

**MẪU: HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH
TRONG TƯƠNG LAI**

Số: [•]

Giữa

CÔNG TY [•]

Và

Ông/Bà/Công ty [•]

[•] , ngày [•] tháng [•] năm [•]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) được ký kết vào ngày [●] tháng [●] năm [●]

GIỮA CÁC BÊN:

1. BÊN BÁN : **CÔNG TY [●]**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số : [●] do Sở Kế hoạch và Đầu tư [●] cấp lần đầu ngày [●] tháng [●] năm [●] và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]

Điện thoại : [●]

Số tài khoản : [●]

Tại ngân hàng : [●]

Địa chỉ trụ sở chính : [●]

Đại diện bởi : Ông/Bà [●]

Chức vụ : [●]

Giấy ủy quyền (nếu có)¹ : [●]

và

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

2. BÊN MUA : **Công ty [●]**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số : [●] do Sở Kế hoạch và Đầu tư [●] cấp lần đầu ngày [●] tháng [●] năm [●] và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]

Điện thoại : [●]

Số tài khoản : [●]

Tại ngân hàng : [●]

Đại diện bởi : Ông/Bà [●]

Chức vụ : [●]

Giấy ủy quyền (nếu có) : [●]

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

2. BÊN MUA : Ông [●]

Chứng minh thư/Thẻ căn
cước công dân/Hộ chiếu
số : [●]

Nơi cấp : [●]

Ngày cấp : [●]

Hộ khẩu thường trú : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

Cùng Vợ là : Bà [●]

Chứng minh thư/Thẻ căn
cước công dân/Hộ chiếu số : [●]

Nơi cấp : [●]

Ngày cấp : [●]

Hộ khẩu thường trú : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

[Lưu ý: Đoạn ngay dưới đây sẽ chỉ áp dụng cho Hợp Đồng mà Bên Mua có đồng sở hữu]

Ông/Bà [●] là người đại diện Bên Mua để giao dịch với Bên Bán, trừ khi Bên Mua có văn bản thông báo khác. Bên Mua thừa nhận rằng nếu Bên Mua có từ hai chủ thể (cá nhân hoặc tổ chức) trở lên thì mọi dẫn chiếu tới Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa dẫn chiếu đến toàn bộ chủ thể đó, và mọi nghĩa vụ của mỗi chủ thể này là nghĩa vụ liên đới, Bên Bán không có trách nhiệm xác định nghĩa vụ của mỗi chủ thể này nhưng có thể yêu cầu từng chủ thể đó thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng. Mọi giấy tờ cần ký bởi tất cả những chủ thể thuộc Bên Mua sẽ được tất cả những chủ thể đó ký kết.

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

XÉT RÀNG:

- (A) Bên Bán là Công ty [●] là Chủ Đầu Tư Dự án² [●] tại [●] (sau đây gọi là “**Dự Án**”); và
- (B) Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua nhà ở (“**Nhà Ở**”) tại Dự Án theo các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng.

THEO ĐÓ, Các Bên đồng ý với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Khi được sử dụng trong Hợp Đồng, trừ khi ngữ cảnh khác đi, bất kỳ từ ngữ hoặc thuật ngữ nào viết hoa được định nghĩa tại Điều 1 này sẽ được hiểu theo nghĩa như sau:

1. **Biên Bản Bàn Giao** theo mẫu quy định tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng hoặc một mẫu khác theo quyết định của Bên Bán tùy từng thời điểm.
2. **Nhà Ở** (hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền) có nghĩa là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nằm trong Khu Đô Thị và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu Nhà Ở, với các đặc điểm và thông số quy định tại Phụ Lục 1 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.
3. **Diện Tích Đất Chuyển Quyền** là diện tích đất được ghi vào Giấy Chứng Nhận theo định nghĩa tại khoản 6 Điều 1 được cấp cho Bên Mua, theo quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
4. **Diện Tích Xây Dựng** là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất sàn tầng một (1) của Nhà Ở tính theo đơn vị mét vuông (m²). Trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tìm tường chung
5. **Giá Bán Nhà Ở** nghĩa là khoản tiền được thỏa thuận bởi Bên Bán và Bên Mua và quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
6. **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 để chứng nhận quyền sở hữu Nhà Ở theo quy định của pháp luật.
7. **Khoản Lãi Quá Hạn** nghĩa là phần lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng tính theo Lãi Suất Quá Hạn cho giai đoạn chậm thực hiện nghĩa vụ hoặc giai đoạn khác như quy định trong Hợp Đồng.
8. **Khu Đô Thị** có nghĩa là toàn bộ các Nhà Ở, Khu vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung thuộc Dự Án được mô tả cụ thể tại Tiểu Mục 02 của Nội Quy đính kèm Hợp Đồng.
9. **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** là phần diện tích và các khu vực và

² Dự án Khu Đô Thị Gateway (Sun Grand City Hillside Residence – Phân Khu The Center)

công trình được sử dụng chung được mô tả cụ thể tại Tiểu Mục 02 của Nội Quy đính kèm Hợp Đồng. Các hạng mục này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư.

10. **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu đô thị bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, và các phân diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân.
11. **Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân** là phân diện tích bên trong Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Nhà Ở.
12. **Lãi Suất Quá Hạn** là một tỉ lệ bằng 0,03%/ngày.
13. **Ngày Bàn Giao Dự Kiến** có nghĩa theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Hợp Đồng.
14. **Ngày Bàn Giao Thực Tế** có nghĩa theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Hợp Đồng.
15. **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 của pháp luật.
16. **Nội Quy** là các quy tắc, quy định và yêu cầu đối với Bên Mua hay bất kỳ bên thứ ba nào phải tuân thủ và chấp hành khi sử dụng Nhà Ở và/hoặc ra, vào Khu Đô Thị quy định tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng hoặc do Bên Bán/đơn vị quản lý (nếu có) do Bên Bán thuê để quản lý Khu Đô Thị ban hành tại từng thời điểm.
17. **Phí Dịch Vụ Quản Lý** có nghĩa là khoản phí mà Bên Mua phải trả hàng tháng cho Bên Bán hoặc bên thứ ba theo chỉ định của Bên Bán cho việc vận hành và quản lý Khu Đô Thị theo quy định tại Hợp Đồng và Nội Quy.
18. **Sự Kiện Bất Khả Kháng** có nghĩa theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng.
19. **Thời Hạn Bảo Hành** có nghĩa theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Hợp Đồng.
20. **Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng** quy định tại khoản 3 Điều 9 Hợp Đồng.
21. **Thông Báo Nhận Bàn Giao** có nghĩa theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Hợp Đồng .
22. **Tổng Diện Tích Xây Dựng** là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng (tính cả diện tích ban công) bao gồm cả tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng áp mái và tầng mái tum (nếu có) của Nhà Ở được tính theo đơn vị m².
23. **Diễn Giải**
Trong Hợp Đồng, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác:
 - (a) Các tiêu đề và đánh số chỉ để thuận tiện và không ảnh hưởng đến việc giải thích hoặc cấu trúc của bất kỳ điều khoản hoặc từ nào trong Hợp Đồng, và cũng không có ngụ ý hay hàm ý gì về Hợp Đồng;
 - (b) Những đề cập đến bất kỳ tài liệu nào trong Hợp Đồng sẽ được hiểu là đề cập đến cả các tài liệu có thể được sửa đổi, thay thế, hoặc bổ sung theo thời gian của tài

- liệu đó, trừ những phần không còn hiệu lực theo tài liệu đó;
- (c) Đề cập đến các Điều và Phụ Lục tức là các điều và phụ lục trong Hợp Đồng;
 - (d) Đề cập đến một ngày không phải Ngày Làm Việc sẽ được hiểu là đề cập đến Ngày Làm Việc tiếp theo; và
 - (e) Những đề cập đến “luật” hoặc "pháp luật" sẽ được hiểu hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Điều 2. Mua Bán Nhà Ở

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Nhà Ở theo các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp Đồng và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo Hợp Đồng phù hợp với các quy định của pháp luật.

