

Số: **10**/2026/TTTr-HĐQT

Hà Nội, ngày **3** tháng **4** năm 2026

TỜ TRÌNH

(V.v Thông qua phương án mua bất động sản để sử dụng làm chi nhánh, phòng giao dịch phục vụ trực tiếp cho hoạt động nghiệp vụ của Công ty

Thông qua chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa Công ty và người có liên quan)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản liên quan;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH 14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, các văn bản sửa đổi bổ sung và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- Căn cứ Thông tư số 121/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính quy định về hoạt động của công ty chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ hiện hành Công ty Cổ phần Chứng khoán Capital;
- Căn cứ vào nhu cầu đầu tư, mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Công ty Cổ phần Chứng khoán Capital (“**Công ty**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2026 biểu quyết (i) Thông qua phương án mua bất động sản để sử dụng làm Chi nhánh, Phòng giao dịch phục vụ trực tiếp cho hoạt động nghiệp vụ của Công ty và (ii) Thông qua chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa Công ty và người có liên quan; cụ thể như sau:

1. Phương án mua bất động sản để sử dụng làm Chi nhánh, Phòng giao dịch phục vụ trực tiếp cho hoạt động nghiệp vụ của Công ty

Với mục tiêu tăng cường vị thế, hình ảnh của Công ty và gia tăng giá trị tài sản của Công ty cũng như gia tăng lợi ích của cổ đông, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua Phương án mua bất động sản để sử dụng làm Chi nhánh, Phòng giao dịch phục vụ trực tiếp cho hoạt động nghiệp vụ của Công ty.

Tổng giá trị mua bất động sản để sử dụng làm Chi nhánh, Phòng giao dịch phục vụ trực tiếp cho các hoạt động nghiệp vụ của Công ty (*Văn phòng Công ty*) dự kiến không quá 180.000.000.000 (Một trăm tám mươi tỷ) đồng (đã bao gồm thuế GTGT) và không vượt quá 50% giá trị tổng tài sản của Công ty ghi nhận tại Báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm HĐQT ra quyết định chi tiết về việc đầu tư theo ủy quyền của ĐHĐCĐ.

Thông tin chi tiết Bất động sản dự kiến mua để sử dụng làm Văn phòng Công ty:

✚ Tên công trình: Khu Thương Mại (Tầng 1, Khố E Chung cư Thái Bình Plaza)

- ✚ Địa chỉ: Tầng 1, Khối E Chung cư Thái Bình Plaza, số 200 Liên tỉnh lộ 25B, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP Hồ Chí Minh (Nay là Phường Cát Lái, TP Hồ Chí Minh)
- ✚ Diện tích sàn: 705,2 m²
- ✚ Đơn vị chủ sở hữu của Bất động sản:
 - Công ty cổ phần Đầu tư dịch vụ thương mại Bách Lộc
 - Mã số doanh nghiệp: 0109236532
 - Địa chỉ: Phòng số CP1.18.01, tầng 18, tháp 1 Tòa nhà Capital Place, số 29 đường Liễu Giai, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, TP Hà Nội (Nay là Phường Giảng Võ, TP Hà Nội)

Nguồn vốn thu xếp cho Phương án mua, đầu tư vào bất động sản để sử dụng làm Chi nhánh, phòng giao dịch phục vụ trực tiếp cho hoạt động nghiệp vụ của Công ty, dự kiến như sau:

- ✓ Nguồn vốn huy động từ số tiền thu được từ đợt chào bán theo Phương án chào bán cho cổ đông hiện hữu đã được ĐHĐCĐ thông qua
- ✓ Nguồn vốn khác bao gồm nhưng không giới hạn các nguồn vốn vay hoặc huy động khác

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc phê duyệt Phương án mua bất động sản nêu trên

2. Chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa Công ty và người có liên quan

Khi triển khai phương án mua Bất động sản nêu trên Công ty sẽ phát sinh hợp đồng, giao dịch với Chủ sở hữu của Bất động sản là Công ty cổ phần Đầu tư dịch vụ thương mại Bách Lộc.

Công ty cổ phần Đầu tư dịch vụ thương mại Bách Lộc có đại diện pháp luật và cổ đông chiếm trên 10% là bà Nguyễn Thị Ánh là chị ruột của ông Nguyễn Hải Minh - thành viên HĐQT Công ty.

Do đó, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc mua bất động sản nói trên, đồng thời tuân thủ quy định về giao dịch giữa Công ty và người có liên quan quy định tại Điều 167 Luật doanh nghiệp, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua Dự thảo hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản giữa Công ty và Công ty cổ phần Đầu tư dịch vụ thương mại Bách Lộc (đính kèm)

3. Ủy quyền

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bao gồm nhưng không giới hạn việc quyết định:

- ✚ Thời gian triển khai;
- ✚ Xây dựng phương án chi tiết để triển khai;
- ✚ Thực hiện các thủ tục liên quan đến đàm phán, ký kết hợp đồng thỏa thuận với chủ sở hữu bất động sản và các đơn vị khác có liên quan (nếu có);
- ✚ Tìm kiếm, bố trí và cân đối nguồn vốn và các vấn đề khác liên quan đến việc đầu tư nêu trên theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- ✚ Thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

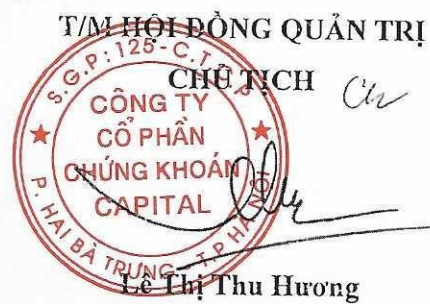
HĐQT có trách nhiệm báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về kết quả việc thực hiện mua bất động sản nêu trên theo Phương án đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HĐQT.



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN
KHU THƯƠNG MẠI
TẠI TẦNG 1 KHỐI E DỰ ÁN 800 ĐỒNG VĂN CỐNG
Số: [•]/HĐMB TM/BL**

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI BÁCH LỘC

Và

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CAPITAL

MỤC LỤC

Điều 1.	Định nghĩa và Diễn giải.....	2
Điều 2.	Đặc điểm của Khu Thương mại.....	5
Điều 3.	Giá bán, Kinh phí bảo trì, Phương thức và Thời hạn thanh toán.....	6
Điều 4.	Chất lượng công trình.....	8
Điều 5.	Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán.....	8
Điều 6.	Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.....	11
Điều 7.	Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan	13
Điều 8.	Giao nhận Khu Thương mại	14
Điều 9.	Bảo hành	15
Điều 10.	Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	16
Điều 11.	Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và sử dụng Khu Thương mại.....	18
Điều 12.	Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng.....	18
Điều 13.	Cam kết của Các Bên.....	20
Điều 14.	Sự Kiện Bất Khả Kháng	21
Điều 15.	Chấm dứt Hợp Đồng.....	22
Điều 16.	Thông báo	23
Điều 17.	Các thỏa thuận khác.....	24
Điều 18.	Giải quyết tranh chấp.....	26
Điều 19.	Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng	26

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN
KHU THƯƠNG MẠI
TẠI TẦNG 1 KHỐI E DỰ ÁN 800 ĐỒNG VĂN CỐNG
Số: [•]/HĐMB/BL**

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án 800 Đồng Văn Cống có liên quan khác.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 694887, sổ vào sổ cấp GCN CT02786 cấp ngày 15/10/2021, cập nhật ngày 01/11/2022;

Hôm nay, ngày [•] tháng [•] năm [•], Hai Bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN: (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

- Tên tổ chức:
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI BÁCH LỘC
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0109236532 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày [•]
- Người đại diện: [•] - Chức vụ: [•]
- Địa chỉ: Phòng số CP1.18.01, tầng 18, tháp 1 Toà nhà Capital Place, số 29 đường Liễu Giai, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội
- Số tài khoản: [•] Tại Ngân hàng: [•]

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CAPITAL**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: [•]
- Cấp ngày: [•] tại: [•]
- Địa chỉ trụ sở chính: [•]
- Địa chỉ liên hệ: [•]
- Điện thoại: [•] Email: [•]
- Tài khoản số: [•] mở tại Ngân hàng: [•]
- Mã số thuế: [•]
- Người Đại Diện (nếu có): [•]
- CCCD số: [•] cấp ngày: [•] tại: [•]
- Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: [•] ngày [•] của [•].

(Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi riêng là “Bên”, gọi chung là “Các Bên”)

Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Khu Thương mại trong Dự án 800 Đồng Văn Cống với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Định nghĩa và Diễn giải

1.1. Định nghĩa

Khi được sử dụng trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh khác đi, bất kỳ từ ngữ hoặc thuật ngữ nào viết hoa được định nghĩa tại Điều này sẽ được hiểu theo nghĩa như được quy định trong Điều này:

- 1.1.1. “**Bên Bán**” là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Bách Lộc với các thông tin chi tiết như được đề cập tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 1.1.2. “**Bên Mua**” là cá nhân, tổ chức mua Khu Thương mại với các thông tin chi tiết như được đề cập tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 1.1.3. “**Bên**” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này.
- 1.1.4. “**Các Bên/Hai Bên**” có nghĩa là cả Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này.

- 1.1.5. “**Dự Án**” là Dự án Chung cư tại số 800 Đồng Văn Cống, phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.1.6. “**Tòa nhà**”: là toàn bộ tòa nhà (hoặc cụm tòa nhà) mà trong đó có Khu Thương mại trong Công trình có công năng phục vụ hỗn hợp đặt tại thửa đất 135-1, Tờ bản đồ số 18, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.1.7. “**Khu Thương mại**”: là phần diện tích sàn xây dựng có công năng phục vụ cho hoạt động Thương mại – Dịch vụ trong Công trình hỗn hợp. Khu Thương mại được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa nhà do Chủ đầu tư đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này. Khu Thương Mại cũng bao gồm các phần diện tích khác và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền Khu Thương Mại.
- 1.1.8. “**Hợp đồng**”: là Hợp đồng mua bán Khu Thương mại và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
- 1.1.9. “**Giá bán Khu Thương mại**”: là tổng số tiền mua bán Khu Thương mại được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.
- 1.1.10. “**Bảo hành**”: là việc Bên bán thực hiện trách nhiệm bảo hành **Khu Thương mại** theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng **Khu Thương mại** gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
- 1.1.11. “**Diện tích sàn xây dựng**” là diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại** bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại** đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại**, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại**.
- 1.1.12. “**Diện tích sử dụng**”: là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại**: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong của **Khu Thương mại** và diện tích ban công, lô gia gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại** đó; không tính tường bao ngôi nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại**. 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 phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại** 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 phần diện tích sàn xây dựng của **Khu**

Thương mại được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại**.

- 1.1.13. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”**: là phần diện tích bên trong phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại**, bên trong phần diện tích khác trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại**, 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.
- 1.1.14. **“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 phần diện tích sàn xây dựng **Khu Thương mại**; 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.
- 1.1.15. **“Phần sở hữu chung trong Tòa nhà”**: các bên được thỏa thuận xác định phần sở hữu chung trong Tòa nhà và ghi rõ tại khoản này.
- 1.1.16. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà”** là khoản tiền 2% giá mua bán phần diện tích sàn xây dựng của **Khu Thương mại** (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.
- 1.1.17. **“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.
- 1.1.18. **“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.
- 1.1.19. **“Bản nội quy Tòa nhà”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được hội nghị Tòa nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa nhà.
- 1.1.20. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành tòa nhà sau khi Tòa nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.1.21. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua **Khu Thương mại** theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.1.22. **“Ngày”** là ngày dương lịch và 01 (một) Năm là 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- 1.1.23. **“Ngày Làm Việc”** nghĩa là ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu, không phải là ngày thứ Bảy, ngày Chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định pháp luật của Việt Nam.

