

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

**Số: [●]/COSTA/HĐMB**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DU LỊCH – ĐẦU TƯ  
CÙ LAO CHÀM**

**VÀ**

**ÔNG/BÀ: [●]**

**Cùng Vợ/Chồng là: ÔNG/BÀ: [●]**

**Ngày [●] tháng [●] năm [●]**

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

**Số: [●]/COSTA/HĐMB**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DU LỊCH – ĐẦU TƯ  
CÙ LAO CHÀM**

**VÀ**

**CÔNG TY [●]**

**Ngày [●] tháng [●] năm [●]**

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

....., ngày ... tháng ... năm ...

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG  
TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG<sup>1</sup>**

Số: [●]

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers tại lô 7.1 và lô 7.2, đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (“**Dự Án**”).

Hai Bên dưới đây gồm:

**I. BÊN BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DU LỊCH – ĐẦU TƯ CÙ LAO CHÀM**

Giấy chứng nhận đăng ký : 4000382275 do Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng cấp thay  
doanh nghiệp số đổi lần 15 ngày 09 tháng 5 năm 2025 và các lần sửa đổi,  
bổ sung (nếu có).

Đại diện bởi : Ông/Bà [●]

Chức vụ : [●]

Giấy ủy quyền (nếu có) : [●]

Thẻ Căn cước/Thẻ Căn cước : [●] cấp ngày: [●] tại [●]  
công dân/Hộ chiếu số

Địa chỉ : 01 Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải  
Châu, Thành phố Đà Nẵng

Điện thoại : [●]

Email : [●]

Số tài khoản : [●] mở tại Ngân hàng [●]

Mã số thuế : [●]

Và

**Trường hợp Bên Mua là tổ chức ghi nội dung như sau:**

<sup>1</sup> Áp dụng cho sản phẩm **Căn Hộ Nghỉ Dưỡng** theo mẫu IIIa đính kèm Nghị định 96/2024/NĐ-CP (có hiệu lực từ 01/8/2024)

**II. BÊN MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

Tên tổ chức : CÔNG TY [●]  
Giấy chứng nhận đăng ký : [●] do [●] cấp lần đầu ngày [●] tháng [●] năm [●] và đăng  
doanh nghiệp số ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]  
Đại diện bởi : Ông/Bà [●]  
Chức vụ : [●]  
Giấy ủy quyền (nếu có) : [●]  
Thẻ Căn cước/Thẻ căn : [●] cấp ngày: [●] tại [●]  
cước công dân/Hộ chiếu số  
Địa chỉ trụ sở chính : [●]  
Điện thoại : [●]  
Email : [●]  
Số tài khoản : [●] tại Ngân hàng [●]  
Mã số thuế : [●]

**Trường hợp Bên Mua là cá nhân ghi nội dung như sau:**

**II. BÊN MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH, LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

Tên cá nhân : Ông/Bà  
Thẻ Căn cước/Thẻ căn : [●] cấp ngày [●] tại [●]  
cước công dân/Hộ chiếu số  
Nơi đăng ký cư trú<sup>2</sup> : [●]  
Địa chỉ liên hệ : [●]  
Email : [●]  
Điện thoại : [●]  
Số tài khoản (nếu có) : [●] tại Ngân hàng [●]  
Mã số thuế (nếu có) : [●]  
Cùng Vợ/Chồng là : Bà/Ông [●]  
Thẻ Căn cước/Thẻ căn cước : [●] cấp ngày [●] tại [●]  
công dân/Hộ chiếu số  
Nơi đăng ký cư trú<sup>3</sup> : [●]  
Địa chỉ liên hệ : [●]

---

<sup>2</sup> Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

<sup>3</sup> Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID

Email : [●]  
Điện thoại : [●]  
Số tài khoản : [●] tại Ngân Hàng [●]  
Mã số thuế (nếu có) : [●]

Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi chung là “**Các Bên**”/“**Hai Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú này với các điều, khoản sau đây:

### **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

1. “**Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú**” là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng sử dụng lưu trú du lịch/căn hộ có công năng sử dụng văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích khác (nếu có) trong Tòa Nhà được mua bán kèm theo phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại Hợp Đồng này (sau đây gọi chung là “**Căn Hộ Nghỉ Dưỡng**”), bao gồm: Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và Phần Diện Tích Khác trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này;
2. “**Phần Diện Tích Khác**” là các phần diện tích trong Tòa Nhà không nằm trong diện tích sàn xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú nhưng được bán cùng với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại Hợp Đồng này.
3. “**Tòa Nhà**” là toàn bộ tòa nhà (hoặc cụm tòa nhà) mà trong đó có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng được mua bán do Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm làm chủ đầu tư, bao gồm các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số DV-6 (vị trí của Tòa A1) và DV-7 (vị trí của Tòa A2) thuộc Dự Án, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.
4. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
5. “**Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng**” là tổng số tiền mua bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
6. “**Bảo Hành**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử

dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

7. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ Nghỉ Dưỡng bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.
8. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ Nghỉ Dưỡng: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ Nghỉ Dưỡng trong Tòa Nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ Nghỉ Dưỡng. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); diện tích sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, bên trong phần diện tích khác trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
10. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Tòa Nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
11. **“Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà”** là (i) phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu các Căn Hộ Nghỉ Dưỡng trong Tòa Nhà và (ii) các thiết bị sử dụng chung cho Tòa Nhà theo thỏa thuận của Hai Bên tại Hợp Đồng này.
12. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà”** là khoản tiền [●]% giá mua bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, Phần Diện Tích Khác (không bao gồm thuế VAT) mà các bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa Nhà.
13. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường.
14. **“Bảo Trì Tòa Nhà”** là việc duy tu, bảo dưỡng tòa nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà; hoạt động bảo trì Tòa Nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây Tòa Nhà; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà.
15. **“Bản Nội Quy Tòa Nhà”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
16. **“Công Ty Quản Lý”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

17. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
18. **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
19. **“Cụm Tòa Nhà”** bao gồm 02 (hai) Tòa Nhà A1 và A2 thuộc Dự Án. Để làm rõ, Tòa A1 (Tên thương mại: C1) thuộc lô đất 7.2, xây dựng trên ô quy hoạch DV-6 và Tòa A2 (Tên thương mại: C2) thuộc lô đất 7.1, xây dựng trên ô quy hoạch DV-7.
20. **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers (“Sun Costa Residence”) (hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại lô 7.1 và lô 7.2 đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng do Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm làm chủ đầu tư.

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ Nghỉ Dưỡng mua bán**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ Nghỉ Dưỡng:
  - a) Căn Hộ Nghỉ Dưỡng số: [●] tại tầng (tầng có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng): [●] (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ Nghỉ Dưỡng), thuộc Tòa Nhà [●]<sup>4</sup> tại Dự Án.
  - b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng là: [●] m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế khi bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế chênh lệch (cao hơn hoặc thấp hơn) từ [●]<sup>5</sup>% ([●] phần trăm) trở xuống so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế chênh lệch vượt quá [●]<sup>6</sup>% ([●] phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế khi bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, diện tích sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế chênh lệch so với diện tích sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp

<sup>4</sup> Nếu là C1 sẽ điền là “A1”; Cao tầng C2 sẽ là “A2”

<sup>5</sup> Theo thỏa thuận giữa Hai Bên

<sup>6</sup> Theo thỏa thuận giữa Hai Bên

Đồng này. Diện Tích Căn Hộ Nghỉ Dưỡng được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế khi bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng là: [●] m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
  - d) Mục đích sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng: lưu trú du lịch, nghỉ dưỡng.
  - đ) Năm hoàn thành xây dựng: [●]
  - e) Thời hạn sở hữu Căn Hộ Nghỉ Dưỡng: Đến ngày 11/01/2067 (“**Thời Hạn Sở Hữu**”) hoặc theo quyết định điều chỉnh của cơ quan nhà nước (nếu có). Việc gia hạn Thời Hạn Sở Hữu sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm gia hạn.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: [●]
  - b) Tờ bản đồ số: [●] do [●] lập;
  - c) Diện tích đất sử dụng chung: [●] m<sup>2</sup>
    - Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.
    - Thời hạn sử dụng: [●]
3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ Nghỉ Dưỡng: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: [●]
  - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: [●]
  - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: [●]
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ Nghỉ Dưỡng: [●]
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo quy định tại Hợp Đồng này.

**Điều 3. Giá bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán:
- a) Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng (x) với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng; cụ thể là: [●] m<sup>2</sup> sử dụng (x) [●] đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = [●] đồng

(Bằng chữ: [●]).

Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà, trong đó:

- Giá bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng là: [●] đồng (bằng chữ: [●]) (“Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng”), trong đó đã bao gồm tiền thuê đất trong Thời Hạn Sở Hữu, giá trị công trình xây dựng và tài sản gắn liền trên đất của Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, quyền sử dụng đối với phần cơ sở hạ tầng chung tại Dự Án, quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị, công trình, tiện ích được sử dụng chung quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà.



- Thuế giá trị gia tăng: [●] đồng (bằng chữ [●]); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp thuế giá trị gia tăng thay đổi, Hai Bên đồng ý rằng Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng sẽ được điều chỉnh thay đổi tương ứng với phần thuế giá trị gia tăng thay đổi.

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà bằng [●]% Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng (kinh phí này được tính trước thuế) là: [●] đồng (bằng chữ [●]).

b) Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ Nghi Dưỡng 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 Căn Hộ Nghi Dưỡng. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- Chi phí bảo hiểm mà Bên Mua phải chịu theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà và/hoặc quy định của pháp luật mà Bên Mua thanh toán cho công ty bảo hiểm tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm (nếu có) theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng hoặc ngày mà Căn Hộ Nghi Dưỡng được coi là đã bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Kinh phí bảo trì mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Bên Mua trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà không đủ để thực hiện việc bảo trì;
- Các khoản phí, thuế, chi phí khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hai Bên (nếu có).

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ Nghi Dưỡng thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tùy từng thời điểm hoặc thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán qua bên thứ ba hoặc hình thức khác do Hai Bên thỏa thuận bằng văn bản. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán

tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi nhận vào tài khoản của Bên Bán hoặc thời điểm có hiệu lực của Biên bản bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán.

Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn thanh toán và/hoặc theo quy định tại Hợp Đồng này.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng:

Việc mua bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.<sup>7</sup>

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1	Trong vòng [●] ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng	[●]% Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và thuế giá trị gia tăng tương ứng	[●]
Đợt ...	Ngày [●] tháng [●] năm	[●]% Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và thuế giá trị gia tăng tương ứng	[●]
Đợt ...	Ngày [●] tháng [●] năm	[●]% Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và thuế giá trị gia tăng tương ứng	[●]
Đợt ...	Theo thông báo bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng của Bên Bán	[●]% Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và toàn bộ thuế giá trị gia tăng còn lại của Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng	[●]
Đợt ...	Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận hoặc tại thời điểm Bên Bán bàn giao cho Bên Mua đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật để xin cấp Giấy Chứng Nhận trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận hoặc bị coi là tự thực hiện	05% Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng (không bao gồm thuế giá trị gia tăng)	[●]

<sup>7</sup> Tùy thuộc chính sách bán hàng, PTT điều chỉnh các nội dung, chia các trường hợp cụ thể đối với bảng dưới đây.

	theo quy định của Hợp Đồng này		
--	--------------------------------	--	--

Trường hợp có chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và thuộc trường hợp Hai Bên phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này, Hai Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng [●] ([●]) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thông báo của Bên Bán.

- b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà tương đương [●]% Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng: [●].

Tên chủ tài khoản : [●]

Số tài khoản : [●] tại Ngân hàng [●]

Nội dung chuyển khoản : [●]

#### **Điều 4. Chất lượng công trình**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng 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 Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng nêu theo đúng tiến độ của Dự Án.
  - a) Giai đoạn 1: [●]
  - b) Giai đoạn 2: [●]
  - c) Giai đoạn 3: [●]
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại khu Tòa Nhà của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại khu Tòa Nhà theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội được hoàn thiện theo tiến độ và phù hợp với quy hoạch của Dự Án.
5. Bên Bán bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo tiêu chuẩn bàn giao quy định tại Phụ Lục 2 cho Bên Mua vào ngày bàn giao quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

1. Quyền của Bên Bán:
  - a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, nếu Bên Bán nhận được bất kỳ khoản tiền thanh toán nào từ Bên Mua mà không đủ để thanh toán cho mọi nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ của Bên Mua theo thứ tự sau: (i) thanh toán Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và thuế giá trị gia tăng quá hạn, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa

Nhà quá hạn, kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và phần chung Dự Án quá hạn; (ii) tiền lãi chậm thanh toán quá hạn và tiền lãi chậm thanh toán trong hạn của Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và thuế giá trị gia tăng, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà, kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và phần chung Dự Án; (iii) tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng đến hạn, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà đến hạn, kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và phần chung Dự Án đến hạn; và (iv) tiền phạt, tiền bồi thường và các khoản tiền khác mà Bên Bán được hưởng (nếu có);

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán từ Bên Mua) vi phạm Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;
- đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị, chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Tòa Nhà trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Tòa Nhà; ban hành và chỉnh sửa Bản Nội Quy Tòa Nhà; thành lập Ban quản trị Tòa Nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với Công Ty Quản Lý để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Tòa Nhà được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- k) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên Mua được coi là vi phạm Hợp Đồng và phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Trong vòng [●] ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba chưa kết thúc, Bên Bán được quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- l) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;
- m) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có);

- n) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy Tòa Nhà 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, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ Nghi Dưỡng đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Nghi Dưỡng, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ Nghi Dưỡng, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ Nghi Dưỡng đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ Nghi Dưỡng;
  - b) Xây dựng Căn Hộ Nghi Dưỡng và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng 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 Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
  - d) Bảo quản Căn Hộ Nghi Dưỡng trong thời gian chưa giao Căn Hộ Nghi Dưỡng cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ Nghi Dưỡng và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
  - đ) Bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ Nghi Dưỡng cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp (nếu cần thiết);
  - g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ Nghi Dưỡng theo quy định của pháp luật;
  - h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;  
  
Trong thời hạn [●] ngày, kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; để làm rõ, Bên Mua được coi là nộp đầy đủ giấy tờ khi hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, đảm bảo theo đúng các yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán có thể thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ Nghi Dưỡng cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này tại thời điểm: (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn Hộ Nghi Dưỡng để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn [●]<sup>8</sup> ([●]) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua đến hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì phải chịu chế tài theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
  - i) Tổ chức hội nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban quản trị Tòa Nhà nơi có Căn Hộ Nghi Dưỡng theo quy định của pháp luật; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Tòa Nhà khi Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản trị;

---

<sup>8</sup> Theo thỏa thuận giữa hai Bên

- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ Nghỉ Dưỡng tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp kinh phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà <sup>9</sup>[●]% theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và hợp đồng này để Ban quản trị Tòa nhà tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị Tòa nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật. Đối với kinh phí bảo trì của khu kinh doanh, thương mại, dịch vụ (nếu có) thì chủ sở hữu khu kinh doanh, thương mại, dịch vụ tự quản lý, sử dụng toàn bộ phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này phù hợp với quy định của pháp luật. Trước khi Ban quản trị Tòa nhà được thành lập, Chủ Đầu Tư sẽ quản lý, sử dụng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và quy định pháp luật.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

- 1. Quyền của Bên Mua:
  - a) Nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Hai Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - b) Chỗ đỗ xe của Bên Mua tại Dự Án: Bên Mua được sử dụng chỗ đỗ xe theo hướng dẫn của Bên Bán/Công Ty Quản Lý; Các Bên đồng ý Bên Bán/đơn vị quản lý, vận hành bãi đỗ xe có quyền thay đổi vị trí để xe cho mục đích lưu thông, đảm bảo an toàn cho cư dân/Tòa Nhà và những người sử dụng dịch vụ tại bãi đỗ xe;
  - c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
  - d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng 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 Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
  - đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng gồm: (i) 100% Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng (ii) các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng (nếu có);
  - e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
  - g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế nhỏ hơn/lớn

---

<sup>9</sup> Tỷ lệ diện tích phần sở hữu riêng của Bên Bán/Tổng diện tích sàn xây dựng của Tòa Nhà, Phòng Ban chức năng trình Ban Lãnh đạo và bổ sung

hơn quá [●]<sup>10</sup>% ([●] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban quản trị Tòa Nhà nơi có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Tòa Nhà theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ Nghỉ Dưỡng tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ Nghỉ Dưỡng tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và/hoặc thỏa thuận khác (nếu có).

## 2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà [●]% 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 Căn Hộ Nghỉ Dưỡng của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng 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 Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà và phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thì Căn Hộ Nghỉ Dưỡng sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Tòa Nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Tòa Nhà. Để làm rõ, kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, có trách nhiệm thanh toán phí quản lý hàng tháng và tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến Căn Hộ Nghỉ Dưỡng phù hợp với quy định trong Bản Nội Quy Tòa Nhà. Trước khi Căn Hộ Nghỉ Dưỡng được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, cư trú và sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này; Thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán trong trường hợp Bên mua thanh toán không đúng hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Tòa Nhà theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;

---

<sup>10</sup> Theo thỏa thuận giữa hai Bên tại thời điểm ký HĐMB

- k) Sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
- n) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;
- o) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong khu vực sở hữu riêng của Bên Bán;
- p) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và/hoặc không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng;
- q) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ Nghỉ Dưỡng bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng với lãi suất là [●]<sup>11</sup>%/ngày ([●] một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua hoàn thành;
- r) Theo yêu cầu/quy định của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì trừ trường hợp còn tranh chấp theo Hợp đồng chưa được giải quyết. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Hai Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng.

#### **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan**

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. Giao nhận Căn Hộ Nghỉ Dưỡng**

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ Nghỉ Dưỡng: Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng như quy định tại Khoản 1, Khoản 4 và Khoản 5 Điều 4 Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng.
2. **Bên Bán bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho Bên Mua vào [●] (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).**

---

<sup>11</sup> Theo thỏa thuận giữa hai Bên



Việc bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá [●] ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng tối thiểu là [●] ngày làm việc, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.

3. Căn Hộ Nghỉ Dưỡng 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 Hai Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ Nghỉ Dưỡng so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.
5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng này.
6. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn [●] ngày từ ngày nêu trong thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này. Ngày cuối cùng của thời hạn thực hiện thủ tục bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thông báo của Bên Bán sẽ được xác định là thời điểm coi như Bên Mua đã ký biên bản bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.
7. Quyền sở hữu Căn Hộ Nghỉ Dưỡng sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Căn Hộ Nghỉ Dưỡng được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Mua bị coi là chậm thanh toán khoản tiền tương ứng kể từ thời điểm Bên Mua phải hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thông báo nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng của Bên Bán và Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
8. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ Nghỉ Dưỡng sẽ được bàn giao hoặc được cho là đã ký biên bản bàn giao theo quy định tại Khoản 5 Điều 8 cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Hai Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, Hai Bên thống nhất rằng:

- a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ Nghi Dưỡng có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa Căn Hộ Nghi Dưỡng, hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng thì ghi nhận trong Biên bản đề nghị sửa chữa Căn Hộ Nghi Dưỡng. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ Nghi Dưỡng tại thời điểm bàn giao mà không phải làm thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ lục 02 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ Nghi Dưỡng (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ Nghi Dưỡng, v.v...) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Hai Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng hoặc Biên bản đề nghị sửa chữa Căn Hộ Nghi Dưỡng. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ Nghi Dưỡng so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong Biên bản đề nghị sửa chữa Căn Hộ Nghi Dưỡng, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 8 Hợp Đồng.
- b) Sau khi Bên Mua ký Biên bản bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ Nghi Dưỡng được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ Nghi Dưỡng.
- c) Nếu Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá [●]<sup>12</sup> so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng theo diện tích thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này cho Bên Bán cùng khoản tiền lãi với lãi suất là [●] trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán và được tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Bên Bán hoàn trả. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng [●] ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm này, thì được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng theo diện tích thực tế.
- d) Nếu có phát sinh Diện tích chênh lệch thuộc trường hợp phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng, Hai Bên sẽ ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng ngay khi ký Biên bản bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng để điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghi Dưỡng và Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng, các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp. Giá trị của phần diện tích chênh lệch nêu trên sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán hoặc hoàn trả cho Bên kia trong vòng [●] ngày kể từ ngày ký văn bản sửa đổi hoặc theo thỏa thuận của Hai Bên tại thời điểm ký văn bản sửa đổi. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian này.
- đ) Nếu Bên Mua không ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghi Dưỡng và Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng trong thời hạn [●] ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường

---

<sup>12</sup> Theo thỏa thuận giữa hai Bên

hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng. Để làm rõ, việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Bên Mua theo quy định tại Khoản 1 Điều này nghĩa là Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thời hạn thanh toán quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này và đã thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả khi bàn giao, tùy từng trường hợp, bao gồm:

- (i) Tất cả các khoản tiền đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng tính đến thời điểm bàn giao;
- (ii) Các khoản lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

## **Điều 9. Bảo hành**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ Nghi Dưỡng theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của 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 Căn Hộ Nghi Dưỡng cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ Nghi Dưỡng.
3. Nội dung Bảo Hành Căn Hộ Nghi Dưỡng bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ Nghi Dưỡng (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ Nghi Dưỡng (nếu có) như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Căn Hộ Nghi Dưỡng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ Nghi Dưỡng thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.  
  
Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ Nghi Dưỡng bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn (trong phạm vi bảo hành Căn Hộ Nghi Dưỡng). Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Bán không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế ...) trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc thuê, nhờ người khác khắc phục hư hỏng, khiếm khuyết trong mọi trường hợp mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán bằng văn bản.
4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ Nghi Dưỡng có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn [●] ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ Nghi Dưỡng và cho phép Bên Bán đưa vào khu vực Căn Hộ Nghi Dưỡng những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn Hộ Nghi Dưỡng được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành Căn Hộ Nghi Dưỡng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu Tòa Nhà đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ Nghỉ Dưỡng trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
  - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ Nghỉ Dưỡng do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
  - e) Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Khoản 8 Điều 9 Hợp Đồng này.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này.
8. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ phải:
  - a) Thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi trực tiếp hoặc thông qua hình thức gửi thư bảo đảm cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó chậm nhất là trong thời hạn [●] ngày kể từ ngày phát hiện ra khiếm khuyết, hư hỏng; và
  - b) Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải gánh chịu toàn bộ hay một phần chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm.

#### **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thể chấp Căn Hộ Nghỉ Dưỡng 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 cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo Hợp Đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ Nghỉ Dưỡng 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 và trong Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng cho Bên Bán và người nhận chuyển nhượng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được hưởng quyền lợi cũng như các nghĩa

vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Tòa Nhà, các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có).

**Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng trong Tòa Nhà**

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có): quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...): Theo quy định tại Hợp Đồng.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà như sau:
  - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Tòa Nhà được thành lập và ký hợp đồng Dịch Vụ Quản Lý, Vận Hành Tòa Nhà với Công Ty Quản Lý, thì kinh phí quản lý vận hành là: [●] đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế ghi trong biên bản bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định theo thông báo của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành.
  - b) Sau khi Ban quản trị Tòa Nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Tòa Nhà sẽ do hội nghị Tòa Nhà các chủ sở hữu trong Tòa Nhà quyết định và do Ban quản trị Tòa Nhà thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Tòa Nhà.
  - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Tòa Nhà có quy định về mức kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.

**Điều 12. 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 thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng như sau:
  - a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 và/hoặc bất kỳ khoản tiền nào theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi theo lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: [●]% tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó;
  - b) Trong mọi trường hợp, nếu Bên Mua (i) vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo Hợp Đồng quá [●] ngày hoặc (ii) tổng thời gian Bên Mua chậm trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá [●] ngày thì Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau:
    - (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua;

- (ii) Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; nhưng phải thông báo cho Bên Mua trước khi ký hợp đồng mua bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng với khách hàng khác ít nhất 30 ngày;
- (iii) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương [●]% Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng;
- (iv) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này là: [●]% trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt;
- (v) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh;
- (vi) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các mục (iii), (iv) và (v) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng [●] Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng;
- (vii) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán và việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.

Bên Mua thừa nhận, đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (aa) việc bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng/thanh toán từ người mua mới; và (bb) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (iii), (iv), (v) hoặc (vi) của điểm b này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo Hợp Đồng.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho Bên Mua:
  - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn [●] ngày kể từ ngày Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là [●]% trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán và được tính từ ngày [●] kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng thực tế cho Bên Mua.
  - b) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Bán chậm thông báo bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng quá [●] ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến ("**Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt**"), Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp quy định tại điểm b này, Bên Bán phải trả cho Bên Mua các khoản tiền sau trong vòng [●] ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng:

- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi);
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với [●]% ([●] phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

(iii) Khoản tiền lãi được tính theo lãi suất phạt quá hạn là: [●] trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán tính từ ngày thứ [●] kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ Nghi Dưỡng đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 và Khoản 5 Điều 8 và các quy định khác của Hợp Đồng này. Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như:

- a) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua. Thời điểm chấm dứt là thời điểm được Bên Bán nêu tại thông báo;
- b) Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo cho Bên Mua trước khi ký hợp đồng mua bán Căn Hộ Nghi Dưỡng với khách hàng khác ít nhất [●] ngày;
- c) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương [●]% ([●] phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng;
- d) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh;
- đ) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các mục (c) và (d) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng [●] Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghi Dưỡng;;
- e) Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:
  - (i) Việc bán Căn Hộ Nghi Dưỡng cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng/thanh toán từ người mua mới; và
  - (ii) Sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi và các khoản tiền khác mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo quy định tại các điểm c, d hoặc đ Khoản này.

Để làm rõ, Hai Bên thống nhất các khoản tiền Bên Mua được hưởng (nếu có) khi Hợp Đồng chấm dứt và/hoặc khi phát sinh nghĩa vụ thanh toán của Bên Bán đối với Bên Mua theo các quy định tại Điều 12 này và các điều khác của Hợp Đồng (nếu có), sẽ được Bên Bán ưu tiên triển khai thanh toán/hoàn trả theo thứ tự: tiền mua Căn Hộ Nghi Dưỡng quá hạn hoàn trả, tiền mua Căn Hộ Nghi Dưỡng đến hạn hoàn trả, tiền bồi thường, các khoản tiền gốc cần hoàn trả khác (nếu có), lãi quá hạn, lãi trong hạn, tiền phạt vi phạm và các khoản tiền khác nếu Hợp Đồng này có quy định Bên Mua được hưởng.

4. Các thỏa thuận khác:

- a) Trường hợp Bên Bán không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng quy định tại điểm b khoản 2 Điều này trong vòng [●] ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt [●] từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ Nghi Dưỡng theo đề xuất của Bên Bán bằng văn bản, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi với lãi suất là [●] trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình hỗ

trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán tính từ ngày thứ [●] kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ Nghi Dưỡng cho Bên Mua. Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng tiếp theo (nếu có).

Các quy định tại khoản 2 Điều này sẽ không được áp dụng nếu Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc do sự kiện bất khả kháng dẫn đến việc Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán có thể trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ Nghi Dưỡng thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng cộng với (i) thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ sự kiện bất khả kháng này, (ii) thời gian Bên Mua chậm thanh toán và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

- b) Nếu Bên Mua bằng cách khác vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp Đồng mà không khắc phục đầy đủ tất cả vi phạm đó trong vòng [●] ngày kể từ ngày vi phạm, Hai Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các chế tài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
- c) Để làm rõ, trường hợp Bên Mua được hưởng chính sách hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính từ Bên Bán, tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này dùng để xác định khoản phạt vi phạm và khoản tiền lãi sẽ không bao gồm số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính.
- d) Nếu Bên Mua trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào theo yêu cầu của Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán với toàn quyền quyết định có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao Dự Kiến trong một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian mà khoản thanh toán bị trì hoãn, và sự chậm trễ này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

- 1. Bên Bán cam kết:
  - a) Căn Hộ Nghi Dưỡng nêu tại Điều 2 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) Căn Hộ Nghi Dưỡng nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này.
- 2. Bên Mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ Nghi Dưỡng;
  - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ Nghi Dưỡng, 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 Căn Hộ Nghi Dưỡng theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ Nghi Dưỡng 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.



3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai 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 xác nhận và đồng ý rằng:
  - a) 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, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
  - b) Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ Nghi Dưỡng với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ Nghi Dưỡng trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

1. Hai Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d) Do quyết định của Cơ quan nhà nước hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Hai Bên;
  - e) Các trường hợp là hệ quả của dịch bệnh Covid-19 và các dịch bệnh tương tự nằm ngoài kiểm soát của Hai Bên cũng được coi là sự kiện bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn việc thiếu hụt nhân sự, thiếu hụt nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ do lệnh, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về phong tỏa, giãn cách xã hội, cấm biên, đình chỉ/hoãn/hạn chế chuyến bay, các phương tiện chuyên chở hàng hóa.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp 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 [●] 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 Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai 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 15 của Hợp Đồng này.

5. Để làm rõ, Hai Bên thống nhất việc miễn trách nhiệm khi xảy ra sự kiện bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện bất khả kháng xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) sự kiện bất khả kháng làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của một Bên và/hoặc Hai Bên; (iii) Bên bị ảnh hưởng không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - b) Bên Mua: (i) chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng; hoặc (ii) không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo quy định tại Khoản 7 Điều 8 của Hợp Đồng; hoặc (iii) có tranh chấp với bên thứ ba gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán/Dự án theo quy định tại điểm k Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng; hoặc (iv) không ký văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng để điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và Tổng Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo quy định tại điểm d Khoản 8 Điều 8 của Hợp Đồng; hoặc (v) vi phạm nghĩa vụ bảo mật thông tin quy định tại Khoản 4 Điều 17 của Hợp Đồng.
  - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ Nghỉ Dưỡng theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  - d) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng và không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn [●] tháng, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
  - đ) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:
  - a) Theo thỏa thuận của Hai Bên trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng;
  - b) Theo quy định tương ứng tại Điều 12 trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại các điểm b và c Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng;
  - c) Mỗi bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vượt quá lợi ích được hưởng của mình theo Hợp đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng.

#### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để Hai Bên nhận thông báo của bên kia (ghi rõ): [●]
2. Hình thức thông báo giữa Hai Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
3. Bên nhận thông báo nếu Bên Mua có nhiều người thì cử một đại diện để nhận thông báo là: [●]
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, 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 thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng chuyển phát nhanh;
  - c) Vào ngày Bên Bán/Bên Mua thực hiện thao tác gửi trên hệ thống thư điện tử do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
- Để làm rõ, trong các trường hợp trên, nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.
5. Hai 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 chậm nhất 02 (hai) ngày kể từ ngày thay đổi; 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 theo thời gian và cách thức tại khoản này thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

#### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

1. Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Tòa Nhà thuộc Dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers ("**Sun Costa Residence**") và các tên gọi này và mọi nhãn hiệu có liên quan thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp của Bên Bán trong mọi trường hợp. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Dự Án là quyền được bảo lưu vĩnh viễn của Bên Bán trong mọi trường hợp xảy ra, và Bên Bán có quyền được đặt tên, đổi tên Dự Án sang một tên gọi, nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh hoặc theo quy định tại các Hợp Đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu mà Bên Bán ký với các chủ sở hữu nhãn hiệu. Bên Mua thừa nhận rằng, các tên gọi, nhãn hiệu được đặt cho Dự Án không phải là một phần của Hợp Đồng, và Bên Mua hiện không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng tên Dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers ("**Sun Costa Residence**"), hình hoặc bất kỳ nhãn hiệu nào được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho Bên Bán hoặc trong Hợp Đồng riêng giữa Bên Bán và các bên chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu, cho phép sử dụng các tên và nhãn hiệu đó.
2. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ đối với mọi đối tượng phát sinh từ, liên quan đến Hợp Đồng, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo, các tài liệu, ấn bản, thông tin được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không hạn chế ở các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.
3. Mọi việc sử dụng tên gọi, các nhãn hiệu Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers ("**Sun Costa Residence**"), hình và/hoặc các nhãn hiệu khác mà Bên Bán nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu thì đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trước khi sử dụng.
4. Hai Bên cam kết, trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và 24 (hai mươi bốn) tháng sau khi Hợp Đồng chấm dứt:
  - a) Giữ bí mật Hợp Đồng và tất cả các thông tin đã được cung cấp bởi Bên còn lại (sau đây gọi là "Bên Tiết Lộ Thông Tin") cho bên nhận (sau đây gọi là "Bên Nhận") căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng (cho dù là bằng lời nói hay bằng văn bản và cho dù những thông tin nói trên được đánh dấu là bảo mật hay không) và không được tiết lộ những thông tin như vậy cho bất kỳ ai hoặc bên thứ ba nào khác.

