài phạm vi Nhà Ở hoặc tại các Tiện Ích Khu Nhà Ở trái quy định; và
- 8.2 Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải làm thủ tục đăng ký tạm trú, tạm vắng cho công nhân xây dựng, các thành viên cư trú trong Nhà Ở, khách thăm lưu trú qua đêm tại công an khu vực theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9: QUY ĐỊNH SỬA CHỮA, CẢI TẠO VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT NHÀ Ở

9.1 Nguyên tắc chung

Chủ Sở Hữu, Cư Dân khi thực hiện việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo, hoàn thiện hoặc trang trí nội thất Nhà Ở phải:

- (a) Tuân thủ Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này, Quy định thi công nội thất và/hoặc Sổ tay Cư Dân do Chủ Đầu Tư ban hành tại từng thời điểm;
- (b) Tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500, hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt và các quy định pháp luật có liên quan;
- (c) Không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, kiến trúc tổng thể (mặt ngoài), mỹ quan chung, Tiện Ích Khu Nhà Ở, an toàn của Khu Nhà Ở và các Nhà Ở liền kề; và
- (d) Chịu trách nhiệm đối với mọi hoạt động của nhà thầu, đơn vị thi công do mình thuê.

9.2 Đăng ký thi công

- (a) Trước khi thực hiện bất kỳ công việc nào quy định tại Điều này, Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải đăng ký và cung cấp đầy đủ hồ sơ theo danh mục hồ sơ đăng ký thi công trang trí nội thất do Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành tại từng thời điểm;
- (b) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm kiểm tra tính phù hợp của hồ sơ với quy định quản lý vận hành và quy hoạch, thiết kế được phê duyệt, và có ý kiến xác nhận hoặc từ chối trong thời hạn quy định trong hồ sơ đăng ký nêu trên. Hồ sơ không đầy đủ hoặc không phù hợp theo danh mục được quy định trong hồ sơ đăng ký thi công trang trí nội thất được xem là không hợp lệ và không đủ điều kiện để xem xét chấp thuận;
- (c) Trường hợp pháp luật yêu cầu phải có chấp thuận của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền, Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải tự thực hiện và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý trước khi thi công;
- (d) Công việc thi công bổ sung, sửa chữa, thay đổi thiết kế Nhà Ở chỉ được thực hiện khi được thông báo chấp thuận từ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (e) Việc thực hiện những thay đổi thiết kế hoặc lắp đặt sai khác so với quy hoạch, bản vẽ và thông số đã được chấp thuận thì Chủ Sở Hữu, Cư Dân hoàn toàn chịu trách nhiệm như sau:
 - Chấp hành mọi phán quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tháo dỡ hoặc thực hiện bất kỳ biện pháp khắc phục để hoàn trả lại hiện trạng ban đầu khi có yêu cầu, ý kiến của cơ quan chức năng. Thanh toán ngay lập tức toàn bộ các khoản tiền phạt vi phạm hành chính và/hoặc tổn hại tài chính khác mà Chủ Đầu Tư phải gánh chịu;
 - Tự nguyện từ bỏ mọi yêu cầu bảo trì, bảo hành đối với những hư hỏng, sự cố của Nhà Ở do bất kỳ nguyên nhân nào (trực tiếp hoặc gián tiếp) từ việc thay đổi thiết kế hoặc lắp đặt sai khác so với quy hoạch, bản vẽ và thông số đã được chấp thuận gây ra. Để tránh hiểu nhầm, Chủ Đầu Tư có quyền từ chối việc bảo hành, bảo trì mà không phải chứng minh các nguyên nhân;
 - Đã hiểu rõ hệ quả pháp lý của việc thay đổi thiết kế hoặc lắp đặt sai khác so với quy hoạch, bản vẽ và thông số đã được chấp thuận gây ra có ảnh hưởng đến việc chậm trễ hoặc bị cơ quan chức năng từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà Ở đối với Nhà Ở; và
 - Việc thực hiện những thay đổi thiết kế hoặc lắp đặt sai khác so với quy hoạch, bản vẽ và thông số đã được chấp thuận sẽ vi phạm tới điều khoản hoàn lại tiền ký quỹ khi thi công tại điều 9.13.

9.3 Chủ Sở Hữu, Cư Dân thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư, tài sản thuộc khu vực Tiềm Ích Khu Nhà Ở hoặc bất kỳ bên nào khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường;

9.4 Chủ Sở Hữu, Cư Dân có trách nhiệm đăng ký thi công với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước 10 (mười) ngày làm việc về nội dung và tiến độ của việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở. Nếu việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở có ảnh hưởng đến các khu vực lân cận, phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các hộ lân cận biết lịch trình, thời gian thực hiện công việc;