- 1.1.24. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao **Khu Thương mại** cho Bên Mua, theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.1.25. “**Ngày Đến Hạn Bàn Giao**” là ngày muộn nhất mà Bên Bán được phép lùi bàn giao so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến, theo quy định tại Điều 8.2 Hợp Đồng này.
- 1.1.26. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày các Bên ký kết Biên bản bàn giao **Khu Thương mại** hoặc ngày các Bên thống nhất chọn là ngày bàn giao **Khu Thương mại**, theo quy định của Hợp Đồng.
- 1.1.27. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Hợp Đồng.
- 1.1.28. “**Phí Quản Lý**” là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý để được cung cấp Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Hợp Đồng này.

1.2. Diễn Giải

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác:

- 1.2.1. Bất kỳ từ ngữ nào không được định nghĩa riêng, cụ thể trong Hợp Đồng nhưng được định nghĩa bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của Hợp Đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại các điều khoản đó;
- 1.2.2. Bất kỳ dẫn chiếu nào đến các điều khoản do pháp luật quy định sẽ bao gồm cả những quy định đó mà được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành lại, tùy từng thời điểm;
- 1.2.3. Bất kỳ dẫn chiếu nào đến bất kỳ tài liệu nào thuộc Hợp Đồng sẽ bao gồm tài liệu đó và các thỏa thuận được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

Điều 2. Đặc điểm của Khu Thương mại

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Toàn bộ diện tích của Khu Thương mại với đặc điểm như sau:

2.1. Đặc điểm của Khu Thương mại:

- a. Vị trí: Toàn bộ Khu Thương Mại tại Tầng 1, Khu Thương mại KHỎI E, Dự án Chung cư tại số 800 Đồng Văn Cống, phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh.
- b. Diện tích sử dụng: Các bên thỏa thuận để xác định diện tích sử dụng là: [...]

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.12 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Khu Thương mại quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Khu Thương mại. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Khu Thương mại cho Bên bán theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao Khu Thương mại; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn [...] % ([...] phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Khu Thương mại. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá [...] % ([...] phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán Khu Thương mại sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Khu Thương mại.

Trong Biên bản bàn giao Khu Thương mại hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Khu Thương mại, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Khu Thương mại và Phụ lục của Hợp đồng mua bán Khu Thương mại là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Khu Thương mại được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Khu Thương mại.

- c. Diện tích sàn xây dựng là: **705,2 m²**. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 1.11 Điều 1 của Hợp đồng này.
- d. Mục đích sử dụng Khu Thương mại: thương mại, dịch vụ, văn phòng...
- e. Năm hoàn thành xây dựng: 2010

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa nhà có Khu Thương mại nêu tại khoản 2.1 Điều này:

- a. Thửa số: 135-1, Tờ bản đồ số 18, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, nay là phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh.
- b. Diện tích: **9.512,7 m²**
- c. Hình thức sử dụng: Chung: 0 m²;
- d. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (Xây dựng chung cư)
- e. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- f. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, theo Quyết định số 6039/QĐ-UB ngày 03/12/2004 của UBND Thành phố).

2.3. Giấy tờ pháp lý của Khu Thương mại: đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 694887, sổ vào sổ cấp GCN CT02786 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2010, cập nhật ngày 01/11/2022 và các hồ sơ pháp lý Dự án liên quan (nếu cần).

Các bên xác nhận và thống nhất rằng hiện trạng Khu Thương mại tại thời điểm ký Hợp đồng này là Khu Thương mại đã được hoàn thành xây dựng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Điều 3. Giá bán, Kinh phí bảo trì, Phương thức và Thời hạn thanh toán

3.1. **Giá bán:**

- a. Giá bán Khu Thương mại được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng (x) với tổng diện tích sử dụng; cụ thể là:

$$[...] \text{ m}^2 \text{ sử dụng (x) } [...] \text{ đồng/01 m}^2 \text{ sử dụng} = [...] \text{ đồng.}$$

(Bằng chữ: [...]).

Giá bán quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất.

- b. Giá bán quy định tại Điều này không bao gồm các khoản sau:

- (i) Kinh Phí Bảo Trì được tính bằng 02% Giá bán Khu Thương mại (không bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT)): [...] đồng (Bằng chữ: [...]).
- (ii) Thuế giá trị gia tăng: là khoản thuế được tính trên Giá bán Khu Thương mại nhưng không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật là: [...] đồng (Bằng chữ [...]).

- (iii) 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;
 - (iv) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Khu Thương mại gồm: dịch vụ viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Khu Thương mại. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - (v) Phí Dịch vụ quản lý vận hành và Các loại Phí, các khoản phải trả khác quy định tại Hợp Đồng này.
- c. Hai Bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao Khu Thương mại và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Khu Thương mại thì Bên Mua có tự chịu trách nhiệm và phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý vận hành Khu Chung Cư và/hoặc Dự Án 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 (nếu có).
- 3.2. **Phương thức và thời hạn thanh toán:** thanh toán bằng tiền Việt Nam theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản chỉ định của Bên Bán như quy định tại Điều 3.4 Hợp đồng này.
- 3.3. **Thời hạn thanh toán:**
- a. Giá Bán Khu Thương mại, Phí, các khoản phí, lệ phí và các khoản phải trả khác được thanh toán bởi Bên Mua theo tiến độ đã thỏa thuận, quy định tại Hợp Đồng, **Phụ Lục 01 của Hợp Đồng** và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng nếu có. Để tránh hiểu nhầm, nếu Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1.a của Hợp Đồng này.
 - b. Kinh Phí Bảo Trì mà Bên Mua có nghĩa vụ phải đóng góp theo Hợp đồng mua bán này phải được nộp chậm nhất trước thời điểm bàn giao Khu Thương mại vào tài khoản do Chủ đầu tư chỉ định tại thời điểm thông báo. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Bên Bán và/hoặc Chủ Đầu Tư nhận được đề nghị của Ban Quản Trị (Ban Quản Trị được thành lập hợp pháp và đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận việc thành lập), Bên Bán và/hoặc Chủ Đầu Tư phải chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.
 - c. Đối với các đợt thanh toán và/hoặc các khoản thanh toán mà trong Hợp Đồng chưa quy định rõ ngày Bên Mua đến hạn phải thanh toán thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.
 - d. Đối với các đợt thanh toán đã có quy định về thời hạn thì Bên Mua thực hiện thanh toán theo các quy định tại Hợp Đồng này mà không phụ thuộc vào việc có nhận được thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán hay không. Tại mỗi đợt thanh toán theo tiến độ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và các khoản tiền phạt, tiền lãi do chậm thanh toán, khoản tiền quá hạn chưa thanh toán (nếu có).
 - e. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi Có vào tài khoản do Bên Bán chỉ định.
 - f. 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 quy định tại Hợp Đồng này.

3.4. Thông tin tài khoản thanh toán tiền mua bán Khu Thương mại:

- Chủ tài khoản: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Thương Mại Bách Lộc
- Tài khoản số: [•]
- Mở tại: [•].

Điều 4. Chất lượng công trình

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng Khu Thương mại nêu tại **Error! Reference source not found.** Hợp Đồng này theo đúng thiết kế được phê duyệt và thỏa thuận của Các Bên.
- 4.2. Bên Bán/Chủ Đầu Tư phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (đối với các hạng mục thuộc nghĩa vụ của Bên Bán phải thực hiện theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) phục vụ nhu cầu sử dụng tại Khu Chung Cư 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.
- 4.3. Bên Bán/Chủ Đầu Tư phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại Khu Chung cư/Dự Án (đối với các hạng mục thuộc nghĩa vụ của Bên Bán/Chủ Đầu Tư phải thực hiện theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Khu Thương mại cho Bên Mua.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán:

- 5.1.1. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Khu Thương mại theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- 5.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Khu Thương mại theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- 5.1.3. Được quyền từ chối bàn giao Khu Thương mại hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 5.1.4. 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 Khu Thương mại từ Bên mua) vi phạm Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo Hợp đồng này.
- 5.1.5. 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 Khu Thương mại thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua.
- 5.1.6. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Khu Thương mại theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- 5.1.7. 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;
- 5.1.8. Trong quá trình xây dựng và hoàn thành Khu Chung Cư, Bên Bán được quyền thay đổi màu sắc, kiến trúc, cảnh quan, vị trí các khu vực tiện ích và vật liệu

xây dựng, trang thiết bị để đảm bảo phù hợp với thiết kế được phê duyệt mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

5.1.9. Bên Bán vào bất kỳ thời điểm nào, có quyền:

- a. chuyển quyền sở hữu và/hoặc quyền sử dụng đối với một phần và/hoặc toàn bộ Khu Chung Cư cho bên thứ ba theo bất kỳ cách thức nào phù hợp với quy định của pháp luật, với điều kiện là Bên Mua vẫn được tiếp tục mua và sở hữu Khu Thương mại theo các điều kiện quy định tại Hợp Đồng này;
- b. cầm cố, thế chấp một phần và/hoặc toàn bộ Khu Chung Cư, Khu Thương mại, các quyền, quyền phát sinh và lợi ích của Bên Bán theo Hợp Đồng này để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Bán hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào, với điều kiện là Bên Mua vẫn được tiếp tục mua và sở hữu Khu Thương mại theo các điều kiện quy định tại Hợp Đồng này; hoặc
- c. chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba, với điều kiện là Bên Mua vẫn được tiếp tục mua và sở hữu Khu Thương mại theo các điều kiện quy định tại Hợp Đồng này.

5.1.10. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán theo Hợp Đồng này, đã được Bên Mua chấp thuận và không phải xin thêm bất kỳ chấp thuận nào của Bên Mua khi Bên Bán thực hiện một/một số/các giao dịch nêu tại Điều 5.1.9.a. Theo đó, Bên nhận chuyển nhượng, chuyển giao sẽ đương nhiên trở thành Bên Bán/Chủ Sở Hữu theo quy định tại Hợp Đồng này và sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định Hợp Đồng này kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng, chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng phù hợp với quy định pháp luật.

5.1.11. Bên Bán, vào bất kỳ thời điểm nào, có toàn quyền sở hữu, tiến hành các hoạt động quản lý, khai thác, kinh doanh và có các quyền định đoạt, chuyển nhượng hợp pháp khác theo quy định của pháp luật và nội dung Hợp Đồng này đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.

5.1.12. Trường hợp Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ đối với bất kỳ các khoản thanh toán nào theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền khấu trừ các khoản chi phí đó vào bất kể khoản tiền nào mà Bên Bán có trách nhiệm phải thanh toán và/hoặc hoàn trả cho Bên Mua.

5.1.13. Có quyền áp dụng các chế tài theo quy định của Hợp Đồng này, nếu Bên Mua (hoặc Bên Mua lại Khu Thương mại hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc người được Bên Mua cho phép sử dụng Khu Thương mại) vi phạm Hợp Đồng.