- b) Không sử dụng hoặc tiết lộ, ngoại trừ cho mục đích của Hợp Đồng hoặc yêu cầu của pháp luật hoặc có sự đồng ý trước của Bên Tiết Lộ Thông Tin bất cứ thông tin nào trong Hợp Đồng này, các Hợp Đồng và tài liệu khác liên quan đến việc kinh doanh và hoạt động của Bên Tiết Lộ Thông Tin (sau đây gọi là "Thông Tin Bảo Mật"); và
- c) Trong trường hợp bất kỳ Thông Tin Bảo Mật được tiết lộ bởi Bên Nhận theo quy định, Bên Nhận phải bảo đảm rằng, trước khi tiết lộ, người được tiết lộ phải có nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Nhận theo quy định tại Khoản này như thể họ là Bên Nhận. Bên Nhận sẽ bắt buộc người được tiết lộ thông tin đó phải thực hiện các nghĩa vụ của họ.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

1. Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
2. Bất kỳ tranh chấp nào giữa Hai Bên phát sinh từ và/ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, kể cả bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến việc diễn giải, sự tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt, v.v..., thì trước tiên, Hai Bên phải nỗ lực tối đa để giải quyết tranh chấp bằng cách thương lượng trên tinh thần thiện chí. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai 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 Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 19 điều, với [●] trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội Quy Tòa Nhà, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng và 01 bản Điều khoản bảo hiểm.
4. 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.
5. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

#### **BÊN MUA**

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

#### **BÊN BÁN**

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

## **PHỤ LỤC 1**

### **BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ NGHỈ DƯỠNG**

- 1. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà;**
- 2. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ Nghỉ Dưỡng;**
- 3. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Nghỉ Dưỡng.**

**PHỤ LỤC 2**  
**BẢN DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ NGHỈ DƯỠNG<sup>13</sup>**

---

<sup>13</sup> Bổ sung thông tin theo thoả thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng, trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ (bao gồm trang thiết bị, vật liệu tương đương) thì phải có sự thoả thuận với Bên Mua

**PHỤ LỤC 3**  
**PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG**  
**VÀ CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH GIA TĂNG**  
**VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN<sup>14</sup>**

**Trong phạm vi Phụ Lục 3 này, các thuật ngữ sau được hiểu như sau:**

- “**Khu Căn Hộ**” được hiểu là toàn bộ các tầng có căn hộ nghỉ dưỡng được thiết kế/quy hoạch cho mục đích lưu trú du lịch, nghỉ dưỡng, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như thương mại, văn phòng, khu dịch vụ khác (bể bơi, phòng sauna, phòng tập gym và yoga)....
- “**CSH Căn Hộ**” là những người sở hữu từ một căn hộ nghỉ dưỡng trở lên thuộc Khu Căn Hộ.
- “**CSH Khác**” là những người sở hữu các khu vực/diện tích khác (“**Diện Tích Khác**”) thuộc Tòa Nhà không phải CSH Căn Hộ.
- “**CSH Tòa Nhà**” bao gồm CSH Căn Hộ và CSH Khác.
- “**CSH Dự Án**” bao gồm CSH Tòa Nhà và CSH các khu vực/diện tích khác trong Dự Án.

**Nguyên tắc phân chia:**

Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung được phân chia dựa vào thực tế vận hành của từng Tòa Nhà hoặc Dự Án theo nguyên tắc sau:

- (i) Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của các CSH Căn Hộ;
- (ii) Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Tòa Nhà và thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của các CSH Tòa Nhà (bao gồm các CSH Căn Hộ và CSH Khác trong Tòa Nhà);
- (iii) Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung cho cả Dự Án, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm) của các CSH Dự Án.

**1. Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung:**

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của CSH Căn Hộ	Thuộc sở hữu chung của CSH Khác	Thuộc sở hữu chung của CSH Tòa Nhà
<b>I.</b>	<b>Khu vực công cộng trong Tòa Nhà</b>			
1.	- Không gian, hành lang Tòa Nhà; - Sảnh Tòa Nhà.			X
<b>II.</b>	<b>Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng</b>			

<sup>14</sup> Đối với các Tòa Nhà, cần rà soát lại thông tin tại Phụ lục này trước khi triển khai ký HĐMB

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của CSH Căn Hộ	Thuộc sở hữu chung của CSH Khác	Thuộc sở hữu chung của CSH Tòa Nhà
2.	Cầu thang bộ, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa Nhà, móng, cột, dầm, tường bao Tòa Nhà (bao gồm mặt đứng, cửa sổ, cửa lùa đặt trên tường bao ngoài), lối thoát hiểm			X
3.	Tường ngăn, phân chia giữa các căn hộ nghỉ dưỡng, sàn thuộc Tòa Nhà	X		
<b>III.</b>	<b>Hệ thống cấp điện, chiếu sáng</b>			
4.	Hệ thống chiếu sáng và đèn sự cố khu sảnh, hàng lang của các tầng, các khu vực công cộng trong Tòa Nhà			X
5.	Hệ thống điện từ tủ của từng tầng tới từng căn hộ nghỉ dưỡng/Diện Tích Khác trong Tòa Nhà			X
6.	Hệ thống điện từ lưới cao thế, trung thế đến các trạm biến áp hạ thế của Tòa Nhà			X
7.	Hệ thống điện từ trạm hạ thế của Tòa Nhà tới các tủ tầng của Tòa Nhà,			X
8.	Hệ thống điện từ trạm hạ thế tới các tủ của các hệ thống cơ điện phục vụ chung cho Tòa Nhà (phòng cháy chữa cháy, sinh hoạt).			X
<b>IV.</b>	<b>Hệ thống cấp thoát nước</b>			
9.	Hệ thống cấp nước từ điểm đầu nối của thành phố tới bể chứa nước chung của Tòa Nhà.			X
10.	Các téc/bồn chứa nước phục vụ hoạt động cứu hỏa và phục vụ chung cho Tòa Nhà.			X
11.	Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ....) từ téc/bồn chứa nước của Tòa Nhà.			X
12.	Hệ thống thoát nước từ căn hộ nghỉ dưỡng và Diện Tích Khác trong Tòa Nhà về bể thu gom nước thải và bể tự hoại của Tòa Nhà.			X
13.	Hệ thống bể thu gom nước thải của Tòa Nhà.			X
14.				
15.	Hệ thống bể phốt của Tòa Nhà			X
<b>V.</b>	<b>Hệ thống điều hòa không khí, thông gió</b>			
16.	Điều hòa, thông gió khu sảnh, hành lang các tầng, khu vực công cộng của Tòa Nhà			X
<b>VI.</b>	<b>Hệ thống hút mùi, thông gió, tăng áp</b>			



STT	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của CSH Căn Hộ	Thuộc sở hữu chung của CSH Khác	Thuộc sở hữu chung của CSH Tòa Nhà
17.	Hệ thống hút mùi bếp, hút mùi phòng rác, thông gió nhà vệ sinh, thông gió khu hành lang, tiện ích chung của Tòa Nhà của Tòa Nhà			X
18.	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang Tòa Nhà			X
VII.	Hệ thống mạng truyền hình, điện thoại, internet chung của Tòa Nhà			X
VIII.	<b>Hệ thống thang máy trong Tòa Nhà</b>			X
IX.	<b>Hệ thống camera của Tòa Nhà</b>			X
X.	<b>Hệ thống kỹ thuật âm thanh của Tòa Nhà.</b>			X
XI.	<b>Hệ thống chống sét, tiếp địa</b>			
19.	Hệ thống chống sét Tòa Nhà.			X
20.	Hệ thống dây tiếp địa của các thiết bị điện thuộc Tòa Nhà.			X
XII.	<b>Hệ thống PCCC</b>			
21.	Hệ thống PCCC của Tòa Nhà.			X
22.	Hệ thống PCCC khác nằm trong phạm vi ô đất xây dựng của công trình nhưng không bao gồm hệ thống PCCC của Tòa Nhà.			X
XIII.	<b>Hệ thống máy phát điện dự phòng</b>			
23.	Hệ thống máy phát điện dự phòng của PCCC cho Tòa Nhà.			X
24.	Hệ thống máy phát điện dự phòng Tòa Nhà.			X
XIV.	<b>Hệ thống khác</b>			
25.	Hệ thống thu gom rác thải tại các tầng của Tòa Nhà.			X
26.	Khu vực hộp kỹ thuật đặt trong và ngoài phạm vi Tòa Nhà và/hoặc các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự Án để phục vụ Tòa Nhà			X

Tùy thuộc vào thực tế vận hành, Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và Dự Án sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.

Các CSH Tòa Nhà có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và Dự Án, đồng thời thanh toán mọi khoản chi phí phát sinh liên quan, ngoại trừ các chi phí đã nằm trong gói dịch vụ quản lý Tòa Nhà mà Bên Mua được hưởng theo văn bản thỏa thuận với Chủ Đầu Tư (nếu có). Trong đó, phí Bảo Trì Tòa Nhà sẽ được trích từ quỹ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà và khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà bổ sung do các CSH Tòa Nhà đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng CSH Tòa Nhà vào từng thời điểm.