- 9.5 Nếu có xảy ra thiệt hại đối với Tiện Ích Khu Nhà Ở do việc thi công sửa chữa, Chủ Sở Hữu, Cư Dân có trách nhiệm sửa chữa hoặc chi phí khôi phục hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh thiệt hại. Trường hợp không khắc phục hoặc khắc phục chưa hoàn chỉnh, Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ thuê đơn vị thứ ba tiến hành sửa chữa và phục hồi các công trình này với chi phí do Chủ Sở Hữu, Cư Dân gánh chịu. Các chi phí sẽ được trừ trực tiếp từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản ký quỹ, Cư Dân có nghĩa vụ thanh toán phần chênh lệch này trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày có yêu cầu của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- 9.6 Khi bất kỳ công trình nào trong Khu Nhà Ở cần thực hiện bảo trì, sửa chữa, trang trí nội thất cần sử dụng lối đi thuộc Nhà Ở thì Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải tạo điều kiện thuận lợi cho việc bảo trì, sửa chữa đó; người tiến hành công tác bảo trì hoặc sửa chữa phải có trách nhiệm phục hồi nguyên trạng và sửa chữa hư hỏng (nếu có);
- 9.7 Công nhân thi công trang trí nội thất trong Nhà Ở: Không được lưu trú qua đêm. Trường hợp bất khả kháng chỉ được lưu trú 01 công nhân nhưng phải đăng ký với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chính quyền địa phương theo đúng quy định hiện hành. Trong khu vực thi công, phải có biển cảnh báo công nhân. Nghiêm cấm hành vi phóng uế tại các nơi công cộng, hay khu vực trong, ngoài Nhà Ở;
- 9.8 Đối với bất kỳ vấn đề nào về Sức khỏe - An toàn - An ninh - Môi trường, nhà thầu bắt buộc phải dừng mọi công việc đang thi công ngay lập tức. Trong trường hợp nhà thầu không hợp tác, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền tạm giữ các máy móc hoặc thiết bị, và Chủ Sở Hữu, Cư Dân là người chịu trách nhiệm cuối cùng về việc khắc phục sự cố này, và phải bồi thường cho Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Cư Dân khác và người khác đối với các thiệt hại mà họ phải gánh chịu do lỗi của nhà thầu gây ra. Các chi phí sẽ được trích từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản ký quỹ, Chủ Sở Hữu, Cư Dân có nghĩa vụ thanh toán phần chênh lệch này trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày có yêu cầu của Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- 9.9 Trong quá trình thi công, các vật liệu phải để đúng nơi quy định. Không được trộn bê tông, đổ vữa trên đường, vỉa hè. Phế liệu phải được thu gom dọn sạch sẽ sau ngày làm việc. Không được bỏ rác, xả nước thải xây dựng vào hệ thống thoát nước chung. Trường hợp nhà thầu không tuân thủ quy định gây thiệt hại đến các hệ thống chung thì Chủ Sở Hữu, Cư Dân sẽ phải đền bù các chi phí liên quan;
- 9.10 Phải có biện pháp che chắn ngăn bụi, mảnh vụn và các vật tư khác rơi vãi gây nguy hiểm bằng lưới chắn bụi màu xanh, 02 lớp, cao 03m. Đồng thời treo giấy phép chấp thuận thi công từ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- 9.11 Trong mọi trường hợp, Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải bảo đảm việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo và trang trí nội thất Nhà Ở không vi phạm các quy định sau đây:
- (a) Không thay đổi thiết kế, hình thức kiến trúc, màu sơn bên ngoài Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu khi nhận bàn giao, cảnh quan chung Khu Nhà Ở và cảnh quan kiến trúc của Khu Nhà Ở;
 - (b) Không thực hiện bất kỳ công việc nào làm ảnh hưởng hoặc có khả năng ảnh hưởng đến giá trị thẩm mỹ, đặc điểm kiến trúc của Nhà Ở và/hoặc của toàn Khu Nhà Ở;
 - (c) Không thực hiện các công việc làm thay đổi, tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết cấu chịu lực của Nhà Ở hoặc Tiện Ích Khu Nhà Ở, hoặc làm ảnh hưởng đến tính thống

nhất, đồng bộ của toàn Khu Nhà Ở; trường hợp thực hiện bất kỳ thay đổi nào liên quan đến kết cấu bên trong Nhà Ở, Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải được sự chấp thuận trước bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật;

- (d) Không thực hiện việc xây dựng thêm bên ngoài chỉ giới đường đỏ (ranh đất);
- (e) Không lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn, v.v.) trên ban công hoặc sân thượng (nếu có);
- (f) Không tự ý sửa chữa, phân chia hàng rào chung khi chưa được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu liên kề cùng sử dụng chung hàng rào đó, đồng thời phải có sự đồng ý của Chủ Đầu Tư; và
- (g) Không thực hiện các công việc cải thiện hoặc làm thay đổi hệ thống truyền dẫn (kể cả trong hoặc ngoài Phần Sở Hữu Riêng), hoặc gây cản trở hoặc hạn chế lưu thông và việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành trong Khu Nhà Ở và các dịch vụ khác được cung cấp trong Khu Nhà Ở.

9.12 Đối với Nhà Ở có chức năng kinh doanh, Chủ Sở Hữu, Cư Dân hoặc người được ủy quyền bởi Chủ Sở Hữu cần đảm bảo tuân theo các quy định sau:

- (a) Bảng hiệu/Bảng quảng cáo cần tuân thủ theo các quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến thuần phong mỹ tục và tuân theo nguyên tắc quy định của Khu Nhà Ở (nếu có);
- (b) Không treo/đặt biển quảng cáo bên ngoài diện tích sở hữu;
- (c) Thiết kế bảng hiệu, vị trí lắp đặt cần có sự đồng ý của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và đại diện Chủ Đầu Tư của Khu Nhà Ở nhằm đảm bảo về mỹ quan và an toàn tại Khu Nhà Ở;
- (d) Không được chiếm dụng hành lang, khuôn viên công cộng trước cửa hàng để phục vụ cho mục đích kinh doanh. Việc kinh doanh phải phù hợp theo các quy định của pháp luật; và
- (e) Chịu trách nhiệm nội dung quy định trên bảng hiệu/bảng biểu, đảm bảo đúng quy định của pháp luật tại quy định về bảng hiệu và bảng quảng cáo ngoài trời.