5.1.14. Được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với mọi tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Khu Thương mại. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp giữa bên thứ ba với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng Khu Chung Cư thì Bên Mua và bên thứ ba đó phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Đồng thời, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

5.1.15. Được bảo lưu quyền sở hữu Khu Thương mại và có quyền từ chối bàn giao Khu Thương mại hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất mọi nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- 5.1.16. Bên Bán được toàn quyền quản lý và quyết định việc sử dụng hạ tầng kỹ thuật và toàn bộ các công trình tiện ích công cộng của Khu Chung Cư theo quy hoạch được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào;
- 5.1.17. Vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua, Bên Bán được toàn quyền thực hiện việc kết nối, đấu nối Hạ Tầng Kỹ Thuật của Khu Chung Cư với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh, liền kề, các khu vực hiện hữu và các khu vực xung quanh theo quy hoạch được duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 5.1.18. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- 5.2.1. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Khu Chung Cư, quy hoạch và thiết kế Khu Thương mại đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Khu thương mại, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Khu thương mại, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Tòa nhà có Khu Thương mại đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan.
- 5.2.2. Xây dựng Khu Thương mại theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn Khu Thương mại thì Bên mua có thể sử dụng theo đúng mục đích, công năng quy định.
- 5.2.3. 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.
- 5.2.4. Bảo quản Khu Thương mại trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua; thực hiện bảo hành Khu Thương mại theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này.
- 5.2.5. Bàn giao Khu Thương mại và các giấy tờ pháp lý có liên quan cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 5.2.6. 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....;
- 5.2.7. Nộp các nghĩa vụ tài chính và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Khu Thương mại theo quy định của pháp luật;
- 5.2.8. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật, thì thời gian cấp Giấy Chứng Nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các bên cũng thống nhất và đồng ý rằng, thời gian hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (bao gồm cả khâu chuẩn bị và nộp hồ sơ) sẽ lệ thuộc vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và Bên Mua theo đây đồng ý rằng, sẽ không khiếu nại, khiếu kiện Bên Bán về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ hơn thời gian luật định (nếu có).
- 5.2.9. Hỗ trợ Bên Mua các hồ sơ, tài liệu liên quan thuộc trách nhiệm của Bên Bán để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Khu Thương mại đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua, và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm đó và thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên;

- 5.2.10. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.2.11. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước thuộc nghĩa vụ của Bên Bán;
- 5.2.12. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1. Quyền của Bên Mua:

- 6.1.1. Nhận bàn giao Khu Thương mại quy định tại **Error! Reference source not found.** của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ Khu Thương mại đính kèm (nếu có) theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 6.1.2. 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 Hợp Đồng này);
- 6.1.3. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Khu Thương mại đã mua theo quy định của pháp luật và quy định của Hợp Đồng này, 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 Khu Thương mại theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- 6.1.4. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) tiền mua Khu Thương mại và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Khu Thương mại mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 6.1.5. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ các hồ sơ, tài liệu liên quan thuộc trách nhiệm của Bên Bán để Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Khu Thương mại đã mua tại tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm đó;
- 6.1.6. Bên Mua được quyền: (i) chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này khi Khu Thương mại chưa làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc (ii) chuyển nhượng Khu Thương mại sau khi Khu Thương mại được cấp Giấy Chứng Nhận cho bất kỳ bên thứ ba nào theo các điều kiện và quy định tại Điều 10.3 và Điều 10.4 của Hợp Đồng;
- 6.1.7. 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;
- 6.1.8. Có quyền từ chối nhận bàn giao Khu Thương mại 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 3 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng phần diện tích Khu Thương mại thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Khu Thương mại trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Khu Thương mại của Bên mua đối với Bên bán.

6.1.9. Bên Mua có các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- 6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Khu Thương mại theo thỏa thuận của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Khu Thương mại của Bên Bán;
- 6.2.2. Nhận bàn giao Khu Thương mại theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 6.2.3. Kể từ ngày bàn giao Khu Thương mại, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Khu Thương mại (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Khu Thương mại của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Khu Thương mại và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- 6.2.4. Kể từ ngày bàn giao Khu Thương mại, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Khu Thương mại thì Khu Thương mại sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà.
- 6.2.5. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- 6.2.6. 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;
- 6.2.7. Sử dụng Khu Thương mại theo đúng công năng quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 6.2.8. 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;
- 6.2.9. 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 Khu Thương mại;
- 6.2.10. Nhằm mục đích làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán bằng cách: (i) đích thân có mặt hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền hợp lệ của mình có mặt tại văn phòng của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (ii) cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu; (iii) ký thêm các giấy tờ hoặc hợp đồng được yêu cầu bởi Bên Bán hoặc bởi cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện Hợp Đồng và quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- 6.2.11. Tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- 6.2.12. Trong thời hạn 30 (ba mươi ngày) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc cung cấp hồ sơ nhằm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận 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 và trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn thông báo như nêu tại Điều này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 05% (năm phần trăm) Giá Bán Khu Thương mại

còn lại và toàn bộ các nghĩa vụ tài chính còn lại theo Hợp Đồng này cho Bên Bán. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Khu Thương mại cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng;

- 6.2.13. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây cản trở hoặc ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh, quản lý của Bên Bán hoặc của Bên Mua khác trong Khu Chung Cư, trừ trường hợp có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;
- 6.2.14. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư/Quy chế quản lý sử dụng Tòa nhà theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư/Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này; Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa nhà;
- 6.2.15. Bên Mua có trách nhiệm đảm bảo Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm hoặc không phải gánh chịu bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào đối với các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại liên quan tới những người đồng sở hữu đối với Khu Thương mại, người được ủy quyền, những người thừa kế của Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng/ Khu Thương mại từ Bên Mua;
- 6.2.16. Bên Mua cam kết đã tìm hiểu tất cả các thông tin pháp lý của Khu Thương mại, Khu Chung Cư và/hoặc Dự Án, đã biết rõ các đặc điểm, thông số kỹ thuật và kết cấu của Khu Thương mại, cũng như bản vẽ thiết kế cơ sở và hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công Khu Thương mại tại thời điểm ký Hợp Đồng này và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện Bên Bán về sau;
- 6.2.17. Bên Mua cam kết không hủy ngang, không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp, tuân thủ và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và/hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Khu Chung Cư với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu và các khu vực xung quanh theo quy hoạch được duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vào bất kỳ thời điểm nào mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua;
- 6.2.18. Bên Mua có các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, 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/chuyển quyền sở hữu Khu Thương mại trên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Khu Thương mại kể từ thời điểm nhận bàn giao Khu Thương mại.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Hợp Đồng cho bên thứ ba.
- 7.3. Bên Mua sẽ chịu và hoàn thành việc thanh toán mọi khoản thuế, phí, lệ phí mà pháp luật quy định Bên Mua phải chịu liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận và mọi khoản thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật. Trường hợp các khoản chi phí nêu trên tăng lên do sự thay đổi của pháp luật, thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cả những khoản chi phí tăng lên đó. Nếu Bên Mua không thanh toán các khoản chi phí nêu trên trong bất kỳ trường hợp nào, Bên Bán có quyền khấu trừ các khoản chi

phí đó vào bất kể khoản tiền nào mà Bên Bán có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Mua.

7.4. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

7.5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận về Đơn Vị Quản Lý và mức Phí Quản Lý như sau:

- a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Khu Thương mại cho Bên Mua theo quy định tại Điều 58 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có nghĩa vụ đóng Phí Quản Lý với mức phí sẽ do Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý quyết định tại từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý. Trước thời điểm bàn giao Khu Thương mại trên thực tế, Bên Bán sẽ thông báo chính thức cho Bên Mua về mức Phí Quản Lý, và Bên Mua có nghĩa vụ phải nộp Phí Quản Lý này cho Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý để quản lý, vận hành Khu Chung Cư.
- b. Phí Quản Lý của năm đầu tiên kể từ ngày bàn giao Khu Thương mại trên thực tế sẽ được chuyển một lần cho Bên Bán cùng đợt thanh toán trước khi nhận bàn giao Khu Thương mại. Tiền độ thanh toán Phí Quản Lý các lần tiếp theo được thanh toán theo tháng.

Điều 8. Giao nhận Khu Thương mại

8.1. Điều kiện giao nhận Khu Thương mại: Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán chỉ bàn giao Khu Thương mại khi có đầy đủ các điều kiện sau:

- a. Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng tiến độ Giá Bán Khu Thương mại như quy định tại Hợp Đồng này cũng như đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền phải trả khi bàn giao, bao gồm: (i) Tất cả các khoản tiền đến hạn khác, khoản phạt, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có) tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp; (ii) Các khoản tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán, lãi phát sinh do phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này; và
- b. Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí, lệ phí theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Hợp Đồng này.

8.2. Bên Bán dự kiến bàn giao Khu Thương mại cho Bên Mua vào: [•] ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

Việc bàn giao Khu Thương mại có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian dự kiến quy định tại khoản này, nhưng không được quá **120 (một trăm hai mươi) ngày**, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Khu Thương mại cho Bên Mua ("**Ngày Đến Hạn Bàn Giao**"); Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Khu Thương mại.

Trước ngày bàn giao Khu Thương mại tối thiểu 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua biết về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Khu Thương mại.

8.3. Khu Thương mại được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng quy định tại Điều 4.1 Hợp Đồng này.

8.4. Vào ngày bàn giao Khu Thương mại theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Khu Thương mại so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán xác nhận và ký vào biên bản bàn giao Khu Thương mại.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Khu Thương mại theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ngày hoặc đến kiểm tra

nhưng không nhận bàn giao Khu Thương mại mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Khu Thương mại theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Khu Thương mại theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Khu Thương mại theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Khu Thương mại; việc từ chối nhận bàn giao Khu Thương mại như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 122 của Hợp Đồng này.

8.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Khu Thương mại hoặc xem như đã bàn giao theo quy định tại Điều 8.4, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Khu Thương mại và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Khu Thương mại đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Khu Thương mại. Trường hợp Bên Mua vi phạm pháp luật liên quan đến Khu Thương mại như: sử dụng Khu Thương mại không đúng mục đích, coi nói, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc Khu Thương mại... mà chưa được cho phép bởi Bên Bán và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua độc lập chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Khu Thương mại theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc Cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu trách nhiệm cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận/chuyển quyền sở hữu cho Bên Mua trên Giấy Chứng Nhận khi Bên Mua có các hành vi vi phạm về xây dựng nêu trên liên quan đến Khu Thương mại như quy định tại Điều này.

8.6. Các nội dung khác:

- a. Các Bên công nhận và đồng ý rằng Bên Bán không bị coi là vi phạm tiến độ bàn giao trong trường hợp Khu Thương mại được bàn giao sớm hơn hoặc muộn hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến trong vòng 120 (một trăm hai mươi) ngày.
- b. Việc bàn giao Khu Thương mại sẽ được ghi nhận tại Biên bản bàn giao Khu Thương mại theo mẫu của Bên Bán tùy từng thời điểm.
- c. Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Khu Thương mại được ghi trong Biên bản bàn giao Khu Thương mại sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Khu Thương mại.
- d. Để tránh nhầm lẫn, nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào nêu tại Khoản này cho Bên Bán vì bất kỳ lý do nào, thì Ngày Bàn Giao Thực Tế sẽ được tự động điều chỉnh lùi tương ứng với thời gian chậm thanh toán của Bên Mua, và việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng đối với Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.
- e. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua sẽ đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của một chủ sở hữu Khu Thương mại và có nghĩa vụ thanh toán khoản Phí cũng như các khoản tiền sử dụng dịch vụ tiện ích và/hoặc các dịch vụ khác liên quan được cung cấp cho Khu Thương mại. Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Khu Thương mại nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản hoặc email.
- f. Để tránh hiểu nhầm các Bên đồng ý rằng, thời điểm chuyển quyền sở hữu Khu Thương mại từ Bên Bán sang cho Bên Mua là thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán toàn bộ Giá Bán Khu Thương mại, các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán đã hoàn thành việc bàn giao chính thức Khu Thương mại cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và không tùy thuộc vào thời gian làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 17.2 của Hợp Đồng này.