Điều 3. Giá Bán Nhà Ở và Phương Thức Thanh Toán

1. Giá Bán Nhà Ở và Phương Thức Thanh Toán quy định tại Phụ Lục 1.
2. Tất cả các khoản thanh toán của Hợp Đồng phải được thực hiện bằng Đồng Việt Nam và bằng cách chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán hoặc một tài khoản khác được chỉ định bằng văn bản bởi Bên Bán tùy từng thời điểm.
 - (a) Trong trường hợp Bên Mua thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp Đồng bằng séc hoặc điện chuyển tiền, thì Bên Bán sẽ chỉ được xem như đã nhận được khoản tiền đó sau khi khoản tiền ghi trên séc hoặc số tiền chuyển đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán;
 - (b) 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; và
 - (c) Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi thông báo thanh toán số tiền phải nộp cho Bên Mua. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Mua không nhận được thông báo thanh toán từ Bên Bán không phải là lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện nghĩa vụ này.

Điều 4. Bàn giao

1. Bên Bán dự kiến bàn giao thô (không bao gồm trang thiết bị nội thất) Nhà Ở theo tiêu chuẩn bàn giao quy định tại Phụ Lục 3 cho Bên Mua vào ngày bàn giao dự kiến quy định tại Phụ Lục 1 (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”) với điều kiện Bên Mua hoàn tất và thanh toán đầy đủ nghĩa vụ tài chính tính đến khi bàn giao theo quy định tại khoản 5 Điều 4 dưới đây.
2. Các Bên thừa nhận rằng Bên Bán chính thức bàn giao Nhà Ở vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc vào một ngày khác trước hoặc sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”).
3. Nếu Bên Mua trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào theo yêu cầu của Hợp Đồng vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán với toàn quyền quyết định có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao

Dự Kiến trong một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian mà khoản thanh toán bị trì hoãn, và sự chậm trễ này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.

4. Bên Bán không phải chịu bất kỳ khoản phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại nào nếu Ngày Bàn Giao Thực Tế không muộn hơn một trăm hai mươi (120) ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản, Các Bên đồng ý rằng:
 - (a) Nếu Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua chậm hơn một trăm hai mươi (120) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua. Mức bồi thường sẽ được tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến nhân với (x) Lãi Suất Quá Hạn nhân với (x) số ngày chậm bàn giao. Số ngày chậm bàn giao được tính kể từ ngày thứ một trăm hai mươi (121) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến Ngày Bàn Giao Thực Tế. Để làm rõ, trường hợp Bên Mua được hưởng chính sách hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính từ Bên Bán, tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán dùng để xác định mức bồi thường chậm bàn giao sẽ không bao gồm số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính;
 - (b) Các quy định tại điểm (a) khoản 4 Điều 4 nêu trên sẽ không áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Nhà Ở trong vòng một trăm hai mươi (120) ngày từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng hoặc do vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua. Trong trường hợp đó, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được hoãn lại đến khi (i) Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc hoặc (ii) Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra hoặc (iii) Bên Mua khắc phục xong vi phạm, tùy thời điểm nào đến trước.
5. Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về việc bàn giao (sau đây gọi là “**Thông Báo Nhận Bàn Giao**”), trong đó ghi rõ:
 - (a) Thời gian và địa điểm bàn giao;
 - (b) Việc bàn giao Nhà Ở sẽ chỉ được thực hiện với điều kiện Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo lịch thanh toán quy định tại Phụ Lục 1 và đã thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả khi bàn giao như được quy định tại điểm (c) khoản 5 Điều 4 dưới đây; và
 - (c) Khoản tiền phải trả vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp, bao gồm:
 - (i) Tất cả các khoản tiền đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp;
 - (ii) Các Khoản Lãi Quá Hạn (nếu có);
 - (iii) Phí Dịch Vụ Quản Lý cho 6 tháng đầu tiên; hoặc theo thông báo/chính sách của của Bên Bán/Chủ Đầu tư tại từng thời điểm.
6. Trong vòng mười bốn (14) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua nhận được hoặc được

coi là nhận được Thông Báo Nhận Bàn Giao hoặc một thời gian khác theo thông báo của Bên Bán và Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại điểm (c) khoản 5 Điều 4 nêu trên, Bên Bán sẽ thực hiện việc bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua. Việc bàn giao Nhà Ở sẽ được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao.

7. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Phụ Lục 3 Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi yêu cầu Bên Bán sửa chữa khắc phục những khiếm khuyết, sai sót vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc bản đề nghị sửa chữa theo mẫu do Bên Bán quy định. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khuyết điểm, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót của Nhà Ở tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận ở Phụ lục 3 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng bình thường của Nhà Ở sẽ không được coi là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này.
8. Sau khi Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên đồng ý rằng tất cả các khiếm khuyết hay sai sót (nếu có) của Nhà Ở ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao sẽ được giải quyết tuân theo các quy định về bảo hành Nhà Ở quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.
9. Trong trường hợp Bên Mua ký bản đề nghị sửa chữa và không nhận bàn giao Nhà Ở sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những khuyết điểm và những sai sót đó như yêu cầu ghi nhận trong yêu cầu sửa chữa, khi đó, Bên Bán sẽ gửi một (01) thông báo đến Bên Mua về việc sửa chữa đã được hoàn tất và có thể tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua. Bên Mua có quyền kiểm tra Nhà Ở đã được sửa chữa để bảo đảm rằng Nhà Ở phù hợp với mô tả được nêu trong Phụ Lục 3 Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện sửa chữa thêm cho đến khi Nhà Ở phù hợp với mô tả trong Phụ Lục 3. Khi đó, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo các quy định về bàn giao tại điều này.
10. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số của Nhà Ở như mô tả tại Phụ Lục 3, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (Bên Bán nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo (nêu rõ lý do) tới Bên Bán. Trong vòng ba (03) ngày từ ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua, Các Bên sẽ cùng xem xét và khắc phục. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì Các Bên sẽ thực hiện giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 17 Hợp Đồng.
11. Trong những trường hợp sau: (i) Bên Mua không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn, địa điểm quy định tại Thông Báo Nhận Bàn Giao, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản; hoặc (ii) Bên Mua không ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 4 Hợp Đồng, thì Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán, tùy theo quyết định của mình được quyền:
 - (a) Bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua: Bên Bán được coi là đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như quy định tại

Hợp Đồng và các Phụ Lục kèm theo vào ngày Bên Mua nhận được Thông Báo Nhận Bàn Giao. Bên Mua được coi là mặc nhiên chấp nhận và đã chính thức nhận bàn giao Nhà Ở cũng như chấp nhận toàn bộ các chi tiết và đặc điểm của Nhà Ở bàn giao. Bên Mua cũng chấp nhận rằng, trong trường hợp Nhà Ở có thể bị hư hỏng, xuống cấp thì Bên Bán sẽ không có trách nhiệm về tình trạng hư hỏng, xuống cấp đó của Nhà Ở kể từ thời điểm Bên Mua nhận được Thông Báo Nhận Bàn Giao trừ những hư hỏng thuộc phạm vi nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng. Tùy thuộc vào quyết định của mình và để đảm bảo đáp ứng chất lượng của Khu Đô Thị, Bên Bán có thể xem xét để tổ chức hoặc chỉ định bên thứ ba thực hiện việc bảo quản Nhà Ở để đảm bảo Nhà Ở không bị phá hoại, hư hỏng, xuống cấp và Bên Mua sẽ có trách nhiệm chi trả mọi chi phí phát sinh thực tế liên quan đến công việc bảo quản đó theo chính sách của Bên Bán vào từng thời điểm; hoặc