9.13 Khoản tiền ký quỹ thi công

- (a) Trước khi thực hiện thi công, Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải nộp khoản Tiền Ký Quỹ Thi Công là 50,000,000 VND (Năm mươi triệu đồng) đóng cho Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (theo cơ chế do Chủ Đầu Tư quy định tại từng thời điểm) nhằm bảo đảm việc tuân thủ các quy định trong quá trình thi công;
- (b) Khoản ký quỹ này được sử dụng để trang trải chi phí khắc phục hậu quả trong trường hợp xảy ra bất kỳ thiệt hại nào gây ra trong quá trình thi công, xử lý rác thải xây dựng. Trong trường hợp, khoản ký quỹ không đủ để đáp ứng những việc sửa chữa, phục hồi, Chủ Sở Hữu, Cư Dân và nhà thầu có trách nhiệm bồi thường và chi trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khoản chênh lệch giữa khoản ký quỹ và khoản chi phí sửa chữa và bồi thường yêu cầu bởi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (c) Trường hợp có quy định khác, khoản phí ký quỹ còn lại sẽ được hoàn trả không lãi suất cho Chủ Sở Hữu, Cư Dân hoặc nhà thầu trong vòng 30 ngày kể từ ngày:
 - Công việc thi công được hoàn tất;
 - Có biên bản nghiệm thu giữa Chủ Sở Hữu, Cư Dân và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Chủ Đầu Tư;

- Không có hạng mục thi công trái phép nào diễn ra và không có công việc thi công ngoài hạng mục tại bản vẽ đã đăng ký gây ảnh hưởng kết cấu và diện mạo nhà và đô thị; và
 - Các khu vực chung, Tiệm Ích Khu Nhà Ở đã không bị ảnh hưởng hoặc bị hư hỏng bởi các công việc thi công.
- (d) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền tạm thời chưa hoàn trả khoản ký quỹ trong trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại hoặc chưa hoàn tất việc khắc phục các vi phạm phát sinh từ hoạt động thi công.

9.14 Tu bổ và bảo trì

- (a) Chủ Sở Hữu, Cư Dân có thể tiến hành bảo trì, sửa chữa, trang trí, thay thế hoặc thực hiện công việc khác liên quan đến Nhà Ở (“Công tác tu bổ”) miễn là việc tu bổ, sửa chữa đó không ảnh hưởng đến an toàn, cảnh quan chung Khu Nhà Ở và cảnh quan kiến trúc của Khu Nhà Ở; và
- (b) Nhằm mục đích nêu trên, công tác tu bổ phải tuân thủ tuyệt đối các quy định sau:
- Giữ nguyên hiện trạng của mặt tiền Nhà Ở như lúc bàn giao;
 - Không được thực hiện các hoạt động thi công ngầm, bao gồm đào giếng hoặc lắp đặt đường ống hoặc cáp trên bất kỳ phần nào trong đường ranh giới của Nhà Ở hoặc phần diện tích đất khác Khu Nhà Ở (nghiêm cấm hoạt động đào giếng); và
 - Phải tuân thủ các quy định xây dựng do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Tự Quản quy định trong quá trình tu bổ.

9.15 Hư hỏng và lắp đặt thêm

- (a) Ngoại trừ các hư hỏng trong phạm vi bảo hành theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, bằng chi phí của mình, Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải tự sửa chữa hoặc thay thế những hư hỏng phát sinh liên quan đến Nhà Ở, nhưng phải đảm bảo tính đồng bộ trong Khu Nhà Ở và tính an toàn của các công trình tiện ích chung;
- (b) Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải có được sự chấp thuận của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong trường hợp muốn tự thuê các Công ty khác để sửa chữa những hư hỏng này. Khi đó, trong quá trình sửa chữa, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền theo dõi hoặc giám sát nhằm đảm bảo an toàn chung, các công trình tiện ích chung và các Nhà Ở khác;
- (c) Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải đảm bảo rằng trong quá trình sửa chữa không được làm ảnh hưởng, gây phiền hà hay rủi ro cho các Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở;
- (d) Nếu có những hư hỏng đối với Nhà Ở do ảnh hưởng của sự việc bất khả kháng thì Chủ Sở Hữu, Cư Dân sẽ thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để đưa ra cách thức sửa chữa những hư hỏng đó;
- (e) Chủ Sở Hữu, Cư Dân không được thực hiện bất kỳ công việc hay hành vi nào làm thay đổi, biến dạng kết cấu chung của Nhà Ở và/hoặc Khu Nhà Ở; và
- (f) Nếu có những sửa chữa, thay đổi nhỏ, Chủ Sở Hữu, Cư Dân phải có được sự chấp thuận từ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chỉ thực hiện việc sửa chữa, thay đổi trong thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng, yêu cầu kỹ thuật khác phù hợp với Quy định pháp luật và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa, nếu có bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc sửa chữa này.