## 2. Các Công Trình, Tiện Ích Sử Dụng Chung:

STT	Nội dung	Thuộc sử dụng chung của CSH Căn Hộ	Thuộc sử dụng chung của CSH Tòa Nhà	Thuộc sử dụng chung của CSH Dự Án	Nguyên tắc sử dụng
<b>I.</b>	<b>Hệ thống PCCC</b>				Các CSH Căn Hộ và các CSH Khác có trách nhiệm tuân theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị quản lý vận hành Dự Án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ định trong quá trình quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các công trình, tiện ích chung.
1	Trụ cứu hỏa, ống cấp nước PCCC lấy nguồn từ đường ống cấp nước của Tòa Nhà.		X		
<b>II.</b>	<b>Hệ thống quản lý chất thải rắn</b>				
2	Các điểm tập kết, thu gom rác thải sinh hoạt của Tòa Nhà.		X		
<b>III.</b>	<b>Hệ thống khác</b>				
3	Các diện tích khác theo thông báo/quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm.			X	

## 3. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán:

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích nằm ngoài các diện tích, hạng mục thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác, thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ và/hoặc thuộc sở hữu chung của tất cả các chủ sở hữu trong Dự Án như mô tả tại Phụ lục này, bao gồm:

- 3.1 Các diện tích mà Bên Bán không bán, chưa bán ở từng thời điểm;
- 3.2 Phần diện tích tại tầng hầm thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (trừ các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ, Tòa Nhà và Dự Án);
- 3.3 Các phần diện tích để xe (ô tô, xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, v.v.) sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của Tòa Nhà;
- 3.4 Khu vực thương mại, khu vực vui chơi giải trí; hồ bơi, bể bơi, phòng sauna, spa, phòng gym và yoga...; phòng phục vụ phụ trợ (nếu có);
- 3.5 Các trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán;

- 3.6 Tầng kỹ thuật không dùng để bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của Tòa Nhà; phần diện tích còn lại của các khu kỹ thuật sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật thuộc Phần sở hữu chung của Tòa Nhà;
- 3.7 Các hạng mục khác theo thiết kế được duyệt của Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật và không thuộc phần sở hữu riêng của Bên Mua, phần sở hữu chung của Tòa Nhà, Dự Án;
- 3.8 Ngoài ra, Bên Bán cũng có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc phần sở hữu chung của Tòa Nhà quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng

#### **4. Thỏa thuận khác:**

- 4.1 Nếu theo quy định của pháp luật và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích được sở hữu chung, sử dụng chung quy định tại Mục 1, 2 nêu trên được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 4.2 Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung và các công trình tiện ích gia tăng có thu phí sử dụng đính kèm Hợp Đồng có thể được Chủ Đầu Tư xác định lại và điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng quản lý và vận hành của Tòa Nhà/Dự Án theo văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư hoặc hồ sơ/bản vẽ nguyên tắc và/hoặc thực tế, vận hành Tòa Nhà/Dự Án do Chủ Đầu Tư đưa ra;
- 4.3 Chi phí mua bảo hiểm tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc) và bảo hiểm trách nhiệm công cộng đối với phần sở hữu chung, sử dụng chung được thực hiện theo nguyên tắc sau:
  - a. Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Tòa Nhà: tất cả các CSH Tòa Nhà cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mỗi CSH Tòa Nhà. Trong trường hợp các CSH Tòa Nhà không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp này, Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung để tạm ứng, thanh toán cho các khoản chi phí này cho đến khi các CSH Tòa Nhà đóng góp đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà được ban hành vào từng thời điểm. Khoản chi phí CSH Tòa Nhà đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên bổ sung để bù đắp vào khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu trên;
  - b. Chi phí mua bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Dự Án: tất cả các chủ thể cùng sở hữu/sử dụng chung cùng có trách nhiệm đóng góp tương ứng theo tỷ lệ diện tích sàn xây dựng của từng khu với diện tích sàn xây dựng của cả Dự Án. Trong trường hợp các Chủ sở hữu trong Dự Án không hoàn thành nghĩa vụ đóng góp này, Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trích khoản thu từ việc khai thác Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung hoặc để tạm ứng, thanh toán cho các khoản chi phí này cho đến khi các Chủ sở hữu trong Dự Án đóng góp đủ và/hoặc áp dụng các biện pháp khác theo quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà được ban hành vào từng thời điểm. Khoản chi phí các Chủ sở hữu trong Dự Án đóng góp sau đó sẽ được ưu tiên để bù đắp vào khoản tiền đã tạm ứng, thanh toán nêu trên.

## PHỤ LỤC 4

### BẢN NỘI QUY TÒA NHÀ

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

### PHẦN I

#### ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

##### Điều 1. Các Định nghĩa

Các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Bản Nội Quy Tòa Nhà này sẽ có nghĩa như sau:

- a) **“Ban Quản Trị”** là Ban Quản Trị của Tòa Nhà (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) được thành lập theo quy định của pháp luật, thay mặt các CSH Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà theo quy định của pháp luật liên quan và Nội Quy này.
- b) **“Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử dụng chung”** là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung được mô tả cụ thể tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng Mua Bán.
- c) **“Phần Sở Hữu Riêng”** là khu vực sở hữu riêng của CSH Căn Hộ, Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Khác. Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ là phần diện tích riêng bên trong Căn Hộ Nghỉ Dưỡng (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ Nghỉ Dưỡng, được xác định cụ thể theo Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa từng CSH Căn Hộ với Chủ Đầu Tư. Khu Vực Sở Hữu Riêng của CSH Khác là phần diện tích khác, công trình và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Khác.
- d) **“Căn Hộ”** là một căn hộ nghỉ dưỡng được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt nhằm mục đích để lưu trú, nghỉ dưỡng thuộc Tòa Nhà do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với đặc điểm và chi tiết kỹ thuật được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng Mua Bán.
- e) **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm, được quyền thực hiện, xây dựng và khai thác Dự Án.
- f) **“CSH Căn Hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai, hoặc (ii) hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, trong trường hợp căn hộ nghỉ dưỡng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- g) **“CSH Khác”** là những người sở hữu các khu vực/ diện tích khác thuộc, Tòa Nhà mà không phải CSH Căn Hộ.
- h) **“CSH Tòa Nhà”** là CSH Căn Hộ và CSH Khác.
- i) **“Cư Dân”** bao gồm CSH Căn Hộ, CSH Khác và Người Cư Ngụ Khác trong Tòa Nhà.

- j) **“Công Ty Quản Lý”** là Công ty thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành, bảo trì Tòa Nhà và các công việc khác theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
- k) **“Dự Án”** là dự án Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers (“Sun Costa Residence”) hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), tại địa chỉ tại lô 7.1 và lô 7.2, đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.
- l) **“Hội Nghị Tòa Nhà”** là hội nghị có sự tham gia của các CSH Tòa Nhà (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy Tòa Nhà và quy định của pháp luật.
- m) **“Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý”** là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị với Công Ty Quản Lý cho việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà và Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định tại Nội Quy này.
- n) **“Hợp Đồng Mua Bán”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ theo đó Chủ Đầu Tư đồng ý bán Căn Hộ cho CSH Căn Hộ (bao gồm trường hợp CSH Hữu Căn Hộ là Bên Mua lại, nhận kế thừa quyền mua từ một bên khác).
- o) **“Tòa Nhà”** là tòa Tòa Nhà nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án, bao gồm các Căn Hộ, các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có).
- p) **“Người Cư Ngụ Khác/Người Sử Dụng Tòa Nhà”** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài CSH Căn Hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào bao gồm:
- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của CSH Căn Hộ; và/hoặc
  - Khách thăm/người được mời của CSH Căn Hộ/bên thuê/bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc
  - Bên thuê, Bên thuê lại Căn Hộ; và/hoặc
  - Bất kỳ người nào khác mà CSH Căn Hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
- q) **“Nội Quy”** là Bản Nội Quy Tòa Nhà này và tất cả các phụ lục, các văn bản đính kèm, và các sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
- r) **“Phí Quản Lý”** là khoản phí mà Cư Dân phải trả hàng tháng cho Công Ty Quản Lý cho việc vận hành và quản lý Tòa Nhà và phần chung Dự Án được quy định trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.
- s) **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản phí bảo trì do CSH Tòa Nhà đóng góp và sử dụng để bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Tòa Nhà và (3) Dự Án phù hợp với quy định của Nội Quy này.
- t) **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** Sự Kiện Bất Khả Kháng nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện sau:
- (i) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân;

- (ii) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Hai Bên;
  - (iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
  - (iv) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- u) **“Khu Căn Hộ”** được hiểu là toàn bộ các tầng Căn Hộ thuộc Tòa Nhà được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để du lịch, lưu trú không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác (nếu có) như trung tâm thương mại, văn phòng, khu dịch vụ khác...
- v) **“Cụm Tòa Nhà”** bao gồm 02 (hai) Tòa Nhà A1 và A2 thuộc Dự Án. Để làm rõ, Tòa A1 (Tên thương mại: C1) thuộc lô đất 7.2, xây dựng trên ô quy hoạch DV-6 và Tòa A2 (Tên thương mại: C2) thuộc lô đất 7.1, xây dựng trên ô quy hoạch DV-7.

## **PHẦN II**

### **CÁC NỘI DUNG CỦA NỘI QUY**

#### **Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Tòa Nhà (bao gồm phần chung Dự Án) thuộc Dự Án được áp dụng đối với Cư Dân, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
2. Tất cả các CSH Tòa Nhà đều đã được cung cấp bản sao của Bản Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm của Hợp Đồng Mua Bán, và có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo Những Người Cư Ngụ Khác cũng như những người nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với Căn Hộ từ CSH Căn Hộ, sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, và thực hiện đúng Bản Nội Quy này. Những Người Cư Ngụ Khác phải ký các cam kết vì mục đích nói trên khi Ban Quản Trị (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị) có yêu cầu.
3. Bản Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Tòa Nhà.
4. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, các văn bản ký riêng biệt giữa Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý và CSH Tòa Nhà và các văn bản pháp luật có liên quan.

#### **Điều 3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

1. Lập và lưu trữ hồ sơ Tòa Nhà theo quy định của pháp luật về xây dựng.
2. Trực tiếp quản lý vận hành nếu Chủ Đầu tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà hoặc ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để làm Công Ty Quản Lý thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà (kể cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ Đầu Tư) kể từ khi đưa Tòa Nhà này vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập. Đề xuất Công Ty Quản Lý để hội nghị Tòa Nhà lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Tòa Nhà.
3. Thu, quản lý, sử dụng và bàn giao lại cho Ban Quản Trị Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật có liên quan.
4. Kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa Nhà trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị.
5. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa Nhà cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định của pháp luật.