- (b) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được quyền áp dụng các chế tài quy định tại Khoản 3 Điều 9 Hợp Đồng với Bên Mua.
12. 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, người cư ngụ và/hoặc người sử dụng Nhà Ở (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản phí, thuế và lệ phí về Nhà Ở, Phí Dịch Vụ Quản Lý hoặc quyền sử dụng đất được áp dụng).
13. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Diện Tích Đất Chuyển Quyền và/hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng thực tế được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Đất Chuyển Quyền và/hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng tương ứng quy định tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hay từ chối nhận bàn giao Nhà Ở. Trong trường hợp có sự chênh lệch này, Các Bên đồng ý và xác nhận rằng:
- (a) Nếu Diện Tích Đất Chuyển Quyền thực tế sai lệch trong giới hạn $\pm 5\%$ (cộng trừ năm phần trăm) so với Diện Tích Đất Chuyển Quyền và/hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng Nhà Ở thực tế tại thời điểm bàn giao sai lệch trong giới hạn $\pm 2,5\%$ (cộng trừ hai phẩy năm phần trăm) so với Tổng Diện Tích Xây Dựng quy định tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng, Giá Bán Nhà Ở sẽ được giữ nguyên không điều chỉnh;
 - (b) Nếu tỷ lệ sai lệch Diện Tích Đất Chuyển Quyền và/hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng Nhà Ở thực tế tại thời điểm bàn giao Nhà Ở vượt quá giới hạn nêu tại điểm (a) khoản 13 Điều 4 nêu trên thì Các Bên nhất trí Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng với Diện Tích Đất Chuyển Quyền thực tế và/hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng thực tế theo cách thức tính Giá Bán Nhà Ở như quy định tại Mục III - Phụ Lục 01 (sau đây gọi là “**Giá Bán Điều Chỉnh**”);
 - (c) Các Bên sẽ ký một văn bản sửa đổi Hợp Đồng (sau đây gọi là “**Văn Bản Sửa Đổi**”) vào ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở để sửa đổi Diện Tích Đất Chuyển Quyền và/hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng, các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp. Nếu Bên Mua không ký Văn Bản Sửa Đổi này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc áp dụng các chế tài quy định tại Khoản 3

Điều 9 Hợp Đồng với Bên Mua.

Khoản tiền chênh lệch giữa Giá Bán Nhà Ở và Giá Bán Điều Chỉnh sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán hoặc hoàn trả cho Bên kia trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày ký Văn Bản Sửa Đổi hoặc theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Văn Bản Sửa Đổi.

14. Kể từ thời điểm nhận bàn giao thực tế, mọi công việc thi công tại Nhà Ở (bao gồm cả lô đất nơi Nhà Ở tọa lạc) đều phải được đăng ký với Bên Bán/Ban Quản lý và chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán/ Ban Quản lý chấp thuận bằng văn bản. Đối với các thi công làm ảnh hưởng đến thiết kế mặt ngoài của Nhà Ở, kết cấu, tính chịu lực của Nhà Ở, tăng thêm diện tích xây dựng và diện tích khuôn viên đất, treo lắp bảng biển, Bên Mua phải trình bản vẽ thiết kế cho Bên Bán/Ban Quản lý và phải thi công đúng thiết kế đã được Bên Bán/Ban Quản lý chấp thuận bằng văn bản, phù hợp với quy định tại Nội Quy đính kèm Hợp Đồng.

Điều 5. Bảo Hành

1. Thời Hạn Bảo Hành: Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở của Bên Mua trong thời hạn bảo hành theo quy định của pháp luật xây dựng hiện hành là hai mươi bốn (24) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế hoặc ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng tùy thời điểm nào đến trước. Bên Bán không có trách nhiệm đối với các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường hoặc Sự Kiện Bất Khả Kháng, các hư hỏng gây ra bởi lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào do Bên Mua mời đến hoặc tài sản, thiết bị của Bên Mua hoặc của những bên đó, và các hư hỏng không thuộc trách nhiệm của Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn trong trường hợp Bên Mua trong quá trình hoàn thiện nội thất gây ảnh hưởng đến kết cấu xây dựng của Nhà Ở, kể cả hư hỏng gây ra bởi những phần, bộ phận hoặc thiết bị của Nhà Ở được tự lắp đặt hoặc sửa chữa bởi Bên Mua hoặc bên thứ ba do Bên Mua mời đến. Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua sẽ chịu và có trách nhiệm thanh toán hoặc hoàn trả mọi chi phí phát sinh cho những thiệt hại nói trên.
2. Các Bên cùng đồng ý rằng, trong Thời Hạn Bảo Hành, công tác bảo hành, bảo trì và sửa chữa Nhà Ở sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc một hay nhiều bên thứ ba do Bên Bán chỉ định, tùy thuộc quyết định của Bên Bán.
 - (a) Nếu phát hiện bất kỳ hư hỏng nào thuộc diện được bảo hành, Bên Mua, người cư ngụ hoặc người sử dụng Nhà Ở phải ngay lập tức thông báo cho Bên Bán các hư hỏng đó và nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;
 - (b) Tùy thuộc vào từng hư hỏng thực tế, Bên Bán có quyền quyết định việc sửa chữa các hư hỏng hay thay thế vật tư, thiết bị cùng loại hoặc có chất lượng tương đương, phụ thuộc vào điều kiện tại thời điểm sửa chữa đó;
 - (c) Bên Mua, người cư ngụ hoặc người sử dụng Nhà Ở cam kết cho phép và tạo mọi điều kiện thuận lợi để nhân viên hoặc đại diện của Bên Bán, hoặc bên thứ

ba được Bên Bán chỉ định ra vào Nhà Ở và vận chuyển máy móc, thiết bị, công cụ, dụng cụ cần thiết để tiến hành công tác bảo hành, bảo trì hoặc sửa chữa Nhà Ở.

Điều 6. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Nhà Ở

1. Sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có) và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi bổ sung hồ sơ của Bên Mua thì thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ được coi là bắt đầu từ ngày Bên Mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Bán.

Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi phạt trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là 0.03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành và các chi phí, thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên .

2. Bên Mua sẽ chịu và hoàn thành việc thanh toán mọi khoản lệ phí trước bạ và chi phí thủ tục liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo Hợp Đồng, việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và mọi khoản thanh toán khác thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng sẽ thực hiện theo thời hạn Bên Bán thông báo. Trong trường hợp các khoản thuế, phí hoặc lệ phí tăng lên do sự thay đổi của pháp luật thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cả những khoản thuế, phí hoặc lệ phí gia tăng đó.
3. Ngoại trừ trường hợp Giấy Chứng Nhận không được cấp do lỗi của Bên Bán, 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 các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, và Bên Bán trong khả năng của mình sẽ hỗ trợ Bên Mua trong việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật.
4. Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận (sau đây gọi là “**Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**”). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền năm phần trăm (5%) Giá Bán Nhà Ở và thuế GTGT trong vòng năm (05) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận hoặc ngày thanh toán khác được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận.

Điều 7. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Mua

1. Bên Mua có những quyền sau:
 - (a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
 - (b) Yêu cầu Bên Bán thực hiện nghĩa vụ bảo hành, sửa chữa theo quy định tại Điều

5 của Hợp Đồng;

- (c) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng, Nội Quy và các quy định pháp luật có liên quan.
2. Bên Mua có các nghĩa vụ như sau:
- (a) Thực hiện mọi khoản thanh toán liên quan đến Giá Bán Nhà Ở theo lịch thanh toán quy định tại Phụ Lục 1, Khoản Lãi Quá Hạn (nếu có), mọi khoản thuế áp dụng (bao gồm nhưng không giới hạn Thuế GTGT) và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật và của Hợp Đồng đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán;
 - (b) Nhận bàn giao Nhà Ở và ký vào Biên Bản Bàn Giao trừ trường hợp có khiếm khuyết hoặc thiếu sót theo quy định tại khoản 7 Điều 4 và khoản 9 Điều 4 Hợp Đồng;
 - (c) Hợp tác với Bên Bán thông qua việc có mặt hoặc cử đại diện theo ủy quyền tham dự các cuộc gặp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có liên quan, cung cấp chính xác và đúng hạn các giấy tờ, tài liệu cần thiết theo yêu cầu, ký các tài liệu và thỏa thuận liên quan theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - (d) Chi trả tất cả các loại thuế, phí và lệ phí liên quan đến mua bán Nhà Ở, nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận, chuyển nhượng Nhà Ở cho bên thứ ba tuân thủ các quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên Bán;
 - (e) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Dịch Vụ Quản Lý nêu tại Tiểu Mục 01 của Nội Quy đính kèm Hợp Đồng hoặc theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm; phí điện nước và các tiện ích khác (nếu có) của Nhà Ở được tính theo khối lượng tiêu thụ thực tế của Bên Mua từ Ngày Bàn Giao Thực Tế;
 - (f) Chấp hành các quy định trong Nội Quy đính kèm tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung sau này; và
 - (g) Các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật có liên quan.