9.16 Thi công sửa chữa trái phép

- (a) Thi công sửa chữa trái phép là thi công không được sự chấp thuận của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc thi công không tuân thủ theo đúng quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này;
- (b) Trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công được chỉ định bởi Chủ Sở Hữu, Cư Dân vi phạm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ gửi thư cảnh cáo đến Chủ Sở Hữu, Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công;
- (c) Trường hợp không chấp hành và tiếp tục vi phạm sau khi nhận thư nhắc nhở trong việc thực hiện Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ được thực hiện và theo đuổi các quyền và các biện pháp khắc phục hậu quả đối với bên vi phạm hoặc các bên, bao gồm nhưng không giới hạn như sau:
 - Hủy bỏ việc chấp thuận của những công việc đã được cho phép;
 - Yêu cầu nhà thầu và nhân viên, người thực hiện, công nhân hoặc/và những nhà thầu phụ rời khỏi Khu Nhà Ở;
 - Từ chối việc cấp phép vào Khu Nhà Ở đối với nhà thầu, nhân viên, môi giới, công nhân và/hoặc những nhà thầu phụ; và
 - Thực hiện các quyền theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và quy định được nêu.
- (d) Chủ Sở Hữu, Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công phải có văn bản chấp thuận từ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước khi tiếp tục công việc;
- (e) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền tiến hành bất kỳ biện pháp nào đối với bất kỳ việc thi công, sửa chữa trái phép diễn ra tại Khu Nhà Ở;
- (f) Các khoản chi phí bao gồm nhưng không giới hạn: mất mát, thiệt hại, khoản bồi thường và những khoản chi phí pháp lý phát sinh của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành mà kết quả từ việc Chủ Sở Hữu, Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công vi phạm nội quy và điều lệ của công việc sửa chữa đã được thông qua và quy định bởi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ được thanh toán đối với Chủ Sở Hữu/Cư Dân đăng ký liên quan; và
- (g) Tiến hành thay đổi bất kỳ cấu trúc nhà mà thiết bị lắp đặt này và/hoặc kéo dài đi qua cửa chính và/hoặc cửa sổ đang mở; lắp ráp mái che và giá sắt; đục, khoét, khoan và sơn phết tường ngoài và khung cửa sổ mà không có sự cho phép bằng văn bản của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

9.17 Bảo hành

- (a) Chủ Đầu Tư bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu;
- (b) Chủ Đầu Tư không bảo hành những hạng mục do Chủ Sở Hữu, Cư Dân tự hoàn thiện, sửa chữa, gắn thêm bên trong hoặc bên ngoài Nhà Ở của mình. Đồng thời việc cải tạo, điều chỉnh này ảnh hưởng đến chất lượng ban đầu mà Chủ Đầu Tư đã bàn giao đến khách hàng; và
- (c) Quy trình cụ thể: được thực hiện theo “Sổ Tay Cư Dân” do Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành và sửa đổi tại từng thời điểm.

ĐIỀU 10: CÁC SỰ CỐ KHẨN CẤP TẠI KHU NHÀ Ở

10.1 Hỏa hoạn

- (a) Kích hoạt hệ thống báo cháy tại nhà (nếu có). Cảnh báo những người xung quanh nếu có thể;

- (b) Gọi đường dây nóng thông báo có cháy rõ ràng: số nhà, địa chỉ, địa điểm xảy ra cháy, tên người gọi điện;
- (c) Ngắt cầu dao điện tổng và hệ thống gas (nếu có thể); và
- (d) Di tản đến khu vực an toàn và/hoặc hoàn toàn cách ly đám cháy.

10.2 Công tác Phòng Cháy Chữa Cháy

- (a) Chủ Sở Hữu, Cư Dân nên trang bị các thiết bị và dụng cụ chữa cháy tại nhà như:
 - Lắp bình chữa cháy cầm tay dạng bột và khí tại các khu vực như: nhà bếp, phòng khách và hành lang,... nơi dễ nhìn thấy và hướng dẫn mọi thành viên trong gia đình có thể sử dụng;
 - Chặn chống cháy tại khu vực nhà bếp;
 - Lắp đặt hệ thống báo cháy, khói và nhiệt (nếu có thể);
 - Hiểu rõ vị trí các đầu giao ngắt điện và gas;
 - Lắp các đèn pin và/hoặc đèn sạc dự phòng; và
 - Thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khi vắng nhà nhiều ngày và thông tin người phụ trách giữ chìa khóa.
- (b) Sử dụng đúng chức năng các thiết bị điện. Tránh các trường hợp quá tải, gây chập điện;
- (c) Chỉ chấp nhận và sử dụng các bình khí đốt (gas) của nhà cung cấp chính hãng và uy tín trên thị trường. Đảm bảo bình không bị rỉ sét và tem bảo hành của nhà sản xuất;
- (d) Luôn luôn khóa gas và các thiết bị liên quan sau khi sử dụng. Thay dây dẫn gas đúng theo định kỳ quy định từ nhà cung cấp; và
- (e) Không đặt các bình chứa chất cháy gần nguồn lửa như: bình xịt côn trùng và các loại hóa chất sinh hoạt.

10.3 Rò rỉ hệ thống cấp thoát nước

- (a) Thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khi hệ thống cấp nước bị vỡ hoặc rò rỉ;
- (b) Quan sát và xác định rõ vị trí và khóa van nước chính. Ngắt nguồn điện cục bộ hoặc toàn bộ nhà;
- (c) Cách ly các vật dụng, tài sản xung quanh nhằm tránh hư hại do nước gây ra;
- (d) Dùng các vật liệu như khăn, vải cách ly nước lây lan ra các khu vực khác; và
- (e) Đảm bảo nguồn điện, các cửa sổ và cửa chính được khóa trước khi di tản ra khỏi nhà.