Điều 9. Bảo hành

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Khu Thương mại đã bán theo đúng quy định pháp luật của Nhà nước vào từng thời điểm và theo quy định chi tiết tại Điều này.
- 9.2. Nội dung bảo hành Khu Thương mại trong Tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Khu Thương mại (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Khu Thương mại 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 Tòa nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với Khu Thương mại thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Khu Thương mại bằng cách sửa chữa hoặc thay thế các điểm bị khuyết tật; sửa chữa hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách sửa chữa hoặc thay thế chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.3. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Khu Thương mại có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Khu Thương mại không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Khu Thương mại. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng đúng thỏa thuận, phù hợp với quy định của pháp luật và thời điểm hoàn thành việc bảo hành sẽ tùy thuộc vào từng hạng mục bảo hành trên thực tế. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Khu Thương mại. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.4. Thời gian bảo hành Khu Thương mại được tính từ ngày Khu Thương mại được nghiệm thu hoàn thành và đưa vào sử dụng. Cụ thể như sau: Bên Bán thực hiện bảo hành Khu Thương mại của Bên Mua với thời hạn là: 60 (sáu mươi) tháng đối với hư hỏng về kết cấu chính (khung, dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, ốp, lát, trát); các thiết bị gắn liền với Khu Thương mại như hệ thống các loại cửa và các thiết bị khác (nếu có) theo danh mục vật liệu và thiết bị đính kèm Hợp Đồng này do Bên Bán thực hiện; khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Khu Thương mại.
- 9.5. Bên Bán không thực hiện bảo hành Khu Thương mại trong các trường hợp sau đây:
- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.6 Điều này bao gồm cả phần công trình thuộc Khu Thương mại, những thiết bị, bộ phận gắn liền Khu Thương mại do Bên Mua tự xây dựng, tự lắp đặt, tự sửa chữa hoặc tự thay thế.
- 9.6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.4 việc sửa chữa các hư hỏng của Khu Thương mại thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Khu Thương mại đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các hồ sơ, tài liệu thuộc trách nhiệm của Bên Bán để Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định của pháp luật.
- 10.2. Bên nhận chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Bên mua theo hợp đồng mua Khu Thương mại được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, quy định sau:
- a. Bên Bán chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - b. Khu Thương mại không ở trong tình trạng đang thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào (trừ trường hợp được ngân hàng/tổ chức tín dụng đang nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên nhận chuyển nhượng) hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
 - c. Bên nhận chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp Đồng phải đáp ứng đủ các điều kiện được mua và sở hữu Khu Thương mại theo quy định của pháp luật Việt Nam;
 - d. Bên nhận chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp Đồng có văn bản cam kết đồng ý tuân thủ thực hiện đúng các thỏa thuận của Bên Mua và Bên Bán trong Hợp Đồng này. Bên Mua có trách nhiệm chuyển cho Bên Bán văn bản cam kết của bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng như đã cam kết tại khoản này;
 - e. Bên Mua đã thực hiện đầy đủ toàn bộ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng, các nghĩa vụ tài chính đến hạn quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
 - f. Bên Mua phải đảm bảo rằng Bên Bán không phải chịu bất kỳ rủi ro hay nghĩa vụ nào phát sinh trong các trường hợp chuyển nhượng này và được miễn trừ mọi trách nhiệm trong mọi trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại phát sinh giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng hoặc bên thứ ba liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng/Khu Thương mại;
 - g. Bên Mua và Bên thứ ba cam kết tuân theo thủ tục, hướng dẫn của Bên Bán trong việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba.
 - h. Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp Đồng.
- 10.4. Bên Mua được tự do thực hiện việc chuyển nhượng Khu Thương mại theo quy định của pháp luật cho bất kỳ bên thứ ba nào sau khi được cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Mua tự mình chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của các giao dịch với bên nhận chuyển nhượng và bảo đảm rằng bên nhận chuyển nhượng tuân thủ Hợp Đồng, bao gồm cả các Phụ lục đính kèm và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung (nếu có).
- 10.5. Bên Mua cam kết và đảm bảo rằng Bên Bán sẽ không chịu bất cứ trách nhiệm nào liên quan đến tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại (i) giữa các đồng chủ sở hữu hoặc giữa những người thừa kế của Bên Mua; (ii) giữa Bên Mua với người được ủy quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Điều này. Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua, người đại diện của Bên Mua, người quản lý di sản, hoặc người thừa kế, người có quyền, nghĩa vụ liên quan

đến di sản thừa kế và bất kỳ cá nhân, tổ chức nào hành động theo yêu cầu, do uỷ quyền đều bị ràng buộc bởi Hợp Đồng này và sẽ từ bỏ mọi khiếu nại, khiếu kiện đối với Bên Bán và bồi thường cho Bên Bán về mọi tổn thất, thiệt hại phát sinh từ bất kỳ giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng hay Khu Thương mại mà không do lỗi của Bên Bán.

- 10.6. Các trường hợp chuyển giao quyền và nghĩa vụ khác của Hợp Đồng thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và sử dụng Khu Thương mại

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Khu Thương mại đã mua (Diện Tích Sàn Khu Thương mại) theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Khu Thương mại quy định tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.
- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán trong Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư được quy định tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng.
- 11.3. Các Phần Sở Hữu Chung và Sử Dụng Chung được quy định tại Phụ Lục 04 kèm theo Hợp Đồng này.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

- 12.1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Khu Thương mại như sau:
- a. Nếu Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của mình theo Hợp Đồng này (nếu thời hạn thanh toán được ghi tại Hợp Đồng) hoặc theo thời hạn thanh toán ghi trong thông báo của Bên Bán, thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên (các) khoản tiền chậm thanh toán với lãi suất quá hạn bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên một ngày) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó.
- b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, (i) nếu thời gian Bên Mua trễ hạn một đợt thanh toán vượt quá 10 (mười) ngày hoặc tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày và/hoặc (ii) Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, và/hoặc (iii) Bên Mua vi phạm các thỏa thuận khác hoặc quy định của pháp luật mà gây tổn thất hoặc thiệt hại cho Bên Bán nhưng không khắc phục vi phạm đó trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo, Các Bên đồng ý rằng Bên Bán tùy theo quyết định của mình, có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như dưới đây:
- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua. Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt kể từ ngày Bên Mua nhận được hoặc được xem là nhận được Thông báo chấm dứt hợp đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông báo chấm dứt hợp đồng;
- (ii) Bên Mua sẽ chịu phạt vi phạm Hợp Đồng một khoản tiền tương đương 08% (tám phần trăm) Giá Bán Khu Thương mại và Bên Bán có quyền khấu trừ số tiền này vào bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Bán đang giữ của Bên Mua hoặc phải trả cho Bên Mua;
- (iii) Yêu cầu Bên Mua bồi thường mọi tổn thất, thiệt hại phát sinh (nếu có);
- (iv) Bên Bán được thực hiện các biện pháp nêu tại Điều 12.1.c;

- (v) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Thực Tế tương ứng với số ngày chậm thanh toán;
- c. Trong trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.1.b, Các Bên đồng ý rằng Bên Bán có toàn quyền bán Khu Thương mại cho bất kỳ bên thứ ba nào và Bên Mua sẽ phải chịu phạt vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1.b nêu trên và bồi thường cho Bên Bán mọi tổn thất, thiệt hại thực tế phát sinh. Khi việc bán Khu Thương mại cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền mua từ người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua một khoản tiền bằng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sau khi trừ đi những khoản tiền sau:
- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1.b;
 - (ii) Khoản lãi suất quá hạn nêu tại Điều 12.1.a;
 - (iii) Các khoản chiết khấu, ưu đãi và/hoặc các khoản tiền khác mà Bên Mua đã nhận từ Bên Bán (nếu có);
 - (iv) Các chi phí quản lý, môi giới, bán hàng, marketing, chi phí hỗ trợ trả thay lãi vay trong trường hợp Bên Mua vay vốn Ngân hàng để mua Khu Thương mại và các chi phí khác (nếu có) đã phát sinh tính đến thời điểm chấm dứt. Bên Bán có trách nhiệm xác định và cung cấp số liệu về các khoản chi phí này; và
 - (v) Các khoản tiền bù đắp cho các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này và từ việc bán Khu Thương mại cho người mua mới, và các khoản tiền bù đắp cho mọi tổn thất, thiệt hại mà Bên Bán phải chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

12.2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Khu Thương mại cho Bên Mua như sau:

- a. Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để bàn giao Khu Thương mại cho Bên Mua đúng hạn theo quy định tại Hợp Đồng này với điều kiện Bên Mua tuân thủ đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ của Bên Mua được quy định tại Hợp Đồng này. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Khu Thương mại theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này thì các quy định phạt dưới đây được áp dụng, trừ trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc các Bên có thỏa thuận khác:
- (i) Nếu Bên Bán bàn giao Khu Thương mại cho Bên Mua chậm hơn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua tiền lãi do chậm bàn giao Khu Thương mại trên số tiền mà Bên Mua đã thực tế thanh toán cho Bên Bán theo mức lãi suất quá hạn là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) của Ngày Đến Hạn Bàn Giao cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế;
 - (ii) Trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Khu Thương mại cho Bên Mua sau 210 (hai trăm mười) ngày kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Mua có quyền lựa chọn: (i) yêu cầu Bên Bán trả khoản lãi do chậm bàn giao theo Điều 12.2.a.(i) và tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận điều chỉnh gia hạn thời điểm bàn giao chính thức Khu Thương mại; hoặc (ii) đơn phương

chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các chế tài theo quy định tại Điều c; hoặc (iii) theo thoả thuận khác của Các Bên.

- b. Các quy định tại Điều aa sẽ không áp dụng nếu Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao chính thức Khu Thương mại do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong trường hợp đó nghĩa vụ bàn giao Khu Thương mại của Bên Bán sẽ được gia hạn tương ứng với thời gian bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- c. Trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điều aa thì Bên Bán có trách nhiệm:
 - (i) Hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Khu Thương mại;
 - (ii) Chịu phạt vi phạm Hợp Đồng cho Bên Mua một khoản tiền tương đương 08% (tám phần trăm) Giá Bán Khu Thương mại; và
 - (iii) Thanh toán khoản tiền lãi suất do chậm bàn giao Khu Thương mại nêu tại Điều 12.2.a.(i);
- 12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Khu Thương mại theo thông báo của Bên Bán và Khu Thương mại đã đủ điều kiện bàn giao theo thoả thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Điều 12.1.b sẽ được áp dụng.
- 12.4. Nếu Bên Mua gây ra các tổn thất, thiệt hại cho Bên Bán hoặc Bên Bán phải bồi thường cho bất kỳ bên thứ ba nào do vi phạm của Bên Mua, thì Bên Mua sẽ bồi hoàn cho Bên Bán đầy đủ, toàn bộ các tổn thất, thiệt hại đó. Bên Bán có trách nhiệm cung cấp các bằng chứng, giấy tờ, tài liệu về các tổn thất, thiệt hại mà mình phải gánh chịu do vi phạm của Bên Mua.
- 12.5. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm phải thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi do chậm bàn giao Khu Thương mại hoặc bồi thường thiệt hại nào cho Bên Mua nếu Bên Mua đã hoặc đang:
 - a. Được Bên Bán thanh toán khoản hỗ trợ trả thay lãi vay; hoặc
 - b. Được nhận khoản ưu đãi giá bán (nghĩa là được giảm trừ một khoản tiền vào Giá Bán Khu Thương mại) và/hoặc bất kỳ khoản tiền ưu đãi nào khác từ Bên Bán.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

- 13.1. Bên Bán cam kết:
 - a. Khu Thương mại nêu tại **Error! Reference source not found.** của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị tranh chấp theo quy định của pháp luật;
 - b. Khu Thương mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được xây dựng đúng như thể hiện trên Giấy Chứng Nhận và đúng mô tả trong Hợp Đồng này.
- 13.2. Bên Mua cam kết:
 - a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Khu Thương mại trước khi mua;
 - b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Khu Thương mại, 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. Trường hợp sau khi ký Hợp đồng này, Khu Thương mại phải điều chỉnh thiết kế theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc đề tối ưu công năng, thẩm mỹ của Khu Thương mại, Bên Mua đồng ý với sự thay đổi đó và cam kết không có tranh chấp, khiếu nại liên quan.