Điều 8. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Bán

1. Bên Bán có các quyền sau:
- (a) Có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Nhà Ở và các khoản tiền khác theo thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật liên quan;
 - (b) Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở và/hoặc được từ chối bàn giao Nhà Ở, bản gốc Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng
 - (c) Có quyền yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng ngoại trừ trường hợp có các khiếm khuyết và sai sót nêu tại khoản 7 Điều 4 và khoản 9 Điều 4 Hợp Đồng; và

- (d) Các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật có liên quan.
2. Bên Bán có các nghĩa vụ sau:
- (a) Có trách nhiệm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng;
 - (b) Có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 Hợp Đồng;
 - (c) Thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho người mua theo quy định theo quy định của pháp luật; và
 - (d) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật có liên quan.

Điều 9. Vi phạm của Bên Mua

1. Không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp chế tài khác mà Bên Bán có quyền thực hiện theo Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật, Bên Mua, vào mọi thời điểm, đảm bảo cho Bên Bán được bồi hoàn đối với bất kỳ và tất cả các tổn thất, thiệt hại, vụ kiện, thủ tục tố tụng, yêu cầu thanh toán, đòi hỏi, nghĩa vụ pháp lý, phí tổn và chi phí (bao gồm cả toàn bộ chi phí pháp lý) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc phải chi trả, phát sinh từ và/hoặc liên quan tới bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với các nghĩa vụ và bảo đảm tại Hợp Đồng và các quy định pháp luật có liên quan; hoặc bất kỳ hành vi hoặc hành động sai trái cố ý nào, hoặc bất kỳ hành vi bất cẩn hoặc việc bỏ sót không thực hiện của Bên Mua, đại diện của Bên Mua, người cư ngụ hoặc người sử dụng Nhà Ở.
2. Nếu Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng quá 7 (bảy) ngày thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán Khoản Lãi Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày kết thúc thời hạn 7 (bảy) ngày nêu trên cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó.
3. Nếu Bên Mua (i) vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo Hợp Đồng quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán; hoặc (ii) bằng cách khác vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp Đồng mà không khắc phục vi phạm đó trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày vi phạm, thì Các Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau:
 - (a) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua (sau đây gọi là “**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**”);
 - (b) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương tám phần trăm (08%) Giá Bán Nhà Ở;
 - (c) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Khoản Lãi Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán quy định tại Hợp Đồng cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng; và/hoặc
 - (d) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán.

4. Trong trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo điểm (a) khoản 3 Điều 9 nêu trên thì Hợp Đồng sẽ chấm dứt (i) vào ngày Bên Mua nhận được hoặc được coi là nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, hoặc (ii) một thời điểm khác Bên Bán quy định tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến muộn hơn. Trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo điểm (a) khoản 3 Điều 9 nêu trên, Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán một khoản tiền bồi thường theo thiệt hại thực tế phát sinh nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn ba mươi phần trăm (30%) Giá Bán Nhà Ở. Đồng thời, Bên Bán có thể, tùy theo quyết định của mình, bán Nhà Ở cho bất kỳ bên thứ ba nào. Trong trường hợp này Bên Mua thừa nhận, đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi (i) khi và chỉ khi việc bán Nhà Ở cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ người mua mới; (ii) sau khi trừ đi những khoản tiền và chi phí sau:
- (a) Tiền bồi thường thiệt hại do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản này;
 - (b) Tiền phạt vi phạm theo quy định tại điểm (b) khoản 3 Điều 9 Hợp Đồng;
 - (c) Khoản Lãi Quá Hạn quy định tại điểm (c) khoản 3 Điều 9 Hợp Đồng;
 - (d) Các chi phí quản lý, môi giới, bán hàng, marketing, và các chi phí hỗ trợ lãi suất tín dụng (nếu có); và
 - (e) Các khoản tiền bù đắp cho các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng và từ việc bán 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.
5. Trong trường hợp khoản tiền thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại khoản 4 Điều 9 này thì khi đó, trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán bất kỳ khoản thiếu hụt nào, đồng thời Bên Mua sẽ phải chịu Khoản Lãi Quá Hạn nếu chậm thanh toán các khoản tiền thiếu hụt đó. Khoản 5 Điều 9 này sẽ tiếp tục có hiệu lực sau ngày chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp nêu trên.

Điều 10. Vi Phạm của Bên Bán

1. Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua đúng hạn theo quy định với điều kiện Bên Mua tuân thủ đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ của Bên Mua được quy định tại Hợp Đồng. Trường hợp Bên Bán bàn giao Nhà Ở chậm hơn một trăm hai mươi (120) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Hợp Đồng.
2. Mặc dù đã có quy định tại khoản 1 Điều 10 nêu trên, trường hợp Ngày Bàn Giao Thực Tế vượt quá hai trăm mười (210) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua các khoản sau:
 - (a) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Nhà Ở;

- (b) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng tám phần trăm (8%) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán; và
 - (c) Khoản Lãi Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán .
3. Trong trường hợp Bên Mua không gửi Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua quy định tại khoản 2 Điều 10 nêu trên thì Các Bên đồng ý rằng:
- (a) Bên Mua đã chấp thuận: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và (ii) gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở cho Bên Bán cho đến khi Nhà Ở đủ điều kiện để bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng;
 - (b) Bên Mua sẽ nhận bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong Thông Báo Nhận Bàn Giao và việc bàn giao Nhà Ở được thực hiện theo các quy định về giao nhận Nhà Ở quy định tại Hợp Đồng; và
 - (c) Quy định về việc Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua Khoản Lãi Quá Hạn do chậm bàn giao theo khoản 1 Điều 10 vẫn tiếp tục được áp dụng Các quy định tại khoản 1 Điều 10, khoản 2 Điều 10 và khoản 3 Điều 10 nêu trên sẽ không áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Nhà Ở vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc do vi phạm Hợp Đồng của Bên Mua. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được hoãn lại đến khi (i) Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc hoặc khi (ii) Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra hoặc (iii) Bên Mua khắc phục xong vi phạm, tùy ngày nào đến sớm hơn.

Điều 11. Chuyển Nhượng

- 1. Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Bán có quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó phải đúng quy định của Hợp Đồng, quy định của pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng.
- 2. Sau khi Hợp Đồng được ký kết, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng cho một bên thứ ba với các điều kiện sau đây:
 - (a) Đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng;
 - (b) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Bán chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - (c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đó phải đáp ứng đủ các điều kiện sở hữu Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
 - (d) Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán các khoản thanh toán đến hạn và Khoản Lãi Quá Hạn theo Hợp Đồng (nếu có);
 - (e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng sẽ thay thế Bên Mua đảm nhận và thực

hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý thuộc về Bên Mua theo Hợp Đồng, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền nào chưa thanh toán đủ cho Bên Bán, thuế, phí và lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ số tiền nào mà Bên Bán đã nhận liên quan tới việc mua Nhà Ở. Mọi vấn đề giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng sẽ không làm phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào của Bên Bán ngoài những nghĩa vụ, trách nhiệm quy định tại Hợp Đồng; và

- (f) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán bất kỳ khoản phí và chi phí nào phát sinh từ và/hoặc liên quan tới việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
3. Nếu Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Nhà Ở cho bất kỳ bên thứ ba nào đủ điều kiện theo quy định của pháp luật với điều kiện bên nhận chuyển nhượng Nhà Ở phải có văn bản cam kết gửi Bên Bán cam kết việc tuân thủ Nội Quy (nội dung theo thỏa thuận tuân thủ quy định tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng hoặc mẫu khác do Bên Bán/Chủ Đầu Tư ban hành tùy từng thời điểm).
4. Bên Mua cam kết và đảm bảo rằng Bên Bán sẽ không phải chịu bất cứ rủi ro hay nghĩa vụ nào phát sinh trong các trường hợp chuyển nhượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 11 nêu trên.