10.4 Giông bão

- (a) Tuyệt đối không ra ngoài khi trời giông bão;
- (b) Kiểm tra kỹ lưỡng và khóa toàn bộ cửa chính và cửa sổ trước khi giông bão đến;
- (c) Di chuyển các vật không cố định, treo máng trên ban công, tường bên ngoài nhà vào vị trí an toàn. Tránh các trường hợp rơi, ngã đổ có thể gây thiệt hại đến người và tài sản;
- (d) Kiểm tra hệ thống thoát nước tại nhà: đảm bảo các hõng (miệng) cống thoát nước không bị che lấp;

- (e) Tránh xa các cửa sổ và cửa chính được lắp đặt bằng vật liệu dễ vỡ như kính, nhựa trong suốt;
- (f) Hiểu rõ các vị trí lắp đặt các đèn pin và/hoặc đèn sạc dự phòng trường hợp mất điện có thể xảy ra;
- (g) Ghi nhận những điểm thấm nước, xì nước từ bên ngoài. Tuyệt đối không ra ngoài sửa chữa khi cơn giông bão đang xảy ra; và
- (h) Thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành những ghi nhận trên sau khi giông bão kết thúc.

10.5 Sự cố về rò rỉ khí đốt (gas) đối với những Nhà Ở sử dụng: Khi phát hiện khí đốt bị rò rỉ, Chủ Sở Hữu, Cư Dân bình tĩnh và xử lý các bước sau:

- (a) Khóa van chính nguồn cung cấp gas;
- (b) Mở thông thoáng các cửa sổ và cửa chính;
- (c) Ngắt nguồn điện chính trong nhà;
- (d) Cắm đốt lửa, hút thuốc, sử dụng các thiết bị điện; và
- (e) Di tản đến khu vực an toàn và thông báo Bảo vệ, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và/hoặc các cơ quan chức năng liên quan.

10.6 Sự cố về điện

- (a) Thông báo tổng đài điện lực số điện thoại 1900.54.54 hoặc thông báo cho Bảo vệ, Kỹ thuật, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (b) Cẩn thận sử dụng nến thắp sáng, để phòng hỏa hoạn có thể xảy ra;
- (c) Lưu ý: khóa/tắt cầu dao nguồn điện chính trước khi ra ngoài; và
- (d) Thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khi nguồn điện hoạt động lại bình thường.

10.7 Nghi vấn đột nhập

- (a) Trường hợp Chủ Sở Hữu, Cư Dân phát hiện bất kỳ đối tượng có dấu hiệu nghi vấn, không xác định rõ danh tính và/hoặc vi phạm bất kỳ Quy định nào của Khu Nhà Ở, xin vui lòng thông báo trực tiếp đội Bảo vệ và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ngay lập tức với các thông tin cần thiết sau:
 - Mô tả chi tiết đối tượng nghi vấn: trang phục, ngoại hình, khu vực xuất hiện, các phương tiện và/hoặc dụng cụ/thiết bị đối tượng sử dụng;
 - Số lượng đối tượng nghi vấn;
 - Các hành động hoặc biểu hiện nghi vấn và/hoặc vi phạm; và
 - Thông tin người thông báo/phát hiện: tên, số nhà, số điện thoại.
- (b) Tuyệt đối không tiếp xúc trực tiếp hoặc cố gắng xác minh đối tượng nghi vấn khi phát hiện, ngoại trừ trường hợp bất khả kháng; và
- (c) Lưu ý: Nhân viên Bảo vệ thực hiện tuần tra, kiểm soát nhằm duy trì an ninh chung cho toàn bộ Khu Nhà Ở; tuy nhiên, hoạt động này không phải là biện pháp bảo đảm tuyệt đối đối với mọi rủi ro về an ninh, trật tự và tài sản. Do đó, mỗi người có trách nhiệm chủ động quản lý, bảo vệ tài sản cá nhân và thực hiện các biện pháp phòng ngừa cần thiết

ĐIỀU 11: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 11.1 Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm đơn đốc các Chủ Sở Hữu, Cư Dân trong Khu Nhà Ở thực hiện đúng Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này;
- 11.2 Các tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu riêng được phân xử theo quy định của pháp luật Nhà nước Việt Nam; và
- 11.3 Các tranh chấp về hợp đồng kinh tế, hợp đồng dịch vụ hoặc các tranh chấp khác trong quá trình thực hiện quản lý sử dụng và cung cấp dịch vụ trong Khu Nhà Ở theo quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này sẽ xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 12: XỬ LÝ VI PHẠM

Chủ Sở Hữu, Cư Dân vi phạm bất kỳ quy định nào của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này, bao gồm cả việc chậm hoặc không thanh toán Phí Quản Lý đúng hạn, sau 03 (ba) ngày kể từ khi nhận được thông báo vi phạm, ngoài nghĩa vụ chấm dứt hành vi vi phạm theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, còn phải chấp nhận các biện pháp xử lý quy định tại Điều này và tại Phụ lục đính kèm của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở – Quy định chi tiết về xử phạt hành vi vi phạm.