- d. Số tiền mua Khu Thương mại 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 Khu Thương mại này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - e. 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;
 - f. Bên Mua xác nhận rằng, việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện sau khi Bên Mua đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ tình trạng pháp lý của Dự Án, Khu Thương mại và hoàn toàn đồng ý với các quy định trong Hợp Đồng này;
 - g. Bên Mua xác nhận rằng: (i) Bên Mua được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam; (ii) Bên Mua đã đạt được mọi sự chấp thuận cần thiết theo điều lệ tổ chức hoạt động và theo quy định pháp luật, có đủ năng lực tài chính để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này; (iii) việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thỏa thuận, hợp đồng, bản án nào mà Bên Mua có nghĩa vụ bị ràng buộc;
 - h. Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ thẩm quyền để ký kết Hợp Đồng và thực hiện mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng và pháp luật hiện hành;
- 13.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 13.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

- 14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng khi và chỉ khi thỏa mãn các điều kiện như quy định tại Điều 1.1.2728 của Hợp Đồng:
- 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 đình công, bãi công hoặc gián đoạn lao động khác, bể xường/dóng cửa nơi làm việc, nổi loạn, nổi dậy, hành động khủng bố, chiến tranh, bạo loạn, gây thiệt hại hoặc phá hủy, thiên tai, bão, lở xoáy, các cơn bão nghiêm trọng khác, lũ lụt, động đất, núi lửa phun trào, dịch bệnh, thiếu nguồn lực quan trọng (bao gồm cả việc áp đặt các hạn chế theo quy định của Luật Việt Nam hiện hành hoặc của các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhân viên, hoặc các khía cạnh quan trọng khác của hoạt động vận hành), suy thoái kinh tế, khủng hoảng ảnh hưởng đến thị trường hoặc bất kỳ nguyên nhân nào khác vượt ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính của Bên Mua sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp 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 trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 1.1.dd của Hợp Đồng này.
- 14.5. Để làm rõ, Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng ("**Bên Bị Ảnh Hưởng**") không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không phải chịu trách nhiệm về các mất mát, tổn thất hoặc chi phí đối với Bên kia với điều kiện Bên Bị Ảnh Hưởng đã:
- Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra và/hoặc tìm giải pháp thay thế để thực hiện trách nhiệm liên quan;
 - Thông báo cho Bên kia về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại khoản 14.3 Điều này; và
 - Tiếp tục thực hiện trách nhiệm liên quan ngay khi chấm dứt Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

- 15.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
- Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Khu Thương mại theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
 - Bên Bán chậm bàn giao Khu Thương mại theo thỏa thuận tại khoản Điều 12.2 của Hợp Đồng này;
 - Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 360 (ba trăm sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng. Khi đó, Các Bên sẽ thỏa thuận về các điều kiện, hậu quả của việc chấm dứt.
- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 15.1 được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm cụ thể và quy định của pháp luật.
- 15.3. Thỏa thuận khác liên quan đến chấm dứt Hợp Đồng này:
- Ngoại trừ trường hợp nêu tại Điều 15.1 Hợp Đồng này, Các Bên nhất trí rằng không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì nếu chưa được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản;

- b. Nếu một Bên chấp thuận cho Bên kia chấm dứt Hợp Đồng, thì Bên chấp thuận đó vẫn có quyền áp dụng các chế tài, biện pháp xử lý đối với Bên kia theo quy định tại Hợp Đồng này, hoặc quy định của pháp luật;
 - c. Việc Hợp Đồng này bị chấm dứt sẽ không giải phóng Bên Mua hay Bên Bán khỏi bất kỳ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào phát sinh trước ngày chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- 15.4. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định đã thỏa thuận:
- a. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trái với các quy định đã thỏa thuận, ngoài việc hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ khoản tiền mua Khu Thương mại đã thanh toán cho Bên Bán đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi), thì Bên Bán sẽ chịu một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương 08% (tám phần trăm) Giá Bán Khu Thương mại và bồi thường cho Bên Mua các tổn thất, thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu do hành vi vi phạm quy định về đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán (nếu có);
 - b. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trái với các quy định đã thỏa thuận, thì Bên Mua sẽ (i) chịu một khoản tiền phạt vi phạm tương đương 08% (tám phần trăm) Giá Bán Khu Thương mại và (ii) phải bồi thường cho Bên Bán toàn bộ tổn thất, thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu do hành vi vi phạm quy định về đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua theo xác định và thông báo của Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phí môi giới bán hàng, khoản chênh lệch nếu giá bán Khu Thương mại cho người mua mới thấp hơn Giá Bán Khu Thương mại, chi phí cơ hội...), (iii) đồng thời Bên Mua phải hoàn trả cho Bên Bán các khoản hỗ trợ lãi suất, quà tặng, ưu đãi, chiết khấu mà Bên Mua đã nhận từ Bên Bán (nếu có). Trường hợp tại ngày đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Mua đang chậm thanh toán với Bên Bán, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm trả phù hợp với quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng. Bên Bán có quyền khấu trừ toàn bộ khoản tiền phạt, bồi thường theo quy định tại Điều này vào khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp khoản tiền phạt, bồi thường cao hơn số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu.
- 15.5. Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Khu Thương mại nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua và Bên Mua phải bàn giao lại Khu Thương mại cho Bên Bán, thì Khu Thương mại phải được bàn giao theo tình trạng như được thể hiện trong Biên bản bàn giao Khu Thương mại cho Bên Bán vào ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ khi Bên Bán có yêu cầu giữ lại hiện trạng thực tế). Nếu Khu Thương mại không còn được như tình trạng được thể hiện trong Biên bản Bàn Giao Khu Thương mại, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí mà Bên Bán phải chịu để phục hồi Khu Thương mại về tình trạng như được quy định trong Biên bản bàn giao Khu Thương mại. Chi phí này và tiền phạt vi phạm Hợp Đồng (nếu có), sẽ được Bên Bán khấu trừ trực tiếp vào tiền Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng trước khi hoàn trả lại cho Bên Mua.

Điều 16. Thông báo

- 16.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:
- a. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán: theo thông tin được nêu tại phần mở đầu của Hợp Đồng này.
 - b. Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua: theo thông tin được nêu tại phần mở đầu của Hợp Đồng này.

- 16.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Mọi thông báo, yêu cầu, thông tin liên lạc, thư từ giao dịch, hoặc trao đổi (gọi chung là “**Thông Báo**”) do một Bên gửi cho Bên kia (“**Bên Nhận**”) theo Hợp Đồng này phải lập thành văn bản và được gửi theo ít nhất một trong các hình thức: giao tận tay, bằng chuyển phát nhanh, bằng email, hoặc bằng tin nhắn điện thoại ngoại trừ có sự thay đổi địa chỉ đó theo thông báo của Các Bên.
- 16.3. Bên nhận thông báo là: Người đại diện của mỗi Bên như được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này.
- 16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:
- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - Vào ngày có xác nhận đã gửi của hãng chuyển phát, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - Vào ngày tin nhắn điện thoại gửi đi thành công, nếu gửi bằng tin nhắn điện thoại;
 - Vào ngày theo xác nhận của email về việc email đã gửi đi thành công, nếu gửi bằng email.
- Tuy nhiên, trong mọi trường hợp nhận vào ngày không phải Ngày Làm Việc hoặc sau 16 giờ (mười giờ Hà Nội) của một Ngày Làm Việc thì được xem là nhận được vào Ngày Làm Việc tiếp theo.
- 16.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo, số điện thoại, địa chỉ email; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo, số điện thoại, địa chỉ email mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

- 17.1. Các Bên phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của thông tin mà mình cung cấp được quy định tại phần mở đầu của Hợp Đồng này.
- 17.2. Về thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận:
- Các Bên tại đây thống nhất rằng, sau khi Các Bên hoàn thành việc thanh toán 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Khu Thương mại và bàn giao chính thức Khu Thương mại, tùy theo quy định của pháp luật và quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm, Bên Bán có thể đại diện và thay mặt cho Bên Mua tiến hành các thủ tục đề nghị cấp/chuyển quyền sở hữu Khu Thương mại trên Giấy Chứng Nhận đối với Khu Thương mại của Bên Mua. Tuy nhiên, Bên Mua phải đáp ứng nghĩa vụ hợp tác với Bên Bán theo quy định tại Điều 6.2.10, 6.2.11, 6.2.12 của Hợp Đồng để thực hiện thủ tục này.
 - Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp Giấy Chứng Nhận này sẽ tùy thuộc vào quy định của pháp luật và của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Bên Bán trong khả năng của mình sẽ hỗ trợ tối đa Bên Mua trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
 - Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc cung cấp hồ sơ và thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán, mà Bên Mua không liên

hệ Bên Bán để ký kết và/hoặc cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo đã nhận trước đó của Bên Bán, thì kể từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt) trở đi, cứ một ngày chậm trễ ký kết và/hoặc cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo nêu trên của Bên Bán, Bên Mua đồng ý chịu phạt vi phạm theo mức 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền tương ứng 05% (năm phần trăm) Giá Bán Khu Thương mại còn lại tính từ ngày thứ 31 nêu trên cho đến ngày: (i) Bên Mua hoàn tất việc thanh toán 05% Giá Bán Khu Thương mại còn lại cho Bên Bán; hoặc (ii) Bên Mua hoàn tất việc ký kết và/hoặc cung cấp đầy đủ các giấy tờ (bao gồm cả trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận) để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước.