Điều 12. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng sẽ chấm dứt trong một trong các trường hợp sau:
 - (a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - (b) Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Hợp Đồng;
 - (c) Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng; hoặc
 - (d) Các trường hợp chấm dứt theo quy định của Hợp Đồng và/hoặc quy định của pháp luật có liên quan.
2. Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng và các quy định của pháp luật hiện hành tùy từng thời điểm, ngoại trừ các trường hợp nêu tại khoản 1 Điều 12 nêu trên, Các Bên nhất trí rằng không Bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do gì nếu không được Bên kia chấp thuận trước bằng văn bản. Nếu một Bên chấp thuận cho Bên kia chấm dứt Hợp Đồng thì Bên đó vẫn có quyền áp dụng biện pháp xử lý đối với Bên kia theo quy định tại Hợp Đồng.

Điều 13. Bảo Mật

1. Các Bên, trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và ngay cả khi Hợp Đồng chấm dứt:
 - (a) Giữ Hợp Đồng và tất cả các thông tin đã được cung cấp bởi Bên còn lại (sau đây gọi là "**Bên Tiết Lộ Thông Tin**") cho bên nhận (sau đây gọi là "**Bên Nhận**") căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng (cho dù là bằng lời nói hay bằng văn

bản và cho dù những thông tin nói trên được đánh dấu là bảo mật hay không) là bảo mật và không được tiết lộ những thông tin như vậy cho bất kỳ ai hoặc bên thứ ba nào khác.

- (b) Không sử dụng hoặc tiết lộ, ngoại trừ cho mục đích của Hợp Đồng hoặc yêu cầu của pháp luật hoặc có sự đồng ý trước của Bên Tiết Lộ Thông Tin bất cứ thông tin nào trong Hợp Đồng này, các Hợp Đồng và tài liệu khác liên quan đến việc kinh doanh và hoạt động của Bên Tiết Lộ Thông Tin (sau đây gọi là "**Thông Tin Bảo Mật**"); và
 - (c) Trong trường hợp bất kỳ Thông Tin Bảo Mật bị tiết lộ bởi Bên Nhận, bảo đảm rằng, trước khi tiết lộ, người được tiết lộ phải có nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 13 như thể họ là Bên Nhận. Bên Nhận sẽ bắt buộc người được tiết lộ thông tin đó phải thực hiện các nghĩa vụ của họ.
2. Nghĩa vụ bảo mật thông tin quy định tại Hợp Đồng sẽ tồn tại và tiếp tục ràng buộc Bên Nhận trong vòng hai mươi bốn (24) tháng sau khi Hợp Đồng chấm dứt.

Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

1. Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa là bất kỳ sự kiện nào xảy ra một cách khách quan và nằm ngoài khả năng kiểm soát của Các Bên, mà không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Sự Kiện Bất Khả Kháng bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện như động đất, bão, lũ lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, thay đổi chính sách của Nhà nước mà sự kiện đó đáp ứng đủ các yếu tố như đã nêu trong câu trên, mà trước đó Các Bên chưa có cơ sở xác định, và làm cản trở việc thực hiện toàn bộ hay một phần nghĩa vụ theo Hợp Đồng của mỗi bên (sau đây gọi là "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**").
2. Nếu một Bên bị cản trở thực hiện bất cứ nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên đó phải gửi thông báo cho Bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ, công việc đã và sẽ bị cản trở. Thông báo phải được gửi sớm nhất sau khi Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng nhận biết được tình trạng, hoặc lẽ ra đã nhận biết được về sự việc hoặc trường hợp gây nên Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo giấy xác nhận về Sự Kiện Bất Khả Kháng đó do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại nơi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cấp.
3. Bên đó, khi đã thông báo, phải được miễn việc thực hiện công việc thuộc nghĩa vụ của mình trong thời gian mà Sự Kiện Bất Khả Kháng cản trở việc thực hiện của họ và thời gian phải thực hiện nghĩa vụ đó sẽ được kéo dài tương ứng khoảng thời gian bị chậm trễ do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra.
4. Bất kể quy định nào khác của Hợp Đồng, Sự Kiện Bất Khả Kháng cũng không áp dụng đối với các nghĩa vụ thanh toán tiền của bất cứ Bên nào cho Bên kia theo Hợp Đồng.
5. Nếu việc thực hiện Hợp Đồng bị cản trở liên tục trong thời gian quá một trăm hai mươi (120) ngày do Sự Kiện Bất Khả Kháng đã được thông báo theo khoản 2 Điều 14 Hợp

Đồng hoặc trong nhiều khoảng thời gian mà tổng số là trên một trăm năm mươi (150) ngày do Sự Kiện Bất Khả Kháng đã được thông báo, thì một trong hai Bên có thể gửi Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng cho bên kia. Trong trường hợp này, việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ có hiệu lực sau khi thông báo ba mươi (30) ngày.

6. Đối với trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 5 Điều 14, trong vòng mười lăm (15) ngày, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ các khoản thanh toán tính đến thời điểm xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng.

Điều 15. Quyền Sở Hữu Trí Tuệ

1. Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Dự Án đang được mang tên là [³●] và tên gọi này và mọi nhãn hiệu có liên quan thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp của Bên Bán trong mọi trường hợp. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Dự Án là quyền được bảo lưu vĩnh viễn của Bên Bán trong mọi trường hợp xảy ra, và Bên Bán có quyền được đặt tên, đổi tên Dự Án sang một tên gọi, nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh hoặc theo quy định tại các Hợp Đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu mà Bên Bán ký với các chủ sở hữu nhãn hiệu. Bên Mua thừa nhận rằng, các tên gọi, nhãn hiệu được đặt cho Dự Án không phải là một phần của Hợp Đồng, và Bên Mua hiện không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng tên [●], hình hoặc bất kỳ nhãn hiệu nào được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho Bên Bán hoặc trong Hợp đồng riêng giữa Bên Bán và các bên chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu, cho phép sử dụng các tên và nhãn hiệu đó.
2. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ đối với mọi đối tượng phát sinh từ, liên quan đến Hợp Đồng, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo, các tài liệu, ấn bản, thông tin được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không hạn chế ở các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.
3. Mọi việc sử dụng tên gọi, nhãn hiệu [●], hình và/hoặc các nhãn hiệu khác mà Bên Bán nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu thì đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trước khi sử dụng.

Điều 16. Thông Báo

1. Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản, tất cả các thỏa thuận, biên bản, thông báo, thư từ trao đổi, yêu cầu, chấp thuận v.v... phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng (sau đây gọi là tất cả “**Thông Báo**”) của một Bên (sau đây gọi là “**Bên Gửi**”) gửi cho Bên còn lại (sau đây gọi là “**Bên Nhận**”) phải đáp ứng yêu cầu: (a) được lập thành văn bản có chữ ký của người đại diện có thẩm quyền và được đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Bên Gửi và được gửi bằng một trong các hình thức: (i) gửi bảo đảm bằng đường bưu điện hoặc Dịch Vụ chuyển phát, (ii) giao tận tay; hoặc (b) được gửi bằng email từ địa chỉ email giao dịch chính thức của Bên Gửi đến địa chỉ email giao dịch chính thức của Bên Nhận được quy định theo Hợp Đồng. Bất kỳ Thông Báo được gửi từ địa chỉ email đã được xác nhận theo Hợp

³ Sun Grand City Hillside Residence

Đồng sẽ được xem là đã được người đại diện có thẩm quyền của Bên Gửi phê duyệt và sẽ có giá trị như được gửi theo phương thức (a) của khoản 1 Điều 16. Tuy nhiên, các văn bản liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt Hợp Đồng phải được gửi theo cách thức (a)(i) hoặc (a)(ii) tại khoản 1 Điều 16 để đảm bảo Bên Nhận nhận được bản gốc. Để tránh nhầm lẫn, việc gửi qua email chỉ có giá trị kiểm tra, tham khảo, không có giá trị ràng buộc Các Bên.