- 12.1 Yêu cầu khắc phục hậu quả, bồi thường các thiệt hại do bên có liên quan. Trường hợp không khắc phục hoặc có khắc phục nhưng chưa thỏa đáng, Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tự khắc phục hậu quả các vi phạm đó và chi phí do Chủ Sở Hữu, Cư Dân vi phạm chịu trách nhiệm thanh toán trong thời gian 07 (bảy) ngày làm việc;
- 12.2 Đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước hoặc cơ quan có thẩm quyền ngưng cung cấp điện, nước cho Chủ Sở Hữu, Cư Dân vi phạm; ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ do vi phạm bao gồm các dịch vụ sinh hoạt (vệ sinh/bảo vệ) hoặc các tiện ích vui chơi giải trí, các tiện ích (hồ bơi, phòng gym, phòng sinh hoạt cộng đồng, công viên, v.v...), dịch vụ sẽ được phục hồi lại sau khi đã giải quyết xong hậu quả của việc vi phạm (nếu có);
- 12.3 Các Chủ Sở Hữu, Cư Dân đồng ý rằng việc chấm dứt sử dụng điện, nước hoặc các dịch vụ nêu trên sau khi đã nhắc nhở và áp dụng các biện pháp nêu trên nhưng cũng không khắc phục thì ngoài bị áp dụng hình thức xử phạt chậm thanh toán, đồng ý cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Tự Quản nêu số nhà trên nhóm chung hoặc bản tin của Khu nhà ở cho đến khi khắc phục xong; và
- 12.4 Trong trường hợp các Chủ Sở Hữu, Cư Dân, các cá nhân trong Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Tự Quản tự thực hiện một hoặc nhiều vấn đề trái với nội dung của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này hoặc các quy định của pháp luật thì cá nhân đó phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại hoặc chịu trách nhiệm hình sự (nếu có).

ĐIỀU 13: QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TẠI KHU NHÀ Ở

Chủ Sở Hữu của nhà liên kế thương mại hoặc người được Chủ Sở Hữu cho phép sử dụng nhà liên kế thương mại cho mục đích kinh doanh (sau đây gọi chung là “Người Kinh Doanh”) tại Khu Nhà Ở phải tuân thủ các quy định kinh doanh tại Khu Nhà Ở (“Quy Định Kinh Doanh”) như sau:

- 13.1 Người Kinh Doanh sẽ:
 - (a) Thông báo cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy trường hợp) trước ít nhất 03 (ba) ngày về kế hoạch tạm dừng kinh doanh tại

khu nhà liên kế thương mại, mọi thay đổi, điều chỉnh về chủ thể kinh doanh, ngành nghề kinh doanh, thời gian kinh doanh;

- (b) 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. Tuân thủ và hoàn thành các nghĩa vụ thuế cho hoạt động kinh doanh của mình;
- (c) Không kinh doanh các ngành nghề gây ô nhiễm tiếng ồn cao hơn mức quy định của pháp luật tại từng thời điểm), khói bụi, ánh sáng, mùi và các ngành nghề khác có ảnh hưởng tiêu cực hoặc nguy cơ ảnh hưởng đến trật tự, an ninh, an toàn, môi trường, văn minh của Khu Nhà Ở;
- (d) Nghiêm chỉnh chấp hành và đảm bảo khách hàng, nhân viên, nhà thầu, đối tác của mình tuân thủ các quy định của Pháp luật, chấp hành Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và quy định kinh doanh tại Khu Nhà Ở;
- (e) Nghiêm túc thực hiện và hướng dẫn nhân viên, khách hàng, nhà thầu, đối tác thực hiện đầy đủ về các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở;
- (f) Chịu mọi trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của mình bao gồm làm việc với Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền và bồi thường các chi phí thiệt hại về tài sản hoặc người do nhân viên, khách hàng của Người Kinh Doanh gây ra trong quá trình kinh doanh;
- (g) Đảm bảo nguồn gốc xuất xứ, chất lượng của hàng hóa, dịch vụ được kinh doanh trong khu nhà liên kế thương mại. Không kinh doanh hàng giả, hàng nhái, hàng kém chất lượng, không rõ nguồn gốc;
- (h) Đăng ký cán bộ nhân viên thường xuyên ra vào, làm việc tại địa điểm kinh doanh nhà phố liên kế thương mại theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy trường hợp);
- (i) Tuân thủ các quy định áp dụng cho Chủ Sở Hữu, Cư Dân tại các điều khoản khác của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này;
- (j) Xin Phê duyệt của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy trường hợp) trước khi thực hiện các công việc sau:
 - Thiết kế, lắp đặt, thay đổi bảng quảng cáo, băng rôn, biển hiệu, hộp đèn, màn hình quảng cáo hoặc bất kỳ hình thức hiển thị thông tin nào tại mặt ngoài Nhà Ở hoặc khu vực có thể nhìn thấy từ bên ngoài;
 - Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc lắp đặt bổ sung các thiết bị, hạng mục phục vụ mục đích sử dụng, kinh doanh (nếu có), bao gồm nhưng không giới hạn ở thiết bị điện, chiếu sáng, thông gió, điều hòa, ống xả, thiết bị kỹ thuật;
 - Trang trí, lắp đặt vật dụng tại khu vực bên ngoài Nhà Ở vào các dịp lễ, tết, sự kiện, chương trình khuyến mãi; và
 - Bất kỳ thay đổi nào có thể ảnh hưởng đến mặt đứng, mỹ quan, kết cấu, an toàn, hệ thống kỹ thuật hoặc môi trường xung quanh của Khu Nhà Ở.