- d. Bên Mua đồng ý rằng, nếu Bên Mua muốn tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải (i) hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Khu Thương mại và các khoản tiền khác quy định tại Hợp Đồng này, và (ii) ký và thực hiện theo các quy định ghi tại Biên bản bàn giao hoá đơn theo mẫu của Bên Bán.
- 17.3. Thỏa thuận về mức phạt vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng này: Các Bên đồng ý rằng, mức phạt vi phạm tại Điều 12.1(ii)(ii), Điều (ii), Điều 15.4 của Hợp Đồng này là sự thỏa thuận của Các Bên và được áp dụng theo Bộ Luật Dân sự hiện hành (thống nhất không áp dụng Luật Thương Mại để phạt vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng này). Các Bên cam kết tuân thủ và sẽ không khiếu nại, khiếu kiện gì liên quan đến mức phạt vi phạm này.
- 17.4. Trong trường hợp Bên Mua vay vốn Ngân Hàng để thanh toán tiền mua Khu Thương mại, Bên Mua xác nhận và hiểu rõ rằng Bên Bán không liên quan và không phải chịu trách nhiệm nếu Bên Mua không được Ngân hàng chấp thuận cấp tín dụng. Ngoài ra, Bên Bán không liên quan và không chịu trách nhiệm về nguồn gốc tiền đặt cọc và/hoặc tiền thanh toán tiền mua Khu Thương mại của Bên Mua.
- 17.5. Luật điều chỉnh: Hợp Đồng này được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 17.6. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên thừa kế, kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép của họ.
- 17.7. Hợp Đồng này cùng với các Phụ lục, văn bản thỏa thuận đính kèm Hợp Đồng này sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đây giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này.
- 17.8. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo thông báo của Bên Bán, các Bên đồng ý sẽ ký lại Hợp đồng mới theo mẫu quy định, với các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các Bên theo Hợp đồng này sẽ được ghi nhận trong Hợp đồng mới.
- 17.9. Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ.
- 17.10. Để thuận tiện, (i) tất cả những người của Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người có tên trong phần giới thiệu Bên Mua trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán ("**Người Đại Diện**") và (ii) mọi hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc

Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua thì họ phải ký các tài liệu đó.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Các Bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn cơ quan Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 19. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại phần mở đầu của Hợp Đồng.
- 19.2. Hợp Đồng này 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.
- 19.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) Bản vẽ sơ đồ Khu Thương mại trong Toà Nhà; 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Khu Thương mại.
- 19.4. 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.
- 19.5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

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

PHỤ LỤC 01
TIỀN ĐỘ THANH TOÁN
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Khu Thương mại số: [•] ngày [•])

1. Tổng Giá trị Hợp đồng:

- Giá trị Hợp đồng:
- Thuế VAT:
- Kinh phí bảo trì:

2. Tiền độ thanh toán:

Đợt	Thời hạn	Tỷ lệ	Số tiền	Ghi chú
Đặt cọc	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng	25%		
Đợt 1		70%		
	Khi nhận thông báo bàn giao Căn hộ			Thu Phí bảo trì 2%
Đợt ...	Thông báo thực hiện thủ tục cấp GCN	5%		
Tổng cộng		100% + 2% PBT		

PHỤ LỤC 02
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ BẢN VẼ KHU THƯƠNG MẠI
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Khu Thương mại số: [•] ngày [•])

PHỤ LỤC 03
HẠNG MỤC CÔNG VIỆC HOÀN THIỆN
VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU, THIẾT BỊ CỦA KHU THƯƠNG
MẠI

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Khu Thương mại số: [●] ngày [●])

1. Hạng mục công việc hoàn thiện:

STT	Tên hạng mục hoàn thiện

2. Danh mục vật liệu, thiết bị bàn giao

STT	Tên vật liệu, thiết bị	Mô tả

10/0
T
I
H
T
AI

PHỤ LỤC 04

PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Khu Thương mại số: [•] ngày [•])

1. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:
 - Những Khu Thương mại mà Bên Bán chưa bán và/hoặc giữ lại không bán;
 - Diện tích chỗ đậu xe ô tô (sau khi đã bố trí đủ chỗ đậu xe máy, xe đạp cho cư dân theo quy chuẩn và thiết kế được phê duyệt).
 - Các phần diện tích hoặc hạng mục khác trong Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư thuộc sở hữu riêng của Bên Bán;
 - Các khu vực kỹ thuật và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng và gắn liền với các khu vực thuộc sở hữu riêng của Bên Bán trong Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư;
 - Tất cả các phần diện tích khác trong Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư không thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Các Bên Mua;
 - Các phần diện tích và hạng mục công trình tiện ích, dịch vụ của Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư được Bên Bán đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch được phê duyệt để phục vụ cho hoạt động kinh doanh dịch vụ chung của toàn Khu Chung Cư;
 - Để tránh hiểu lầm, Bên Mua và các Chủ Sở Hữu các phần diện tích khác thuộc Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư công nhận, đồng ý và cam kết rõ ràng, Bên Bán có toàn quyền quyết định, định đoạt đối với các công trình, hạng mục, trang thiết bị và khu vực tiện ích thuộc các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán trong Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư (bao gồm cả quyền quyết định sửa chữa, thay đổi mục đích sử dụng của các công trình tiện ích này) mà không cần phải thông báo hoặc phải được sự chấp thuận của Bên Mua.
 - Bên Bán chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán. Tùy từng thời điểm, Bên Bán và/hoặc Chủ Đầu Tư có thể cho phép các Bên Mua (Chủ Sở Hữu các Khu Thương mại trong Toà Nhà) được sử dụng chung một phần hoặc toàn bộ Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán trong Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư (bao gồm cả việc được sử dụng miễn phí hoặc có thu phí), thì Bên Mua cam kết và đồng ý chỉ được phép sử dụng chung với các Chủ Sở Hữu khác các phần diện tích, hạng mục, tiện ích khác thuộc Toà Nhà và/hoặc Khu Chung Cư trên nguyên tắc tuân thủ tuyệt đối các quy định/quyết định của Bên Bán và quy định của pháp luật có liên quan.
2. Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Chung Cư, Sử Dụng Chung của các Chủ Sở Hữu trong Khu Chung Cư bao gồm:
 - Nhà sinh hoạt cộng đồng của Khu Chung Cư (nếu có), không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Khu Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao Khu Chung Cư, tường phân chia các Khu Thương mại, sân, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu.
 - Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) dành cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng tại Khu Chung Cư được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và bố trí tại khu vực được phân trong tầng hầm theo thiết kế được phê duyệt. Phần diện tích này được bố trí tách biệt với những phần diện tích để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư/Chủ Sở Hữu khác là tổng số m² được bố trí tại phần diện

tích còn lại của tầng hầm sau khi trừ đi phần diện tích dành cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phù hợp quy hoạch được phê duyệt.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Khu Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- Các công trình công cộng trong khu vực Khu Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đã được phê duyệt.

PHỤ LỤC 05
NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CHUNG CƯ
(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Khu Thương mại số: [●] ngày [●])

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

a) Các chủ sở hữu trong Tòa Nhà phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà theo Bản nội quy này.

b) Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc 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. Đối với khu vực dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

c) Người đến tạm trú tại Khu Thương mại phải đăng ký tạm trú với cơ quan công an cấp phường sở tại và xuất trình đăng ký tạm trú tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ.

d) Người sử dụng Khu Thương mại, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà và Bản nội quy này.

e) Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do Chủ Đầu Tư, Hội Nghị Tòa Nhà quy định thêm cho phù hợp với từng thời điểm.

Điều 2. Các điều kiện và hạn chế

Chủ sở hữu Căn hộ, Khu Thương mại, người sử dụng Căn hộ/Khu Thương mại và Chủ Đầu Tư đồng ý rằng Căn hộ/Khu Thương mại sẽ được duy trì và hoạt động với chất lượng tốt nhất. Để thành lập và duy trì được Căn hộ/Khu Thương mại như vậy, Các Bên đồng ý tuân thủ hoàn toàn các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Căn hộ/Khu Thương mại, và bất kỳ sửa đổi nào theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư. Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi chuyển nhượng quyền sở hữu đối với Căn hộ/Khu Thương mại. Người mua, người nhận chuyển nhượng nào sau đó hoặc những người khác được cho, tặng quyền lợi trong Căn hộ/Khu Thương mại đều phải tuân thủ mọi quy định của Nội Quy này như một phần bắt buộc.

1. Các hạn chế về việc sử dụng Căn hộ/Khu Thương mại:

a) Căn hộ/Khu Thương mại chỉ dùng để ở hoặc sử dụng vào các mục đích khác phù hợp theo thiết kế Dự án đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật.

b) Các hoạt động thương mại hoặc công nghiệp dưới bất kỳ hình thức nào sẽ không được tiến hành tại Căn hộ. Chủ sở hữu Căn hộ sẽ không sử dụng Căn hộ để làm văn phòng làm việc hoặc tiến hành sản xuất hàng hóa hoặc lưu trữ hàng hóa.

c) Xe cộ (bao gồm nhưng không giới hạn ở xe ben, xe trộn xi măng, xe khách, xe buýt, cho dù có chuyển động hay không) không được phép vào khu vực để xe của Tòa Nhà.

d) Chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại sử dụng hệ thống nước và hệ thống điện được Chủ Đầu Tư lắp đặt tại Căn hộ/Khu Thương mại. Không được lắp đặt đường dây điện hoặc hệ thống điện, nước và không được sử dụng nguồn cung cấp điện, nước thay thế.

e) Bất kỳ bổ sung hoặc thay đổi nào về các tiện ích, dịch vụ hoặc lắp đặt dây điện hoặc hệ thống điện, nước, đường dây điện thoại và thông tin liên lạc nào trong Căn hộ/ Khu Thương mại phải được chấp thuận và do Chủ Đầu Tư chỉ định thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Tòa Nhà và phải tuân thủ các hướng dẫn của Tòa Nhà trên mọi phương diện. Chi phí cho các công việc đó do Chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại chỉ trả.

f) Không được gắn, lắp đặt hoặc cho phép quảng cáo, bảng thông cáo, bảng hiệu, chữ viết hoặc trưng bày dưới bất kỳ hình thức nào trong phạm vi Tòa Nhà, trên mặt ngoài Khu Thương mại, hoặc có thể thấy được từ bên ngoài Khu Thương mại nếu không được sự đồng ý trước của Chủ đầu tư/Bên Bán.

g) Chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại sẽ tiến hành tất cả các bước và biện pháp phòng ngừa cần thiết để ngăn ngừa Khu Thương mại không bị mối mọt, chuột bọ, gián hoặc bất kỳ côn trùng hay sâu bọ nào khác tấn công. Để thực hiện tốt quy định này, chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại cần phải thuê các nhà thầu diệt côn trùng do Chủ Đầu Tư giới thiệu bằng chi phí của chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại và chỉ tiến hành vào các thời điểm theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

h) Không cho phép nuôi bất kỳ loại động vật nào ở trong Căn hộ cũng như Tòa Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn ở động vật nuôi trong nhà như mèo, chó, chim hoặc và động vật sống ở nông trại bao gồm gia cầm hoặc gia súc.

i) Chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại và người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ không làm tổn hại, bóc vỏ cây, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cảnh nào hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Tòa Nhà. Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại đồng ý bồi hoàn cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục hoặc trồng lại cây cối nếu chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại hoặc người sử dụng Căn hộ/Khu Thương mại vi phạm quy định này.

k) Chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại đồng ý không mang, trồng hoặc duy trì cây cối hoặc thay đổi cảnh quan bên ngoài ban công Căn hộ/Khu Thương mại và trong phạm vi Tòa Nhà nếu không được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư.

l) Chủ sở hữu Căn hộ và người sử dụng Căn hộ không được phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, giải trí, tiêu khiển...trong Căn hộ mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo hoặc bất cứ hoạt động phi pháp nào khác, ảnh hưởng đến sức khỏe, gây phiền toái cho những người sống lân cận và ảnh hưởng đến an ninh Tòa Nhà.