2. Phụ thuộc vào quy định tại khoản 1 Điều 16, thời điểm xác định Thông Báo đã được Bên Nhận nhận được như sau: (i) theo xác nhận của bưu điện hoặc của hãng chuyển phát nếu gửi bằng đường bưu điện hoặc dịch vụ chuyển phát; (ii) được ghi trên biên bản giao nhận, nếu giao tận tay; hoặc (iii) theo xác nhận của hệ thống email về việc đã gửi email thành công, nếu gửi bằng email.
3. Thông tin địa chỉ giao dịch chính thức nhận và gửi Thông Báo của Các Bên như được quy định tại Phụ Lục 4. Khi một Bên có bất kỳ thay đổi nào về thông tin địa chỉ gửi và nhận Thông Báo thì phải thông báo cho Bên còn lại về sự thay đổi này chậm nhất là hai (02) ngày kể từ ngày thay đổi và theo cách thức thông báo đã được quy định tại Điều này. Bên đã thực hiện/không thực hiện bất kỳ công việc nào do không nhận được thông báo theo cách thức quy định như trên được miễn trừ mọi trách nhiệm có liên quan và được bên kia bồi hoàn các chi phí đã bỏ ra cho phần công việc đã thực hiện do không nhận được thông báo từ Bên còn lại.

Điều 17. Luật Điều Chỉnh và Giải Quyết Tranh Chấp

1. Hợp Đồng chịu sự điều chỉnh theo quy định pháp luật nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
2. Liên quan đến bất kỳ tranh chấp nào giữa Các Bên phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng, kể cả bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến việc diễn giải, sự tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt, v.v... (sau đây gọi là “**Tranh Chấp**”), thì trước tiên, Các Bên phải nỗ lực tối đa để giải quyết Tranh Chấp bằng cách thương lượng trên tinh thần thiện chí.
3. Nếu bất kỳ Tranh Chấp nào mà không thể giải quyết được theo quy định tại khoản 2 Điều 17 nêu trên thì Tranh Chấp đó sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nơi có Nhà Ở để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Các Điều Khoản Khác

1. Hợp Đồng sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng cùng với các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng lời nói trước đây giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng.
3. Bên Mua xác nhận rằng việc Bên Mua ký Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện và sẽ chịu trách nhiệm về bất cứ tổn thất hoặc thiệt hại (trực tiếp hoặc gián tiếp) nào mà Bên Mua có thể phải gánh chịu do việc Bên Mua ký hoặc thực hiện Hợp Đồng.
4. Hợp Đồng được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên Bán sẽ giữ ba (03) bản gốc tiếng Việt, Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc tiếng Việt.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 1

THÔNG TIN NHÀ Ở, GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

I. THÔNG TIN CỦA NHÀ Ở

1. Đặc điểm của Nhà Ở:

Nhà Ở số	:	[●]
Loại hình	:	Nhà ở
Địa chỉ	:	[●]
Diện Tích Xây Dựng	:	[●] m ²
Tổng Diện Tích Xây Dựng	:	[●] m ²

2. Đặc điểm về lô đất xây dựng Nhà Ở:

Thửa/lô đất số	:	[●]
Diện Tích Đất Chuyển Quyền	:	[●] m ²
Hình thức sử dụng đất	:	[●]
Mục đích	:	[●]
Thời gian sử dụng	:	[●]
Nguồn gốc sử dụng đất	:	[●]

3. Tiêu chuẩn bàn giao (theo Bảng tiêu chuẩn bàn giao tại Phụ Lục 3)

- Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của cơ quan địa phương hoặc cơ quan khác có thẩm quyền, có thể thực hiện các thay đổi trong thiết kế của Nhà Ở khác với các chi tiết quy định tại Hợp Đồng này cũng như trong bất kỳ tài liệu tiếp thị/quảng cáo nào nhằm đảm bảo tính đồng bộ trong quy hoạch chung của Dự Án và có trách nhiệm thông báo tới Bên Mua về sự thay đổi này; và
- Bên Bán có quyền thay thế những vật liệu khác có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương thay cho các vật liệu dự định nêu tại Phụ Lục 3 mà không cần thông báo trước hay xin chấp thuận của Bên Mua. Bên Mua đồng ý với tất cả những thay đổi nói trên của Bên Bán (nếu có), và sẽ không từ chối hoặc trì hoãn việc nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng nếu phát hiện những thay đổi nói trên trong quá trình kiểm tra và bàn giao Nhà Ở.

4. Ngày Bàn Giao Dự Kiến: [●]

II. GIÁ BÁN NHÀ Ở

Giá Bán Nhà Ở là [●] (bằng chữ: [●]). Trong đó:

1. Giá Bán Nhà Ở chưa bao gồm thuế GTGT là: [●] (bằng chữ: [●]), trong đó đã bao gồm:
 - Tiền đất của Nhà Ở.

- Chi phí xây dựng và tài sản gắn liền trên đất của Nhà Ở.
- Quyền sử dụng đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung được mô tả cụ thể tại Tiểu Mục 02 của Nội Quy đính kèm Hợp Đồng hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.
- Quyền sử dụng các tiện ích thương mại khác được quy định sử dụng chung trong Dự Án theo quyết định/thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.

2. Thuế GTGT là: [•] (bằng chữ: [•])

- Thuế GTGT có thể được thay đổi theo quyết định về đơn giá đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất từ Bên Bán sang cho Bên Mua.
- Trong trường hợp Thuế GTGT thay đổi, Các Bên đồng ý rằng khi Diện Tích Đất Chuyển Quyền và hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng Nhà Ở trong Hợp Đồng không đổi thì Giá Bán Nhà Ở sẽ không đổi.

III. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI GIÁ BÁN NHÀ Ở ĐIỀU CHỈNH TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO.

Đối với Giá Bán Điều Chỉnh quy định tại điểm (b) khoản 13 Điều 4 của Hợp Đồng sẽ được tính theo công thức dưới đây:

$$GĐC = GNO + [(S_{xdt} - S_{xdb}) \times HSĐC] + [(S_{đcqt} - S_{đcq}) \times ĐGD]$$

Trong đó:

GĐC: Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh

GNO: Giá Bán Nhà Ở

S_{xdb}: Tổng Diện Tích Xây Dựng tại mục 1.1 Phụ lục 1 của Hợp Đồng

S_{xdt}: Tổng Diện Tích Xây Dựng thực tế tại thời điểm bàn giao

S_{đcq}: Diện Tích Đất Chuyển Quyền tại mục 2.1 Phụ lục 1 của Hợp Đồng

S_{đcqt}: Diện Tích Đất Chuyển Quyền thực tế tại thời điểm bàn giao

HSĐC: Hệ số điều chỉnh là

ĐGD: $ĐGD = \{GNO - (S_{xdb} \times HSĐC)\} / S_{đcq}$

IV. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN⁴

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Phần trăm	Số tiền (VND)	
			Bằng số	Bằng chữ
Thanh toán lần 1	Không muộn hơn ngày ký Hợp Đồng Mua Bán% Giá Bán Nhà Ở (gồm thuế GTGT)	[•]	[•]

Thanh toán lần 2% Giá Bán Nhà Ở (gồm thuế GTGT)	[•]	[•]
Thanh toán lần% Giá Bán Nhà Ở (gồm thuế GTGT)		
Thanh toán lần ...	Ngày thứ ... kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Nhà Ở (dự kiến)	25% Giá Bán Nhà Ở (gồm thuế GTGT)		
Thanh toán lần ...	Tại thời điểm nhận Giấy Chứng Nhận	05% Giá Bán Nhà Ở (gồm thuế GTGT)		
Tổng cộng			[•]	[•]

PHỤ LỤC 2

[Mẫu] BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở

(Số:.....)