13.2 Vi phạm Quy Định Kinh Doanh

Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy trường hợp) có quyền yêu cầu Người Kinh Doanh xuất trình Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các giấy phép, giấy chứng nhận hoặc phê duyệt của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cần thiết để đảm bảo rằng Người Kinh Doanh tuân thủ đầy đủ các điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và Quy Định Kinh Doanh này. Trong trường hợp Người Kinh Doanh không

cung cấp được các giấy tờ nêu trên hoặc/và vi phạm Quy Định Kinh Doanh nêu tại Điều 13.1 thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền áp dụng và khuyến nghị Người Kinh Doanh có nghĩa vụ tuân thủ/chấp hành theo các quy định của pháp luật. Nếu Người Kinh Doanh vi phạm mà gây thiệt hại hoặc ảnh hưởng đến môi trường sống dù đã được nhắc nhở nhưng không khắc phục thì sẽ bị áp dụng các chế tài sau:

- (a) Ban Tự Quản hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo các vi phạm của Người Kinh Doanh đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý phát sinh, trong trường hợp hoạt động kinh doanh ảnh hưởng đến cuộc sống, tài sản, sức khỏe, tinh thần của những Chủ Sở Hữu và Cư Dân khác sinh sống trong Khu Nhà Ở;
- (b) Yêu cầu Người Kinh Doanh tháo bỏ hoặc phá bỏ hạng mục vi phạm khi lấn chiếm lòng lề đường. Trường hợp Người Kinh Doanh không thực hiện trong thời hạn được thông báo, Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền trực tiếp hoặc thuê bên thứ ba thực hiện việc tháo dỡ, di dời, xử lý các hạng mục vi phạm, và Người Kinh Doanh có nghĩa vụ thanh toán các chi phí liên quan đến việc phá bỏ, tháo dỡ theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- (c) Ngừng cung cấp một hoặc tất cả các tiện ích, dịch vụ (tùy mức độ vi phạm) và các dịch vụ tiện ích khác; và
- (d) Yêu cầu Người Kinh Doanh phải khắc phục và bồi thường các khoản thiệt hại mà Người Kinh Doanh và/hoặc cán bộ, nhân viên, khách hàng, đối tác, nhà thầu của mình gây ra cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy trường hợp) và những người bị thiệt hại do hành vi vi phạm Quy Định Kinh Doanh này.

Các biện pháp xử lý vi phạm khác theo quy định của pháp luật hoặc Bản Nội Quy Khu Nhà Ở.

ĐIỀU 14: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi có điều chỉnh thay đổi.

Trong thời gian Chủ Đầu Tư quản lý vận hành Khu Nhà Ở và/hoặc trước thời điểm Ban Tự Quản tiếp nhận quyền quản lý vận hành theo quy định, Chủ Đầu Tư có quyền ban hành, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, Sổ tay cư dân, quy trình quản lý vận hành và các quy định liên quan nhằm đảm bảo công tác quản lý, vận hành, an ninh, an toàn, mỹ quan và duy trì tiêu chuẩn dịch vụ của Khu Nhà Ở, với điều kiện không trái quy định pháp luật./.

PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM CỦA BẢN NỘI QUY KHU NHÀ Ở QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ XỬ PHẠT HÀNH VI VI PHẠM

Các quy định tại Phụ lục này được áp dụng đồng thời với Điều 12 của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở. Trong trường hợp có sự khác biệt, nội dung quy định cụ thể về hành vi và mức xử lý tại Phụ lục đính kèm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này sẽ được ưu tiên áp dụng.

Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền sửa đổi, bổ sung Phụ lục đính kèm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này tại từng thời điểm nhằm phù hợp với tình hình vận hành thực tế, với điều kiện việc sửa đổi, bổ sung không trái với quy định pháp luật hiện hành và được thông báo đến Chủ Sở Hữu, Cư Dân theo quy định.

STT	Hành vi vi phạm Thỏa Thuận	Lần 1	Lần 2	Lần 3
1	Gây mất an ninh trật tự, cãi nhau, đánh nhau	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Bảo vệ nhắc nhở, lập biên bản; yêu cầu chấm dứt hành vi	Tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ nội khu và/hoặc báo cơ quan chức năng	Tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ nội khu và/hoặc báo cơ quan chức năng xử lý
2	Tổ chức tụ tập đông người, tiệc tùng gây ảnh hưởng đến trật tự và sinh hoạt chung	Nhắc nhở và yêu cầu chấm dứt	Lập biên bản vi phạm	Tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ nội khu và/hoặc báo cơ quan chức năng xử lý
3	Xả rác, đổ rác không đúng nơi hoặc không đúng thời gian quy định	Nhắc nhở và yêu cầu khắc phục	Lập biên bản vi phạm	Áp dụng chế tài theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở
4	Vứt rác, nước thải, đồ vật từ ban công, cửa sổ xuống khu vực chung	Nhắc nhở và yêu cầu khắc phục	Lập biên bản vi phạm và thông báo Cư Dân và áp dụng chế tài theo quy định	Áp dụng chế tài theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở
5	Đề vật dụng cá nhân lấn chiếm khu vực chung (hành lang, vỉa hè, lòng đường)	Nhắc nhở và yêu cầu di dời	Lập biên bản vi phạm	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thu giữ tạm thời vật dụng vi phạm
6	Tự ý sử dụng khu vực chung làm nơi kinh doanh, buôn bán hoặc đặt bàn ghế	Nhắc nhở và yêu cầu chấm dứt	Lập biên bản vi phạm	Thu giữ vật dụng và xử lý theo quy định
7	Nuôi thú cưng nhưng không kiểm soát, thả rông hoặc không vệ sinh chất thải	Nhắc nhở và yêu cầu khắc phục	Lập biên bản vi phạm	Áp dụng chế tài theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở
8	Nuôi thú cưng gây nguy hiểm hoặc làm ảnh hưởng cư dân	Nhắc nhở và yêu cầu kiểm soát	Lập biên bản vi phạm	Áp dụng chế tài theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở

9	Tự ý sửa chữa, cải tạo, thay đổi kiến trúc mặt ngoài nhà ở	Nhắc nhở và yêu cầu dừng thi công	Lập biên bản và yêu cầu khôi phục hiện trạng	Báo cáo cơ quan chức năng và xử lý theo quy định
10	Lắp đặt mái che, bảng hiệu, vật dụng làm thay đổi mỹ quan kiến trúc	Nhắc nhở và yêu cầu tháo dỡ	Lập biên bản vi phạm	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện tháo dỡ và thu phí khắc phục
11	Sử dụng nhà ở sai mục đích (kinh doanh, văn phòng, kho bãi trái quy định)	Nhắc nhở và yêu cầu chấm dứt	Lập biên bản vi phạm	Tạm ngừng một số dịch vụ nội khu
12	Đỗ xe sai quy định, đỗ xe trên vỉa hè hoặc cản trở lối đi chung	Nhắc nhở và yêu cầu di chuyển	Lập biên bản vi phạm	Cưỡng chế di dời phương tiện
13	Rửa xe, sửa chữa xe trong lòng đường hoặc khu vực công cộng	Nhắc nhở và yêu cầu chấm dứt	Lập biên bản vi phạm	Tạm ngừng quyền sử dụng bãi đỗ xe
14	Tự ý đấu nối, sử dụng điện, nước khu vực Tiện Ích Khu Nhà Ở	Yêu cầu khắc phục và lập biên bản	Tạm ngừng cung cấp dịch vụ liên quan đến việc đấu nối và báo cơ quan chức năng xử lý	
15	Tác động, phá hoại hoặc sử dụng sai mục đích tài sản chung	Nhắc nhở và yêu cầu bồi thường	Lập biên bản vi phạm	Bồi thường thiệt hại và xử lý theo quy định
16	Không tuân thủ quy định về phòng cháy chữa cháy	Nhắc nhở và yêu cầu khắc phục	Báo cơ quan chức năng xử lý	
17	Tự ý câu mắc, treo dây điện, dây cáp ngoài phạm vi cho phép	Nhắc nhở và yêu cầu tháo dỡ	Lập biên bản vi phạm	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tháo dỡ và xử lý theo quy định
18	Phơi quần áo, treo vật dụng không đúng vị trí làm ảnh hưởng mỹ quan	Nhắc nhở và yêu cầu điều chỉnh	Lập biên bản vi phạm	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tháo dỡ vật dụng vi phạm
19	Tự ý sử dụng tiện ích chung (công viên, sân chơi...) cho mục đích thương mại	Nhắc nhở và yêu cầu chấm dứt	Lập biên bản vi phạm	Tạm ngừng quyền sử dụng tiện ích
20	Không chấp hành hướng dẫn của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc nhân viên	Nhắc nhở và lập biên bản	Thông báo Cư Dân và cảnh cáo	Báo cáo cơ quan chức năng

	an ninh khi xử lý vi phạm			
21	Tự ý coi nói, mở rộng diện tích xây dựng, thay đổi kết cấu, diện tích sử dụng hoặc xây dựng thêm hạng mục khác so với thiết kế và phương án kiến trúc đã được Chủ Đầu Tư phê duyệt ban đầu	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Kỹ thuật kiểm tra, lập biên bản và yêu cầu dừng thi công, khôi phục hiện trạng theo thiết kế đã được phê duyệt	Thực hiện xử lý như Lần 1, đồng thời thông báo vi phạm đến Cư Dân và yêu cầu hoàn tất việc khôi phục trong thời hạn quy định	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành báo cáo Chủ Đầu Tư và/hoặc cơ quan chức năng; áp dụng các biện pháp cưỡng chế khôi phục hiện trạng và tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ nội khu cho đến khi khắc phục
22	Phát sinh tiếng ồn vượt quá mức cho phép theo quy định của pháp luật hiện hành (bao gồm nhưng không giới hạn: mở nhạc, karaoke, loa kéo, thiết bị âm thanh, hoạt động thi công, sửa chữa nhà ở hoặc các hoạt động sinh hoạt khác gây tiếng ồn vượt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn) làm ảnh hưởng đến Cư Dân xung quanh	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành /Bộ phận An ninh nhắc nhở, yêu cầu chấm dứt ngay hành vi gây tiếng ồn; lập biên bản vi phạm	Thực hiện xử lý như Lần 1, thông báo vi phạm đến Cư Dân/Bảng tin của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành báo cáo Chủ Đầu Tư và/hoặc cơ quan chức năng để xử lý theo quy định pháp luật hiện hành; đồng thời xem xét tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ nội khu cho đến khi khắc phục
23	Lắp đặt bảng hiệu, bảng quảng cáo, hộp đèn, biển chỉ dẫn hoặc các hình thức nhận diện thương mại khác tại căn shophouse không phù hợp với quy định về kích thước, vị trí, hình thức, vật liệu hoặc chưa được phê duyệt theo hướng dẫn thi công được ban hành của Khu Nhà Ở	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành nhắc nhở, lập biên bản và yêu cầu Chủ Sở Hữu/Đơn vị kinh doanh điều chỉnh hoặc tháo dỡ trong vòng 07 ngày	Thực hiện xử lý như Lần 1 và thông báo vi phạm trên Bảng tin/Bảng tin dịch vụ của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành	Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện tháo dỡ bảng hiệu vi phạm và mọi chi phí liên quan do Chủ Sở Hữu/Đơn vị kinh doanh chịu