6. Bàn giao 02 bộ hồ sơ sao y từ bản chính cho Ban Quản Trị trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản yêu cầu bàn giao. Hồ sơ gồm các tài liệu sau:
  - a) Bản vẽ hoàn công (có danh mục bản vẽ kèm theo) theo quy định của pháp luật về xây dựng;
  - b) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Chủ Đầu Tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng (nếu có);
  - c) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình Tòa Nhà của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
  - d) Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình của nhà sản xuất;
  - e) Quy trình vận hành, khai thác công trình, quy trình bảo trì công trình.
7. Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà cho CSH Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.
8. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các CSH Tòa Nhà, Người Sử Dụng Tòa Nhà do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án được phê duyệt.
9. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình theo quy định pháp luật; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
10. Chủ trì tổ chức hội nghị Tòa Nhà lần đầu. Để làm rõ, điều kiện để tổ chức hội nghị Tòa Nhà lần đầu là khi trên 95% CSH Căn Hộ, CSH Khác có yêu cầu bằng văn bản (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác) gửi cho Chủ Đầu Tư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị Tòa Nhà nếu còn sở hữu Căn Hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà.
11. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Trong trường hợp Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho cả Tòa Nhà, các CSH Tòa Nhà sẽ hoàn trả cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý chi phí mua bảo hiểm theo tỷ lệ sở hữu của mình trong Tòa Nhà.
12. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

#### **Điều 4. Công Ty Quản Lý**

1. Công Ty Quản Lý vận hành Tòa Nhà có thể là Chủ Đầu Tư hoặc doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định của pháp luật.
2. Trong thời gian Ban Quản Trị chưa thành lập, Chủ Đầu Tư toàn quyền lựa chọn Công Ty Quản Lý và ký, nghiệm thu, thanh toán và thanh lý Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, Ban Quản Trị sẽ tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý đã ký kết với Công Ty Quản Lý trong trường hợp Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý chưa hết hạn.
3. Quyền và trách nhiệm của Công Ty Quản Lý:
  - a) Thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định của Nội Quy và Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý, bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn

trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường và các công việc khác có liên quan;

- b) Công Ty Quản Lý có thể ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà (nếu có); có trách nhiệm giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà đối với các doanh nghiệp, đơn vị nêu trên để đảm bảo thực hiện hợp đồng đã ký kết;
- c) Thông báo về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo về các yêu cầu, những nội dung cần chú ý cho Cư Dân trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hỗ trợ hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng của các CSH Tòa Nhà;
- d) Thu phí dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà theo Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà;
- e) Được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ khác ngừng cung cấp, nếu Cư Dân không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công Ty Quản Lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Cư Dân; hoặc Cư Dân không sửa chữa hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng làm ảnh hưởng đến CSH Tòa Nhà hoặc Người Cư Ngụ khác;
- f) Phối hợp với tổ dân phố, cơ quan quản lý hành chính và Ban Quản Trị (nếu đã thành lập) trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý, vận hành Tòa Nhà;
- g) Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Trong trường hợp Công Ty Quản Lý mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho cả Tòa Nhà, các CSH Tòa Nhà sẽ hoàn trả cho Công Ty Quản Lý chi phí mua bảo hiểm theo tỷ lệ sở hữu của mình trong Tòa Nhà.
- h) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý hoặc theo quy định của pháp luật liên quan.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của CSH Tòa Nhà và Người Cư Ngụ Khác**

- 1. Quyền và nghĩa vụ của CSH Tòa Nhà
  - a) Quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Riêng theo Hợp Đồng Mua Bán đã ký với Chủ Đầu Tư, có trách nhiệm bảo trì phần diện tích này theo quy định pháp luật, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì phần diện tích này gây ra thiệt hại cho CSH Tòa Nhà khác và/hoặc Chủ Đầu Tư;
  - b) Tham dự Hội Nghị Tòa Nhà và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định của pháp luật hiện hành;
  - c) Được quyền sử dụng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (i) Khu Căn Hộ; (2) Tòa Nhà; (3) Dự Án tương ứng với từng chủ thể CSH Tòa Nhà phù hợp với quy định của Nội Quy này, quy định của Chủ Đầu Tư áp dụng chung cho Dự Án và quy định pháp luật;
  - d) Yêu cầu Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà theo quy định tại Khoản 10 Điều 3 Nội Quy và theo quy định của pháp luật;
  - e) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Tòa Nhà, chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;



- f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Nội Quy và quy định của pháp luật. Trường hợp không đóng Phí Quản Lý theo quy định thì bị xử lý theo quy định tại Nội Quy này và thỏa thuận trong Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
  - g) Tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ để Công Ty Quản Lý và Ban Quản Trị thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà và bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ, (2) Tòa Nhà và (3) Dự Án;
  - h) Cư Dân phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho bên thứ ba do Công Ty Quản Lý thuê được ra vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Phần Sở Hữu Riêng các máy móc, trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác phòng cháy, chữa cháy hoặc xử lý các hỏng hóc lỗi hệ thống trong Khu Căn Hộ/Tòa Nhà/ xử lý các sự cố khẩn cấp. Khi thực hiện các công việc nêu trên, Công Ty Quản Lý và bên thứ ba được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Cư Dân và hạn chế tối đa việc gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho CSH Tòa Nhà và cho các tài sản của họ trong Phần Sở Hữu Riêng;
  - i) Chấp hành Nội Quy, quy định về quản lý việc sử dụng Tòa Nhà; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Tòa Nhà;
  - j) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú, lưu trú cho CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ theo đúng quy định của pháp luật (nếu có) và nộp cho Công Ty Quản Lý 01 bản photo kết quả hoàn tất việc đăng ký tạm vắng, tạm trú, lưu trú;
  - k) Thông báo các quy định nêu tại bản Nội Quy này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn Hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn Hộ của mình;
  - l) Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Phải bảo đảm việc có người lớn đi kèm và giám sát đối với trẻ em dưới 12 (mười hai) tuổi khi sử dụng thang máy và/hoặc các công trình phục vụ chung của Tòa Nhà;
  - m) Tuân thủ đầy đủ quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ theo quy định;
  - n) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Tòa Nhà; (3) Dự Án hoặc Phần Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ và CSH Khác bị hư hỏng do mình hoặc Người Cư Ngụ Khác của mình gây ra;
  - o) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Trong trường hợp Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho cả Tòa Nhà, các CSH Tòa Nhà sẽ hoàn trả cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý chi phí mua bảo hiểm theo tỷ lệ sở hữu của mình trong Tòa Nhà;
  - p) Trường hợp Căn Hộ có hư hỏng trong Phần Sở Hữu Riêng mà ảnh hưởng đến CSH Tòa Nhà và/hoặc Căn Hộ khác thì CSH Căn Hộ có hư hỏng có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó và/hoặc bồi thường thiệt hại do hư hỏng đó gây ra;
  - q) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.
2. Quyền và nghĩa vụ của Người Cư Ngụ Khác
- a) Khi được sự đồng ý của CSH Tòa Nhà, được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, Dự Án tương ứng với từng chủ thể;
  - b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với CSH Căn Hộ;
  - c) Yêu cầu CSH Căn Hộ cung cấp bản Nội Quy này và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa Nhà;

- d) Tham gia Hội Nghị Tòa Nhà khi được ủy quyền theo đúng quy định của Hội Nghị Tòa Nhà;
- e) Quyền và nghĩa vụ khác quy định từ điểm c đến điểm q Khoản 1 Điều này theo thỏa thuận với CSH Tòa Nhà và pháp luật có liên quan.

#### **Điều 6. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý và sử dụng Tòa Nhà**

Nhằm đảm bảo quyền lợi của mọi Cư Dân và tăng cường hiệu quả công tác quản lý trong Tòa Nhà, Công Ty Quản Lý, Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân không được:

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của Cư Dân;
2. Phóng uế, xả rác hoặc các chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường của Tòa Nhà;
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Tòa Nhà;
4. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà;
6. Đánh bạc, hoạt động mại dâm, mua bán, tàng trữ trái phép chất ma túy trong Tòa Nhà;
7. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
8. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Tòa Nhà;
9. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Tòa Nhà; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Tòa Nhà có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
11. Thực hiện hành vi khác theo quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà và quy định của pháp luật.

#### **Điều 7. Sử dụng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 (mười hai) tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có người lớn trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa Nhà.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và thông báo của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy.
5. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà có thể ngăn cản hoặc gây trở ngại hoặc cản trở việc sử dụng bình thường và hợp pháp Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dân Cư và Chủ Đầu tư;
6. Không được sử dụng hoặc cho phép sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở

Hữu Chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Tòa Nhà và Dự Án hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho Cư Dân và Chủ Đầu tư, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa trại, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc tùng ồn ào, phát tán các mùi, sử dụng tại các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Khu Vực Riêng và/hoặc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và/hoặc gây thiệt hại cho các CSH Khác.

7. Không được sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của (các) Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.
8. Không được thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước. Phải sử dụng bộ lọc và/hoặc các thiết bị lọc rác thải đối với hệ thống thoát nước do Tòa Nhà cung cấp lắp đặt.
9. Không được vào bất cứ khu vực nào trong các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ Đầu tư/Ban Quản Trị/Công ty Quản lý (tùy từng trường hợp).

#### **Điều 8. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm**

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của CSH Căn Hộ có hư hỏng, thì CSH Căn Hộ/Những Người Cư Ngụ Khác được quyền sửa chữa, thay thế, nhưng không được làm hư hỏng Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các Cư Dân khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Khu Căn Hộ, Tòa Nhà.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, hoặc gắn liền với Phần Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ mà không gây ra do lỗi của CSH Căn Hộ và Người Cư Ngụ khác hay bất kỳ bên thứ ba nào hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. CSH Căn Hộ phải thông báo cho Công Ty Quản Lý để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Đối với mọi hư hỏng khác của Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung và Phần Sở Hữu Riêng mà do lỗi của Cư Dân gây ra, thì Cư Dân đó có trách nhiệm chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Việc sửa chữa hư hỏng được thực hiện như sau:
  - a) Đối với hư hỏng tại Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Công Ty Quản Lý hoặc bên thứ ba do Công Ty Quản Lý thuê (nếu được Chủ Đầu tư đồng ý) sẽ thực hiện việc sửa chữa hư hỏng. Sau khi hoàn tất việc sửa chữa, Công Ty Quản Lý sẽ gửi Cư Dân có lỗi để thanh toán các chi phí liên quan. Thời hạn và phương thức thanh toán sẽ thực hiện theo thông báo của Công Ty Quản Lý.
  - b) Đối với các hư hỏng, không thuộc Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, CSH Tòa Nhà có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công Ty Quản Lý chấp thuận để sửa chữa. Trong trường hợp thuê bên thứ ba để sửa chữa, Cư Dân phải cung cấp cho Công Ty Quản Lý các thông tin liên quan đến công việc sửa chữa như: biện pháp thi công, kế hoạch thi công, danh sách thợ thi công, cam kết tuân thủ nội quy... để xem xét và chấp thuận trước khi thực hiện (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình).

5. Trường hợp Cư Dân vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa, thay đổi, lắp đặt tại Phần Diện Tích Riêng thì phải thông báo cho Công Ty Quản Lý và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà.
6. Trong mọi trường hợp, Cư Dân và/hoặc bên thứ ba khác cam kết tuân thủ nội quy, nội quy thi công và các quy định hướng dẫn khác (nếu có) của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý.