BIÊN BẢN BÀN GIAO này được lập ngày [●] tháng [●] năm [●] tại [●], giữa và bởi:

1. Bên Bán (Bên Giao): : CÔNG TY [●]

Giấy Chứng Nhận Đăng
Ký Doanh Nghiệp số : [●] do Sở Kế hoạch và Đầu tư [●] cấp lần đầu ngày [●]
tháng [●] năm [●] và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày
[●] tháng [●] năm [●]

Điện thoại : [●]

Số tài khoản : [●]

Mở tại ngân hàng : [●]

Địa chỉ trụ sở chính : [●]

Đại diện bởi : Ông/Bà [●]

Chức vụ : [●]

Giấy ủy quyền (nếu có)⁵ : [●]

và

2. Bên Mua (Bên Nhận): : Ông [●]

Chứng minh thư/Thẻ căn
cước công dân/Hộ chiếu
số : [●]

Nơi cấp : [●]

Ngày cấp : [●]

Hộ khẩu thường trú : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

Cùng Vợ là : Bà [●]

Chứng minh thư/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số : [●]
 Nơi cấp : [●]
 Ngày cấp : [●]
 Hộ khẩu thường trú : [●]
 Địa chỉ liên hệ : [●]

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số [●] ký giữa Các Bên ngày [●] (sau đây gọi là “**Hợp Đồng Mua Bán**”);
- Kết quả kiểm tra thực tế,

Sau khi tiến hành kiểm tra, xem xét Nhà Ở, Hai Bên thực hiện bàn giao Nhà Ở theo các thông tin sau:

A. NHÀ Ở:

Nhà Ở số	:	[●]
Loại hình	:	Nhà ở
Địa chỉ	:	[●]
Diện Tích Xây Dựng quy định tại Hợp Đồng Mua Bán	:	[●] m ²
Diện Tích Xây Dựng bàn giao thực tế	:	[●] m ²
Tổng Diện Tích Xây Dựng quy định tại Hợp Đồng Mua Bán	:	[●] m ²
Tổng Diện Tích Xây Dựng thực tế bàn giao		[●] m ²

B. CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHÁC

Tên công trình: [●]

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm hoàn thành xây dựng	Thời hạn sở hữu
[●]Nhà Ở	[●]	[●]	[●]	[●]	[●] tầng + [●] tầng hầm	[●]	[●]

[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

C. YÊU CẦU SỬA CHỮA (NẾU CÓ)

1. [•]

2. [•]

Các Bên đồng ý xác nhận các nội dung sau:

1. Bên Mua đồng ý nhận Nhà Ở đã được Bên Bán xây dựng theo đúng cam kết và không có bất kỳ yêu cầu/kiến nghị nào liên quan đến việc xây dựng/bàn giao Nhà Ở.
2. Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Nhà Ở, chìa khoá Nhà Ở cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng.
3. Bên Mua đồng ý nhận mọi rủi ro, nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến Nhà Ở với tư cách là Chủ sở hữu Nhà Ở (ngoại trừ nghĩa vụ bảo hành được nêu tại Hợp đồng).
4. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không cư trú tại Nhà Ở hoặc không sử dụng Nhà Ở sau thời điểm bàn giao Nhà Ở theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng theo quy định tại Nội Quy. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong quá trình sở hữu và sử dụng Nhà Ở.
5. Bên Mua biết và hiểu rằng bất cứ thay đổi nào của Nhà Ở kể từ ngày bàn giao Nhà Ở sẽ phải thực hiện theo đúng quy định của Nội Quy.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên Giao giữ ba (03) bản, Bên Nhận giữ một (01) bản làm căn cứ thực hiện.

BÊN GIAO

BÊN NHẬN

PHỤ LỤC 3
BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO THÔ

PHỤ LỤC 4
ĐỊA CHỈ NHẬN THÔNG BÁO CỦA CÁC BÊN

Bên	Địa chỉ	Người nhận	Số Điện Thoại	Email
<i>Bên Bán</i>	[•]	[•]	[•]	[•]
<i>Bên Mua</i>	[•]	[•]	[•]	[•]

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 5

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

THỎA THUẬN V/v tuân thủ Nội Quy Khu Đô Thị (Dự án [●])

Hôm nay, ngày [●] tháng [●] năm [●], các bên bao gồm:

1. Chủ Đầu Tư: : CÔNG TY [●]

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số : [●] do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư [●] cấp lần đầu ngày [●] tháng [●] năm [●] và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]

Điện thoại : [●]

Số tài khoản : [●]

Mở tại ngân hàng : [●]

Địa chỉ trụ sở chính : [●]

Đại diện bởi : Ông [●]

Chức vụ : [●]

Giấy ủy quyền (nếu có)⁶ : [●]

và

2. Ông/Bà : Ông [●]

Chứng minh thư/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số : [●]

Nơi cấp : [●]

Ngày cấp : [●]

Hộ khẩu thường trú : [●]
Địa chỉ liên hệ : [●]
Cùng Vợ là : Bà [●]
Chứng minh thư/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số : [●]
Nơi cấp : [●]
Ngày cấp : [●]
Hộ khẩu thường trú : [●]
Địa chỉ liên hệ : [●]

(sau đây gọi là "**Cư Dân**")

Sau khi Cư Dân đọc và hiểu rõ nội dung bản Nội Quy Khu Đô Thị thuộc [●] Dự án [●] (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư), Các Bên thống nhất thỏa thuận như sau:

1. Cư Dân hiểu và đồng ý tuân thủ các nghĩa vụ của Cư Dân quy định trong bản Nội Quy Khu Đô Thị (được đính kèm tại Phụ Lục 6 Hợp Đồng này) và các sửa đổi, bổ sung sau này do Chủ Đầu Tư (hoặc Công Ty Quản Lý do Chủ Đầu Tư chỉ định, nếu có) ban hành (sau đây gọi là "**Nội Quy**").
2. Cư Dân vi phạm các quy định của Nội Quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại bản Nội Quy và các quy định của pháp luật.
3. Khi chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán/Nhà Ở hoặc dưới bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sở hữu Nhà Ở cho một bên khác ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**"), Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải có văn bản cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Cư Dân đã tham gia. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
 - (a) các nghĩa vụ của Cư Dân/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy; và
 - (b) các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Nội Quy.

Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm nội dung nêu tại điểm này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Cư Dân có hành vi vi phạm Nội Quy.

4. Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Nội Quy.
5. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán.

CHỦ ĐẦU TƯ

CƯ DÂN

PHỤ LỤC 6
NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ

(Nội Quy Khu Đô Thị được ban hành Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán)

CHƯƠNG I
CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích và phạm vi áp dụng

1. Mục đích

- a Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho toàn Khu Đô Thị;
- b Nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ tại Khu Đô Thị;
- c Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Đô Thị;
- d Xây dựng Khu Đô Thị văn minh, sạch đẹp, đẳng cấp; và
- e Gia tăng giá trị bất động sản của Nhà Ở tại Khu Đô Thị.

2. Phạm vi áp dụng

Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các cư dân, khách, nhà thầu của cư dân và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Khu Đô Thị. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp tùy từng thời điểm.

Điều 2. Định Nghĩa và Diễn Giải

1. Định Nghĩa

Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, những thuật ngữ viết hoa có nghĩa như sau:

- a. **Ban Quản Lý** được quy định tại Điều 3 của Nội Quy này;
- b. **Nhà Ở** là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nằm trong Khu Đô Thị và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu Nhà Ở;
- c. **Chủ Đầu Tư** là Công ty [●] hay còn được gọi là “**Bên Bán**” theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán;
- d. **Chủ Sở Hữu Nhà Ở/Chủ Sở Hữu** có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Nhà Ở tại Khu Đô Thị;
- e. **Người Cư Ngụ Khác** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Nhà Ở sử dụng Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào bao gồm:
 - Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu; và/hoặc
 - Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu của họ; và/hoặc
 - Bên thuê, Bên thuê lại Nhà Ở; và/hoặc
 - Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được sử dụng Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

- f. **Công Ty Quản Lý** là doanh nghiệp do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý lựa chọn thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Ở/Khu Đô Thị và các công việc khác theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý theo cách thức phù hợp;
- g. **Cư Dân** bao gồm Chủ Sở Hữu, bên sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú thuộc mỗi Nhà Ở trong Khu Đô Thị;
- h. **Dịch Vụ** có nghĩa là các công việc do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp và được quy định tại Điều 5 của Nội Quy;
- i. **Khu Đô Thị** có nghĩa là toàn bộ các Nhà Ở, Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Khu Đô Thị được mô tả chi tiết tại Tiểu Mục 02 đính kèm Nội Quy này;
- j. **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** có nghĩa là phần diện tích các khu vực và công trình được mô tả và liệt kê cụ thể trong Tiểu mục 02 đính kèm Nội Quy này và/hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm;
- k. **Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai/Hợp Đồng Mua Bán** là hợp đồng mua bán Nhà Ở ký kết giữa Bên Bán/Chủ Đầu Tư và Bên Mua/Chủ Sở Hữu;
- l. **Nội Quy** có nghĩa là Nội Quy Khu Đô Thị bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý ban hành tùy từng thời điểm (nếu có);
- m. **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình khách sạn, nghỉ dưỡng (nếu có) ... và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu;
- n. **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu** là phần Diện Tích Đất Chuyển Quyền, Nhà Ở, và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Nhà Ở;
- o. **Phí Dịch Vụ Quản Lý** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu phải trả hàng tháng cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý để thực hiện việc vận hành và quản lý, bảo trì Khu Đô Thị theo quy định tại Nội Quy. Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác, Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ trả các loại phí này kể từ thời điểm Chủ Đầu Tư bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán.
- p. **Việt Nam** có nghĩa là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