Chủ sở hữu Khu thương mại/Bên thứ ba sử dụng Khu Thương Mại phải thực hiện các biện pháp nhằm đảm bảo trật tự an toàn và đảm bảo tiếng ồn, hạn chế gây ảnh hưởng tới hoạt động của cư dân và các hoạt động khác trong Tòa nhà.

m) Chủ sở hữu Căn hộ sẽ phải được sự chấp thuận rõ ràng bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà về người giúp việc nhà làm việc tại Căn hộ (trừ trường hợp người sử dụng Căn hộ đó lưu trú ngắn ngày hoặc là khách vắng lai thuê ngắn ngày). Nếu được chấp thuận, tất cả những người giúp việc nhà sẽ được cấp thẻ nhân viên giúp việc nhà để xuất trình tại phòng bảo vệ khi ra vào Tòa Nhà.

Chủ sở hữu Khu thương mại/Bên thứ ba sử dụng Khu Thương Mại phải thực hiện đầy đủ các quy định của Đơn vị quản lý Tòa nhà để đảm bảo về an ninh trật tự và quản lý.

n) Chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại và người sử dụng Căn hộ/Khu Thương mại sẽ không cất giữ hoặc tàng trữ, cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ tại Căn hộ/Khu Thương mại bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, nitrat kali, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm.

o) Không được mua bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ/Khu Thương mại và các khu vực khác trong Tòa Nhà.

p) Không được đun nấu bằng Gas và sử dụng các loại bếp rời khác trong Căn hộ và Tòa Nhà.

Chủ sở hữu Khu thương mại/Bên thứ ba sử dụng Khu Thương Mại phải đăng ký thực hiện về việc đun nấu trong hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ.

q) Chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại sẽ bảo đảm không đốt lửa, đốt vàng mã bên trong, ngoài Căn hộ/Khu Thương mại và các khu vực khác thuộc Tòa Nhà, ngoại trừ khu vực được Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà quy định.

r) Chủ sở hữu Căn hộ/Khu Thương mại sẽ bảo đảm không phơi quần áo hoặc đồ vải gia dụng tại những nơi có thể nhìn thấy được từ bên ngoài Căn hộ/ Khu Thương mại và những Phần Sở Hữu Chung.

2. Các hạn chế về kết cấu và xây dựng:

Không xây dựng, lắp đặt công trình, tường hoặc các kết cấu khác, cảnh quan chiếu sáng bên ngoài hoặc bất kỳ hình thức cải tạo nào khác tại Căn hộ hoặc Tòa Nhà, cũng như không bổ sung ngoại thất hoặc thay đổi hoặc sửa chữa ngoại thất tại Căn hộ. Về vấn đề này, Chủ sở hữu Căn hộ đồng ý rằng:

a) Các trang bị bên ngoài như chảo bắt sóng vệ tinh, cột thu sóng và ăng ten truyền hình, truyền thanh, cột cờ, dây phơi đồ, dây điện, thiết bị điều hòa không khí, màn trang trí, cửa lưới, ban công sẽ không được xây dựng, nối rộng hoặc kéo dài tại Căn hộ/ Khu Thương mại.

b) Các trang bị bên trong Căn hộ như màn hình, màn cửa, đèn chiếu sáng và đồ nội thất, có thể thấy từ phía ngoài Căn hộ sẽ không được phép gắn thêm vào Căn hộ nếu không được sự chấp thuận rõ ràng bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

c) Chủ sở hữu Căn hộ sẽ không dựng hoặc lắp đặt cửa, cổng, lưới sắt, cửa chớp hoặc các lắp đặt tương tự khác theo bất kỳ hình thức nào (dù là tạm thời hoặc vĩnh viễn) tại ô cửa hoặc lối vào Khu Thương mại hoặc tại bất cứ lối thoát hiểm nào của Tòa Nhà.

d) Chủ sở hữu Căn hộ sẽ không lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong Căn hộ hoặc tại bất kỳ nơi nào khác của Tòa Nhà hoặc mạng lưới đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của chủ sở hữu Căn hộ.

d) Chủ sở hữu Căn hộ sẽ không tiến hành hoặc không cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi nào đối với bất cứ thiết bị hoặc đồ đạc cố định nào có ảnh hưởng đến việc cấp nước, điện hoặc các tiện ích hay dịch vụ khác của Tòa Nhà.

Đối với Chủ sở hữu Khu Thương mại, trước khi thực hiện việc cải tạo sửa chữa đối với các nội dung quy định tại Điều này, phải trình kế hoạch chi tiết cho Bên Bán/Chủ đầu tư phê duyệt. Chủ sở hữu Khu Thương Mại chỉ được thực hiện sau khi đã được Bên Bán/Chủ đầu tư phê duyệt.

3. Các nghĩa vụ về bảo trì và các dịch vụ khác:

a) Tại mọi thời điểm, chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ bảo trì và giữ sạch sẽ bên trong Căn hộ/ Khu Thương mại với chi phí do chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại chịu. Các bộ phận bên trong Căn hộ/ Khu Thương mại bao gồm nhưng không giới hạn ở vỉa lát sàn và nội thất hoặc các vật liệu hoàn thiện khác cho tường, sàn và trần; thiết bị cố định và đồ nội thất bao gồm mọi cửa ra vào, cửa sổ, bản lề, ổ khóa, chốt, kính, đường ống vòi nước, thiết bị điện và dây điện, thiết bị chiếu sáng, ăng – ten và kết nối không dây, trần giả, thiết bị chữa cháy và hệ thống ống điều hòa không khí; tất cả các ống nước thải, thoát nước, cấp nước và các đường ống khác, các thiết bị vệ sinh và đồ kèm theo (nếu có); mọi tranh ảnh, giấy và các vật trang trí trong tình trạng tốt, sạch sẽ.

b) Tại mọi thời điểm, chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ cho sửa chữa và bảo trì phần ngoại thất của Căn hộ/Khu Thương mại, như cửa sổ, cửa ra vào, đèn điện và thiết bị điện... Những sửa chữa và bảo trì này phải phù hợp với màu sắc và quy định của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

c) Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết và phù hợp để bảo vệ nội thất của Khu Thương mại không bị thiệt hại do bão, giông, hoặc các điều kiện thời tiết xấu khác và bảo đảm rằng mọi cửa ra, vào và cửa sổ bên ngoài đều được đóng chặt cả khi và trước khi có thời tiết xấu.

d) Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ tiến hành mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để

ngăn ngừa tắc các đường ống thoát nước và khi được yêu cầu sẽ thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, các chi phí phát sinh từ việc khai thông đường ống trong Tòa Nhà bị tắc nghẽn do chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại hoặc người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại sử dụng nhà vệ sinh, thiết bị vệ sinh hoặc thiết bị thoát nước không đúng hoặc bất cẩn gây ra.

d) Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Căn hộ/ Khu Thương mại do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

e) Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ đảm bảo rằng không có rác thải hoặc vật mất thẩm mỹ khác giữ hoặc lưu trữ trong Căn hộ/ Khu Thương mại ngoại trừ trong khu vực được Chủ Đầu Tư chỉ định. Rác thải sẽ được bỏ vào thùng chứa được đặt trong các khu vực bố trí hợp lý và được giữ phù hợp sao cho không làm bốc mùi từ các thùng chứa làm cho Căn hộ/ Khu Thương mại mất vệ sinh, mất thẩm mỹ hoặc ảnh hưởng đến bất kỳ Căn hộ/ Khu Thương mại nào khác trong khu vực phụ cận hoặc làm ảnh hưởng tới những người cư ngụ khác trong Tòa Nhà. Mọi xả bẩn, rác thải và vật liệu thải sẽ được xử lý tại khu vực thu gom rác.

f) Nếu Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà muốn thành lập quy trình bảo vệ hoặc thuê dịch vụ bảo vệ khi cần thiết để bảo vệ an ninh tại Tòa Nhà. Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại và người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại phải chấp hành và tuân thủ và phối hợp với mọi quy tắc và quy định an ninh của Tòa Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn ở các quy tắc và quy định ra vào Tòa Nhà.

g) Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại và người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ có quyền sử dụng dịch vụ tiện ích của Tòa Nhà có trả phí theo quy định, với điều kiện chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại và người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại tuân thủ các quy tắc và quy định thông thường của Tòa Nhà.

h) Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại phải ngay lập tức thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà về bất kỳ thiệt hại nào đối với cửa sổ, đồ bằng kính hoặc ngoại thất của Căn hộ/ Khu Thương mại.

i) Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại đồng ý hoàn lại cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà chi phí thay thế mọi cửa sổ hoặc đồ bằng kính bị nứt, vỡ và sửa chữa bất kỳ thiệt hại ngoại thất nào do chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại hoặc người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại gây ra, trừ khi người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại bồi thường thiệt hại do họ gây ra.

k) Khi được yêu cầu, Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại phải trả cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí thiệt hại do bất cẩn hoặc sơ ý của chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại hoặc người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại. Các chi phí này bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí giữ ngoại thất của Căn hộ/ Khu Thương mại sạch sẽ, được sơn và trang trí phù hợp, cũng như là bất kỳ phương pháp nào khác được sử dụng để sửa chữa thiệt hại (trừ các hao mòn hợp lý) đối với Căn hộ/ Khu Thương mại.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại đối với người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại:

Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ:

a) Bảo đảm rằng người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại hoàn toàn tuân thủ các điều khoản của Nội Quy này. Nếu chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại không thể đảm bảo được việc hoàn toàn tuân thủ của người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại, thì chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ đảm bảo rằng người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại phải rời Căn hộ/ Khu Thương mại và Tòa Nhà ngay lập tức.

b) Bảo đảm rằng trẻ em mà chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại có trách nhiệm trông giữ phải cẩn trọng và tránh gây thiệt hại trong khi sử dụng Phần Sở Hữu Chung và các tiện ích của Tòa Nhà.

c) Chịu trách nhiệm về bất kỳ hành vi bất cẩn hoặc sơ suất nào của người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại và bồi thường cho Chủ Đầu Tư mọi phí tổn, khiếu nại, yêu cầu, chi phí hoặc trách nhiệm đối với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến hành vi bất cẩn hoặc sơ suất đó.

d) Bảo đảm rằng người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ không gây phiền toái hoặc gây xáo trộn cho Tòa Nhà hoặc những người khác trong Tòa Nhà.

đ) Tránh gây thiệt hại hoặc làm biến dạng bất kỳ kết cấu nào nằm tại các Phần Sở Hữu Chung và các khu tiện ích của Tòa Nhà.

5. Quyền vào Căn hộ/ Khu Thương mại:

Chủ Đầu Tư và hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà, nhân viên hoặc nhà thầu của Chủ Đầu Tư sẽ thông báo trước với chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại hoặc người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại để được quyền vào Căn hộ/ Khu Thương mại vào thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng Căn hộ/ Khu Thương mại, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp bất cứ dịch vụ tích hợp nào. Trong trường hợp khẩn cấp, Chủ Đầu Tư và hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và tất cả những người khác được Chủ Đầu Tư cho phép có thể vào Căn hộ/ Khu Thương mại mà không cần phải thông báo cho chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại hoặc người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại. Khi thực thi các quyền này, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà sẽ làm giảm tối đa các thiệt hại hoặc phiền toái gây ra cho chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại. Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ không thay đổi hoặc chỉnh sửa bất kỳ ổ khóa, các hệ thống an ninh nào trong Căn hộ/ Khu Thương mại nếu không được sự đồng ý của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà tại từng thời điểm.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà

Chủ sở hữu, người sử dụng, khách ra vào Tòa Nhà 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 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người 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 Phần Sở Hữu Riêng tại Phần Sở Hữu Chung.

4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.