#### **Điều 9. Quy định về phòng, chống cháy nổ**

1. Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy và các phương án phòng cháy chữa cháy cơ sở được cơ quan có thẩm quyền Thành phố Đà Nẵng ban hành.
2. Cư Dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu.
3. Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật Phòng cháy chữa cháy và có các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
  - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo tới Công Ty Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng.
  - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ.
  - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà.
  - d) Không sử dụng nguồn lửa trực tiếp, ở trạng thái mở và thường không được bảo vệ bên ngoài.
  - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Công Ty Quản Lý để xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
  - f) CSH Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến Những Người Cư Ngụ Khác trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
  - g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của Cư Dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về phòng cháy, chữa cháy.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
  - a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
  - b) Báo cháy giả.
  - c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.
  - d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

- e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Khu Căn Hộ, Tòa Nhà, phải mang đốt đúng nơi quy định tại Khu Căn Hộ, Tòa Nhà.
- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Tòa Nhà.
- h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẫu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...
- i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
- j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Tòa Nhà.
- k) Do cửa thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm tại các tầng của Tòa Nhà trong Khu Căn Hộ phải luôn đóng, Cư Dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

#### **Điều 10. Bảo hiểm của CSH Căn Hộ**

CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với CSH Căn Hộ sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Căn Hộ theo quy định dưới đây:

1. CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết bồi thường bảo hiểm mọi rủi ro tài sản (bao gồm cháy, nổ) cho thiệt hại vật chất đối với Phần Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phát sinh từ Phần Sở Hữu Riêng của CSH Căn Hộ.
2. CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác sẽ phải cung cấp cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm của CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày bắt đầu thời hạn bảo hiểm (nhưng trong mọi trường hợp không quá mười bốn (14) ngày sau Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày gia hạn của hợp đồng bảo hiểm). Quá thời hạn này, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý có quyền chỉ định Công ty Bảo hiểm và/hoặc công ty tư vấn bảo hiểm đến để CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác thực hiện mua bảo hiểm quy định tại điểm 1 nêu trên.

Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty Quản lý, trong vòng 24 giờ, CSH Căn Hộ và/hoặc Người Cư Ngụ Khác sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan mà CSH Căn Hộ và Người Cư Ngụ Khác cần xác lập theo Nội Quy này và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.

3. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào thuộc tài sản của bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho bên thứ ba mà do lỗi của Cư Dân hoặc người do Cư Dân đưa vào Tòa Nhà, kể cả trong trường hợp các công ty bảo hiểm có chỉ trả cho những thiệt hại xảy ra theo hợp đồng bảo hiểm ký với Cư Dân hoặc người do Cư Dân đưa vào Tòa nhà, thì Cư Dân đó vẫn phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bên thứ ba toàn bộ các khoản thiệt hại khác mà Công ty Bảo hiểm không chi trả.

#### **Điều 11. Nơi để xe và Phí gửi xe**

1. Mỗi Căn Hộ sẽ được Chủ Đầu Tư phân chia chỗ để xe căn cứ vào tình hình thực tế vào từng thời điểm (nếu có). Khi gửi xe, Cư Dân có trách nhiệm thanh toán cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý phí gửi xe theo mức phí quy định của Tòa Nhà. Mức phí này có thể được Công Ty Quản Lý điều chỉnh tùy từng thời điểm cụ thể.

2. Cư Dân không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại chỗ để xe tại Tòa Nhà, chỉ có những xe có Thẻ để xe riêng do Công Ty Quản Lý cấp mới được phép ra vào chỗ để xe dành cho Khu Căn Hộ (nếu có).
3. Cư Dân có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định trong khu vực để xe do Công ty Quản Lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm, phù hợp với quy định của pháp luật.

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

1. Kinh Phí Bảo Trì
  - a) CSH Tòa Nhà thực hiện việc đóng góp, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật, các Văn bản hướng dẫn thi hành và Thỏa Thuận ký kết với Chủ Đầu tư (nếu có).
  - b) Khi ký Hợp Đồng Mua Bán, Kinh Phí Bảo Trì sẽ được gửi vào một tài khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại do Chủ Đầu Tư lập. Trong quá trình Tòa Nhà hoạt động, Kinh Phí Bảo Trì sẽ được quản lý và sử dụng, cụ thể như sau:
    - (i) Trước khi thành lập Ban Quản Trị, Chủ Đầu Tư quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì (bằng tài khoản tiền gửi đã lập để nhận Kinh Phí Bảo Trì);
    - (ii) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, tài khoản, kỳ hạn gửi tiền và tên người đứng chủ tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì được quy định trong quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị do Hội Nghị Tòa Nhà thông qua;
    - (iii) CSH Khác có trách nhiệm tự quản lý kinh phí được để lại theo quy định tại điểm c (ii) Khoản này để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.
  - c) Việc bàn giao, quản lý Kinh Phí Bảo Trì được quy định như sau:
    - (i) Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày Ban Quản Trị có văn bản đề nghị bàn giao Kinh Phí Bảo Trì trong đó có đầy đủ thông tin về tài khoản do Ban Quản Trị lập để quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì đã thu bao gồm cả lãi suất tiền gửi (sau khi trừ đi các khoản Chủ Đầu Tư đã thanh toán ) sang tài khoản nêu trong văn bản đề nghị để Ban Quản Trị quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật;
    - (ii) Đối với Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư có nghĩa vụ đóng góp hoặc thu của các CSH Khác, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển phần Kinh Phí Bảo Trì thu theo Hợp Đồng Mua Bán mà các CSH Khác phải đóng góp và/hoặc các thỏa thuận khác (nếu có) sang tài khoản do Ban Quản Trị lập để Ban Quản Trị quản lý và sử dụng, đối với phần kinh phí còn lại thì Chủ Đầu Tư được tự quản lý và sử dụng theo quy định;
  - d) Việc bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà được thực hiện theo nguyên tắc sau đây:
    - (i) Đối với các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Khu Căn Hộ; (2) Tòa Nhà: các CSH Tòa Nhà thực hiện bảo trì theo kế hoạch đã được Chủ Đầu Tư hoặc Hội Nghị Tòa Nhà thông qua và quy trình bảo trì đã được lập, trừ trường hợp có hư hỏng đột xuất do thiên tai, hỏa hoạn gây ra;
    - (ii) Đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của CSH Khác thì chủ sở hữu khu chức năng này thực hiện bảo trì theo quy trình bảo trì của Tòa Nhà và quy trình bảo trì hệ thống thiết bị đã được lập theo quy định;
    - (iii) Việc bảo trì các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Dự án sẽ thực hiện theo thỏa thuận giữa Các CSH Tòa Nhà và các CSH Khác trong Dự Án.

- e) Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để sử dụng cho nhu cầu thực tế, CSH Tòa Nhà sẽ đóng góp thêm kinh phí bảo trì trên cơ sở tính toán và phân bổ theo diện tích bàn giao thực tế của Phần Sở Hữu Riêng tương ứng, ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Mức thu cụ thể sẽ do Chủ Đầu Tư hoặc Hội Nghị Tòa Nhà quyết định.

- f) Kinh Phí Bảo Trì có thể bao gồm các khoản tiền khác (nếu có) được quy định rõ ràng tại Nội Quy là sẽ được sử dụng làm Kinh Phí Bảo Trì trong phạm vi pháp luật cho phép.

## 2. Phí Quản Lý

- a) Phí Quản Lý cho năm đầu tiên sẽ được xác định phù hợp với quy định tại Phụ Lục A của Nội Quy này.
- b) CSH Tòa Nhà và/hoặc Người Cư Ngụ Khác, theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Tòa Nhà, có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý hàng tháng được tính trên cơ sở diện tích bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng.
- c) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị có trách nhiệm tính toán, cân đối và quy định mức Phí Quản Lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Phụ Lục A của Nội Quy này, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Tòa Nhà và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm ... trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- d) Cư Dân có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- e) Phí Quản Lý sẽ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Công Ty Quản Lý và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (sau khi được Hội Nghị Tòa Nhà phê duyệt) có thể điều chỉnh danh mục các dịch vụ quản lý tại từng thời điểm với thông báo trước bằng văn bản gửi cho Cư Dân.
- f) Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị (với điều kiện được Hội Nghị Tòa Nhà chấp thuận) theo đề nghị của Công ty Quản lý có thể điều chỉnh Phí Quản Lý hàng tháng cho phù hợp với các điều kiện kinh tế hoặc mặt bằng chung của thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật và bằng cách thông báo bằng văn bản gửi cho Cư Dân trước một (01) tháng kể từ ngày bắt đầu áp dụng mức phí mới.

## 3. Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của CSH Tòa Nhà

Phí bảo trì, sửa chữa và mọi thiệt hại phát sinh từ hoạt động bảo trì, sửa chữa hoặc không bảo trì sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng của CSH Tòa Nhà sẽ do Cư Dân/người đang thực tế sử dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm.

Việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng được thực hiện theo các quy định của pháp luật về bảo trì các công trình xây dựng.

## 4. Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (nếu có)

- a) Cư Dân có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác ("**Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác**") cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý (nếu được đơn vị cung cấp dịch vụ ủy quyền), trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công Ty Quản Lý, theo các mức giá và cách tính được cơ quan có thẩm quyền liên quan/đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Cư Dân có nghĩa vụ bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý đối với các chi phí thực tế phát sinh mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phải chịu để khắc phục những vi phạm do Cư Dân đó gây ra ("**Chi Phí Sửa Chữa**").

## 5. Tiền Đặt Cọc

Theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Cư Dân theo ủy quyền và thỏa thuận với CSH Căn Hộ sẽ thanh toán một khoản tiền đặt cọc tương đương một (01) tháng Phí Quản Lý (“**Tiền Đặt Cọc**”) cho Chủ Đầu Tư để bảo đảm cho việc Cư Dân thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này, bao gồm trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các nghĩa vụ khác. CSH Căn Hộ phải bổ sung để bù cho bất kỳ phần nào trong Tiền Đặt Cọc bị khấu trừ theo quy định tại Nội Quy này và nộp thêm vào Tiền Đặt Cọc nếu Phí Quản Lý hàng tháng được tăng lên. Chủ Đầu Tư thực hiện bàn giao lại số Tiền Đặt Cọc cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập.