6. Các quy định khác: do Hội Nghị Tòa Nhà quy định để phù hợp cho từng thời điểm.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ/ Khu Thương mại, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp Căn hộ/ Khu Thương mại hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng ủy quyền cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị do Chủ Đầu Tư chỉ định sửa chữa, thay thế, nâng cấp nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ/ Khu Thương mại, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo nguyên tắc không làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu ủy quyền cho Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị do Chủ Đầu Tư chỉ định 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.

3. Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Nội Quy này.

4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà và chỉ được thực hiện trong thời gian mà Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà quy định để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà.

5. Các quy định khác: do Hội Nghị Tòa Nhà quy định để phù hợp cho từng thời điểm.

Điều 5. Quy định về việc 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 thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà 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 6. Các quy định về việc phòng chống cháy nổ

1. Chủ sở hữu/người sử dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì chủ sở hữu/người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà để có phương án kịp thời xử lý tránh gây hậu quả nghiêm trọng.

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 tại loa hoặc chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền di chuyển người đến nơi an toàn.

3. Khuyến khích các chủ sở hữu/người sử dụng Tòa Nhà tham dự các lớp tập huấn về kiến thức phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn được tổ chức định kỳ tại Tòa Nhà.

Điều 7. Các khoản phí, mức phí đóng góp

1. Kinh Phí Bảo Trì:

Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung thì các chủ sở hữu tại Tòa Nhà có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích sử dụng Khu Thương mại và các phần diện tích khác của từng chủ sở hữu.

2. Phí trông giữ xe tại Tòa Nhà:

- Phí dịch vụ trông giữ xe ô tô: Thanh toán theo quy định của Chủ Đầu Tư;
- Phí dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy tại khu vực để xe của Tòa Nhà thanh toán theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà

1. Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà đến chủ sở hữu bằng văn bản hoặc email hoặc phương tiện thông tin khác.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy, an ninh an toàn phải được gắn đúng nơi quy định.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà

1. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại:

- a) Quyền sở hữu đối với phần diện tích Căn hộ/ Khu Thương mại đã mua theo Hợp Đồng.
- b) Được quyền sử dụng các diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà.
- c) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý vận hành Tòa Nhà.

25 - C

NG T
PH
KH
PITA

UNG -

d) Chấp hành đầy đủ các điều khoản của Nội Quy này và những quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà.

đ) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng.

e) Tôn trọng và cho phép Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà có quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ/ Khu Thương mại vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến Tòa Nhà và/hoặc Căn hộ/ Khu Thương mại, bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, mục đích pháp lý và các quyền khác của Chủ Đầu Tư và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà; Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà.

f) 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.

g) Thông báo các quy định nêu tại Nội Quy này cho các thành viên của Căn hộ/ Khu Thương mại, người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại, người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại của mình.

h) Chịu trách nhiệm về sự hiện diện của những người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại cũng như việc họ hiểu rõ và tuyệt đối tuân thủ các điều khoản của Nội Quy, đảm bảo những người sử dụng Khu Thương mại ký các cam kết tuân thủ Nội Quy nếu và khi được yêu cầu bởi Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà.

i) Tự chịu trách nhiệm bảo vệ, quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn hộ/ Khu Thương mại.

k) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật.

l) Hoàn toàn chịu trách nhiệm cho việc bầu Ban Quản Trị trong các cuộc họp thường niên hoặc thu xếp việc ủy quyền biểu quyết và sẽ không khiếu nại với Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà về việc tự mình (hoặc theo ủy quyền) thực hiện hoặc không thực hiện việc biểu quyết bầu Ban Quản Trị.

m) Đảm bảo rằng người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại của mình tuân thủ các điều khoản của Nội Quy này và chịu hoàn toàn trách nhiệm về các hành vi của họ.

n) Chịu trách nhiệm cá nhân về những hành vi của mình cũng như là những hành vi của người khác cư trú trong Căn hộ/ Khu Thương mại của mình và người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại trong Tòa Nhà. Phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với bất kỳ khiếu kiện đòi bồi thường thiệt hại nào đối với tài sản (bao gồm Phần Sở Hữu Chung, các Khu Thương mại khác và các tài sản khác) hoặc thiệt hại đối với tính mạng, thương tật của bất kỳ người nào khác phát sinh do hành vi đó.

o) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định.

2. Quyền và trách nhiệm của người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại:

a) Được sử dụng hợp pháp Phần Sở Hữu Riêng của chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại khi được sự đồng ý của chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại và được sử dụng các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà.

b) Yêu cầu chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại cung cấp bản Nội Quy và các thông tin liên quan đến việc quản lý vận hành Tòa Nhà.

c) Đóng góp Phí Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà trong trường hợp có thỏa thuận với chủ sở hữu Khu Thương mại.

d) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Tòa Nhà.

d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 10. Giới hạn trách nhiệm

Trong trường hợp có bất kỳ người nào bị thương tích, hoặc thiệt hại tài sản tại Căn hộ/ Khu Thương mại theo lời mời của chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại, và thương tích hoặc thiệt hại tài sản đó dẫn đến việc khiếu nại hoặc kiện Chủ Đầu Tư và các đại diện (bao gồm Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà), viên chức, giám đốc, nhân viên quản lý hoặc nhân viên của Chủ Đầu Tư, thì chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ có trách nhiệm sau:

1. Người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại sẽ đồng ý bồi thường và giữ cho Chủ Đầu Tư và các đại diện (bao gồm Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà), viên chức, giám đốc, nhân viên quản lý của Chủ Đầu Tư hoặc các nhân viên của các công ty thành viên của Chủ Đầu Tư không bị thiệt hại do bị khiếu nại hoặc kiện;

2. Chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại đồng ý rằng Chủ Đầu Tư cũng như bất kỳ đại diện (bao gồm Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà), nhân viên, giám đốc, viên chức hoặc nhân viên quản lý nào của Chủ Đầu Tư đều sẽ không chịu trách nhiệm đối với chủ sở hữu Căn hộ/ Khu Thương mại hoặc người sử dụng Căn hộ/ Khu Thương mại về bất kỳ tổn thất, thương tích hoặc thiệt hại nào phải chịu vì bất kỳ lý do gì tại Căn hộ/ Khu Thương mại hoặc Phần Sở Hữu Chung và các khu tiện ích của Tòa Nhà, ngoại trừ thiệt hại do hành động cố tình làm sai hoặc bất cẩn nghiêm trọng của Chủ Đầu Tư gây ra.

Điều 11. Xử lý các hành vi vi phạm

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, khách mời và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của bản Nội Quy này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

3. Đơn Vị Quản Lý Tòa Nhà có quyền ban hành các quy định xử phạt đối với các hành vi vi phạm Nội Quy của các chủ sở hữu, người sử dụng, khách mời và khách ra vào Tòa Nhà.

Điều 12. Các quy định khác

Nội quy này có hiệu lực kể từ ngày Tòa Nhà đưa vào vận hành chính thức.

Nội Quy có thể được sửa đổi vào từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung do Hội Nghị Tòa Nhà hoặc Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị quyết định trên cơ sở không vi phạm chuẩn mực đạo đức xã hội và quy phạm của pháp luật.



PHỤ LỤC 06

(Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà và các Dịch Vụ Tiện Ích)

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Khu Thương mại số:/HĐMBCH)

Bên Bán và Bên Mua, bằng Phụ lục này, thống nhất bổ sung Hợp Đồng Mua Bán để ghi nhận việc Bên Mua đồng ý sử dụng các dịch vụ Bên Mua được hưởng không thể tách rời khi mua Khu Thương mại theo nội dung Hợp Đồng Mua Bán như sau:

1. Ngay sau khi Bên Mua được nhận bàn giao Khu Thương mại (là thời điểm Bên Bán Bàn Giao Khu Thương mại có hiệu lực theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán), trong phạm vi Giá Bán Khu Thương mại như quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng Mua Bán hoặc Phụ lục điều chỉnh giá (nếu có) tùy điều kiện nào đến sau, Bên Bán đồng ý rằng trong vòng năm kể từ thời điểm phát sinh Phí dịch vụ quản lý hàng tháng ("**Phí Dịch Vụ**") theo quy định tại Hợp Đồng hoặc thời hạn khác theo thông báo của Bên Bán ("**Thời Hạn Ưu Đãi Phí Dịch Vụ**"), Bên Mua sẽ được hưởng ưu đãi gói dịch vụ quản lý nhà chung cư mà không phải trả phí dịch vụ khi Bên Mua đồng thuận các nội dung trong phạm vi sau đây:
 - (i) Bên Bán được quyền tự thực hiện hoặc chỉ định bên thứ ba cung cấp dịch vụ quản lý Tòa Nhà tại Dự Án trong suốt Thời Hạn Ưu Đãi Phí Dịch Vụ mà không cần thêm bất kỳ chấp thuận nào của Bên Mua và/hoặc Ban quản trị nhà chung cư (nếu có). Bên thứ ba cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư có thể là doanh nghiệp Việt Nam hoặc doanh nghiệp có vốn của Nhà đầu tư nước ngoài được phép cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam;
 - (ii) Thay mặt Bên Mua/Ban quản trị Tòa Nhà đàm phán, thống nhất và ký Hợp đồng dịch vụ quản lý với đơn vị quản lý;
 - (iii) Tiêu chuẩn dịch vụ quản lý dịch vụ Tòa Nhà tại Dự Án sẽ do Bên Bán quyết định và thỏa thuận với đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý;
 - (iv) Bên Bán có quyền quản lý và khai thác các Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà/Dự Án. Lợi nhuận thu được từ việc khai thác các khu vực Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà sẽ do Bên Bán quản lý và quyết định nhằm phục vụ cho các hoạt động cộng đồng hoặc hoạt động chung khác của Tòa Nhà hoặc khấu trừ vào phí quản lý hàng tháng trong Thời Hạn Ưu Đãi Phí Dịch Vụ.
 - (v) Để làm rõ, trong suốt Thời Hạn Ưu Đãi Phí Dịch Vụ, nếu một trong các điều kiện nêu trên không được đáp ứng, thì Bên Bán có quyền tạm dừng/chấm dứt việc hỗ trợ Phí Dịch Vụ trước thời hạn đối với Bên Mua. Bên Bán sẽ gửi thông báo cụ thể tới Bên Mua.
2. Việc sử dụng các dịch vụ trên đây sẽ được thực hiện theo điều kiện, quy trình thực hiện dịch vụ của Bên Bán và/hoặc tổ chức cung cấp dịch vụ vào từng thời điểm.
3. Bên Mua chỉ được hỗ trợ duy nhất Phí Dịch Vụ quản lý hàng tháng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản phí, chi phí khác nằm ngoài phí dịch vụ quản lý theo quy định của Ban Nội Quy Tòa Nhà, Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc các thỏa thuận khác giữa Các Bên vào từng thời điểm (nếu có).
4. Giá bán Khu Thương mại sẽ không thay đổi và không phụ thuộc vào việc Bên Mua thực tế có sử dụng các dịch vụ nêu trên hay không.
5. Kể từ thời điểm hết Thời Hạn Ưu Đãi Phí Dịch Vụ (là ngày Hết Thời Hạn Ưu Đãi Phí Dịch Vụ như quy định hoặc ngày tạm dừng/chấm dứt hỗ trợ Phí Dịch Vụ của Bên Bán như nêu tại trên đây, tùy thời điểm nào đến trước), Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Dịch Vụ Quản lý theo quy định của pháp luật và/hoặc quy định của Ban Quản trị, Đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý tại Tòa Nhà.