6. Cư Dân (tùy từng trường hợp) phải thanh toán các khoản phí nêu từ Khoản 1 đến Khoản 5 Điều này trong thời hạn được quy định tương ứng cho khoản tiền, phí đó. Trong trường hợp có vi phạm (ngoại trừ việc vi phạm nghĩa vụ với đơn vị cung cấp dịch vụ Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác theo quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 12 Nội Quy), Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý có quyền:
  - (i) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) (“**Lãi Suất Quá Hạn**”) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán;
  - (ii) Được tạm ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước sinh hoạt, năng lượng và Dịch Vụ Quản Lý hoặc đề nghị đơn vị cung cấp điện, nước, năng lượng cho Tòa Nhà tạm ngừng cung cấp các dịch vụ này trong trường hợp CSH Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai để yêu cầu nộp các khoản nêu trên nhưng vẫn không nộp;
  - (iii) Sau khi thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai để yêu cầu nộp mà Cư Dân vẫn không thực hiện sẽ thông báo cho tất cả các Cư Dân thông tin chi tiết về những Cư Dân đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Tòa Nhà cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

### **Điều 13. Quy định ra vào Tòa Nhà**

1. Khách vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân và bảo vệ Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà.
2. Người đến lưu trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người lưu trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tổ bảo vệ; đăng ký lưu trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
3. Bằng việc gửi thông báo trước hợp lý (trừ trường hợp cấp thiết thì có thể vào bất cứ thời điểm nào), đại diện Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý có quyền yêu cầu Cư Dân cho phép vào và kiểm tra các thiết bị thuộc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của (1) Tòa Nhà; (2) Dự Án hoặc thiết bị có nguy cơ cháy nổ trong Phần Sở Hữu Riêng. Cư Dân sẽ chấp thuận và tạo điều kiện cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý và các nhà thầu, công nhân và nhân viên của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý ra vào Phần Sở Hữu Riêng để:
  - (i) Xem xét, kiểm tra các thiết bị thuộc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung thuộc (1) Tòa Nhà (2) Dự Án và kể cả Phần Sở Hữu Riêng (nếu thấy cần thiết).
  - (ii) Trường hợp sau khi thanh tra (định kỳ hoặc đột xuất), Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý phát hiện thấy hành vi vi phạm cam kết, gây hỏng hóc hư



hao (do sử dụng sai chức năng hoặc bảo quản không đúng quy cách), dịch chuyển thiết bị cấm di dời hoặc tự ý thay đổi, gắn thêm thiết bị tại **Phần Sở Hữu Chung** mà không có sự phê duyệt của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình), Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Công Ty Quản Lý (trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn của mình) sẽ gửi văn bản thông báo tại Căn Hộ, yêu cầu Cư Dân phải sửa chữa, khắc phục, thay thế hoặc gỡ bỏ những vi phạm đó. Trong trường hợp Cư Dân không đáp ứng được các yêu cầu trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo thì Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị hoặc Công Ty Quản Lý sẽ cho tiến hành các công việc sửa chữa, thay thế hay di dời đó và mọi chi phí sẽ do Cư Dân đó chi trả.

- (iii) Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất kỳ công việc gì liên quan đến hệ thống ống dẫn và các thiết bị hoặc công cụ phụ trợ.
- (iv) Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung hay làm mới hoặc bất cứ công việc nào khác mà Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) thấy là phù hợp hay cần thiết với bất kỳ bộ phận nào của Căn Hộ và Tòa Nhà, Dự Án.
- (v) Thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến việc bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng hay làm mới Căn Hộ hoặc Tòa Nhà, Dự Án.
- (vi) Xây dựng, thay thế, bảo dưỡng hay tu sửa bất kỳ thứ gì thuộc về Tòa Nhà hay diện tích khác liền kề hoặc các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa Nhà và/hoặc Dự Án chạy qua hoặc nằm trên hoặc trong Phần Sở Hữu Riêng.
- (vii) Trong các trường hợp khẩn cấp, có sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Căn Hộ nhằm ngăn chặn nguy cơ cháy nổ hoặc xử lý, khắc phục hỏa hoạn, sự cố kỹ thuật hoặc tình huống và trường hợp xảy ra tại Căn Hộ có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại trực tiếp hoặc tài sản của CSH Tòa Nhà tại Căn Hộ nói riêng và Tòa Nhà, Dự Án nói chung.

#### **Điều 14. Xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà**

- 1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà, Dự Án thì Cư Dân phải thông báo ngay cho Công Ty Quản Lý để xử lý.
- 2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **Điều 15. Công khai thông tin của Tòa Nhà**

- 1. Ban Quản Trị, Công ty Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

### **PHẦN III**

### **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

#### **Điều 16. Giải quyết tranh chấp**

- 1. Giải quyết tranh chấp:
  - a) Các tranh chấp về quyền sở hữu Tòa Nhà được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của pháp luật, Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà và pháp luật có liên quan; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải

quyết theo quy định của pháp luật.

- b) Các tranh chấp liên quan đến việc sử dụng Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa trong Tòa Nhà được giải quyết bằng phương thức hòa giải, thương lượng. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị có trách nhiệm làm trung gian hòa giải giữa các bên tranh chấp. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được bằng hòa giải, thương lượng thì các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền.
2. Trong quá trình thực hiện Nội Quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội Quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị và Công Ty Quản Lý để xem xét, quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội Quy này. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà Lần Đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội Quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Tòa Nhà, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

#### **Điều 17. Xử lý vi phạm**

1. Cư Dân và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy hoặc các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Tòa Nhà hiện hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật, và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Cư Dân còn phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Bản Nội Quy này.
3. Cư Dân phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

### **PHẦN IV**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 18. Điều khoản thi hành**

1. Cư Dân hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy này.
2. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy này.
3. Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán hoặc Căn Hộ cho một bên khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy này.
4. Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan. Bản Nội Quy này là một phần không tách rời Hợp Đồng Mua Bán.

**CHỦ SỞ HỮU**

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

**CHỦ ĐẦU TƯ**

(Ký tên, đóng dấu)

**PHỤ LỤC A**  
**PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG**

*(Đính kèm Nội Quy Tòa Nhà)*

Phí Quản lý hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các tiêu chuẩn dịch vụ tại Dự Án và theo quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a. Chi phí điện, nước tại Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Tòa Nhà);
- b. Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
- c. Chi phí bảo vệ bên trong Tòa Nhà;
- d. Các chi phí nhân sự, phụ cấp khác cho các cán bộ nhân viên thuộc công ty quản lý và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động quản lý, vận hành các khu vực bên trong Tòa Nhà;
- e. Bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa Nhà/Dự Án (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Tòa Nhà) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng của Căn Hộ);
- f. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan;
- g. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như các phí dịch vụ khác nhằm đảm bảo cảnh quan chung trong Tòa Nhà;
- h. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy bao gồm chi phí kiểm tra, vận hành các hạng mục phòng cháy chữa cháy trong tòa nhà và diễn tập phòng cháy chữa cháy theo quy định;
- i. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác;
- j. Chi phí kiểm toán chi phí hàng năm và phí quản lý hành chính;
- k. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...);
- l. Chi phí bảo dưỡng các Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Tòa Nhà);
- m. Chi phí tổ chức Hội nghị Tòa Nhà;
- n. Các chi phí khác liên quan đến quản lý phần chung của Dự Án theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc đơn vị quản lý tại từng thời điểm;
- o. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.

## PHỤ LỤC 5

### ĐIỀU KHOẢN BẢO HIỂM

1. Bằng Hợp Đồng này, Bên Mua ủy quyền cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý ("**Công Ty Quản Lý**") toàn quyền lựa chọn, quyết định và đảm bảo sẽ thu xếp chương trình bảo hiểm phù hợp với quy định của Pháp luật, tối thiểu bao gồm:
  - (i) bảo hiểm tài sản cho Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Tòa Nhà, Dự Án;
  - (ii) bảo hiểm tài sản cho Căn Hộ;
  - (iii) bảo hiểm trách nhiệm công cộng bồi thường cho những trách nhiệm pháp lý mà Bên Bán/Công Ty Quản Lý và Bên Mua phải chịu khi gây ra thiệt hại về người và/hoặc tài sản cho bên thứ ba trong phạm vi Dự án và liên quan đến hoạt động vận hành tại Dự Án.

Để tránh nhầm lẫn, điều khoản bảo hiểm nêu tại Phụ lục này không bao gồm (1) bảo hiểm cho tài sản do Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ Nghi Dưỡng tự trang bị thêm và (2) bảo hiểm trách nhiệm cá nhân của Bên Mua và/hoặc người cư ngụ khác và/hoặc cá nhân do Bên Mua/Người cư ngụ khác đưa vào Tòa Nhà hoặc trách nhiệm phát sinh từ khu vực thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua gây ra cho các bên khác.
2. Chi phí bảo hiểm nêu tại điểm (i) được hiểu là sẽ được Bên Bán hoặc Công ty Quản lý phân bổ và thông báo cho Bên Mua hoặc Cư Dân để Bên Mua hoặc Cư Dân nộp hoàn trả cho Bên Bán hoặc Công ty Quản lý. Bên Mua có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Bán/Công Ty Quản Lý toàn bộ chi phí bảo hiểm nêu tại điểm (ii) và (iii) nêu trên đây theo cách thức và thời hạn mà Bên Bán/Công Ty Quản Lý quy định tại từng thời điểm, nếu Bên Mua được kê khai là người được bảo hiểm tại Hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm công cộng nêu trên.
3. Nếu Bên Mua thực hiện hoặc chấp nhận thực hiện bất kỳ hành động, hành vi nào vi phạm bất cứ điều khoản và điều kiện nào của Hợp đồng bảo hiểm tại điểm (i) (ii) và (iii) theo đó làm mất hiệu lực hay vô hiệu Hợp đồng bảo hiểm hoặc làm tăng phí bảo hiểm, thì Bên Bán/Công Ty Quản Lý sẽ có toàn quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán phần phí bảo hiểm bị tăng lên đó theo thông báo của Công ty bảo hiểm và theo các điều kiện, điều khoản phát sinh khác mà Bên Bán/Công Ty Quản Lý thấy cần thiết và phù hợp để áp dụng.
4. Bên Mua là một trong những Người được bảo hiểm của các đơn bảo hiểm nêu tại điểm (i) và điểm (ii) nêu trên, còn Bên Bán/Công Ty Quản Lý là đại diện thu xếp và quản lý thực hiện Hợp đồng bảo hiểm.
5. Trường hợp có tổn thất xảy ra thuộc phạm vi bảo hiểm của các Hợp đồng bảo hiểm tại điểm (i) (ii) và (iii), Bên Mua bằng Hợp Đồng này đồng ý (mà không kèm theo bất kỳ điều kiện nào) ủy quyền cho Bên Bán/Công Ty Quản Lý thực hiện thủ tục thu đòi bồi thường bảo hiểm, nhận mọi khoản tiền bồi thường bảo hiểm liên quan và sẽ ký mọi văn bản, phối hợp thực hiện theo yêu cầu của Bên Bán/Công Ty Quản Lý để phục vụ công tác thu đòi bồi thường. Bên Bán/Công Ty Quản Lý có trách nhiệm sử dụng số tiền bồi thường bảo hiểm chỉ cho mục đích khắc phục thiệt hại tổn thất.