2. **Diễn Giải**

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

CHƯƠNG II

CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ

Điều 3. Ban Quản Lý

1. Bằng việc ký kết vào Thỏa Thuận Tuân Thủ Nội Quy, Cư Dân ủy quyền và đồng ý rằng Ban Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư, Cư Dân quản lý và vận hành Khu Đô Thị. Cư Dân đồng ý rằng cơ cấu tổ chức, số lượng thành viên Ban Quản Lý và tất cả các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư.
2. Ban Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Đô Thị, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:
 - a. Đảm bảo việc Cư Dân tuân thủ Nội Quy;
 - b. Đảm bảo công tác an ninh, trật tự và an toàn xã hội cho Cư Dân và toàn Khu Đô Thị;
 - c. Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - d. Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu (nếu có);
 - e. Quản lý và duy trì hoạt động và các vấn đề khác liên quan đến Khu Đô Thị;
 - f. Không giới hạn bởi những quyền lợi nói trên, Ban Quản Lý còn có các quyền (i) **Cấm xe**: Cấm các phương tiện giao thông lưu thông trong khuôn viên Khu Đô Thị hoặc trong khuôn viên của một khu vực cụ thể vào mọi lúc hay vào những giờ nhất định trong ngày hay đêm; (ii) **Di dời xe đậu**: Di dời các phương tiện gây cản trở giao thông, hoặc các phương tiện đậu tại toàn bộ Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nhưng ngoài bãi đỗ xe theo quy định; bất kỳ hư hỏng nào gây ra cho phương tiện đó do việc di dời hay trong quá trình di dời sẽ hoàn toàn do chủ phương tiện chịu; (iii) **Tính phí dời xe**: Tính phí cho việc di dời xe như trên và được quyền tạm giữ xe cho đến khi chủ xe thanh toán đủ các khoản phí này, tiền phạt và phí đỗ xe.
 - g. Ban Quản Lý và nhân viên của mình có quyền vào bất kì khu vực nào trong Khu Đô Thị vào bất kì thời điểm nào khi có thông báo chính thức (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp) để sửa chữa, phục hồi, bảo trì, thay thế đường ống cấp nước chính và các hệ thống đường ống khác, hệ thống cấp thoát nước và bất kỳ phần nào khác của Khu Đô Thị bao gồm các hệ thống dịch vụ và tiện ích phục vụ cho bất kỳ phần nào của Khu Đô Thị, hoặc để thực thi các quyền và nghĩa vụ của Ban Quản Lý theo quy định của Nội Quy Khu Đô Thị. Nếu trong trường hợp hư hỏng xảy ra, Ban Quản Lý phải chịu trách nhiệm sửa chữa và phục hồi các hư hỏng do mình gây ra. Ban Quản Lý cũng phải chịu trách nhiệm đối với mất mát, hư hỏng phát sinh do việc sao nhãng hoặc cố ý hoặc các hành động có tính chất phạm tội của mình hoặc các nhà thầu của mình. Ban Quản Lý đồng thời hạn chế tối đa việc gây phiền toái cho các Chủ Sở Hữu.
 - h. Đảm bảo các công tác vệ sinh, cảnh quan Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
 - i. Xử lý các vi phạm của Cư Dân theo Điều 14 Nội Quy này.

CHƯƠNG III

CUNG CẤP DỊCH VỤ

Điều 4. Hình thức quản lý

1. Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ phù hợp với các quy định tại Nội Quy này để đảm bảo Khu Đô Thị được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Đô Thị đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
2. Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn Công Ty Quản Lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ.

Điều 5. Phạm vi dịch vụ quản lý

1. Công việc mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý phải thực hiện bao gồm các công việc sau (sau đây gọi là “**Dịch Vụ**”):
 - a. Quét dọn, vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, diệt côn trùng tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và đảm bảo Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung sạch sẽ và ngăn nắp;
 - b. Cung cấp nguồn điện, nước cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - c. Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Khu Đô Thị;
 - d. Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - e. Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - f. Sửa chữa, bảo trì bất kỳ hư hỏng hay khiếm khuyết nào của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của các công trình này, trừ khi hư hỏng hay khiếm khuyết đó là do các Chủ Sở Hữu/Cư Dân gây ra trong phạm vi Phí Dịch Vụ Quản Lý do Chủ Sở Hữu/Cư Dân đã đóng;
 - g. Kiểm tra, đôn đốc Cư Dân trong Khu Đô Thị tuân thủ Nội Quy; và
 - h. Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong suốt quá trình khai thác sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
2. Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ cũng như Phí Dịch Vụ một cách hợp lý vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Cư Dân trước mười (10) ngày.

Điều 6. Phí Dịch Vụ Quản Lý

1. Cư Dân phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý một khoản phí dịch vụ nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các Dịch Vụ nêu trên (sau đây gọi là “**Phí Dịch Vụ Quản Lý**”). Phí Dịch Vụ Quản Lý được sử dụng để trang trải các

chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý, các chi phí khác cho bên thứ ba như chi phí xét nghiệm nước, hệ thống chống sét, chi phí xin giấy phép vận hành và chi phí bảo hiểm tài sản/trách nhiệm công cộng cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung. Trường hợp Phí Dịch Vụ Quản lý đã được thông báo bởi Bên bán/Chủ đầu tư hoặc công ty quản lý do Chủ đầu tư chỉ định không đủ để chi trả cho việc cung cấp các Dịch Vụ Quản lý, Chủ Đầu tư và/hoặc Công Ty Quản Lý do Chủ Đầu Tư chỉ định sẽ được yêu cầu cư dân đóng góp thêm phần kinh phí tương ứng chênh lệch;

2. Trong trường hợp Cư Dân có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ, tiện ích nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Nội Quy này thì ngoài Phí Dịch Vụ Quản Lý, Cư Dân sẽ phải thanh toán phí phát sinh cho Ban Quản lý hoặc Công Ty Quản Lý theo quy định được ban hành của Ban Quản Lý (hoặc Công Ty Quản Lý) tùy từng thời điểm;
3. Trường hợp Chủ Đầu Tư áp dụng gói ưu đãi/hỗ trợ dịch vụ quản lý, thì toàn bộ các khoản thu được từ hoạt động cho thuê, khai thác các phần Khu Vực Chung và Công trình Tiện Ích Chung (“**Phí khai thác**”) sẽ do Chủ Đầu Tư (Hoặc đơn vị quản lý do Chủ Đầu Tư chỉ định) quản lý và quyết định.
4. Chủ Đầu Tư (và/hoặc Nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu) Khu Vực Chung và Công trình Tiện Ích Chung để cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Chủ Sở Hữu, Cư Dân. Để làm rõ, Chủ Đầu tư được toàn quyền quyết định việc khai thác phần Khu Vực Chung và Công trình Tiện Ích Chung mà không cần phải có sự chấp thuận của các Chủ Sở Hữu Nhà Ở.
5. Đối với các công trình, diện tích trang thiết bị được sử dụng chung mà theo quy định Chủ Đầu tư phải bàn giao cho Nhà nước hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ công ích khác quản lý, vận hành thì các Chủ Sở Hữu Nhà Ở và các Chủ sở hữu khác vẫn có trách nhiệm đóng góp kinh phí để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Đô Thị trong giai đoạn chưa bàn giao cho Nhà nước hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ công ích khác. Trường hợp cơ quan Nhà nước đồng ý để Chủ Đầu tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với công trình, tiện ích, diện tích nêu trên để phục vụ chung cho Khu đô thị thì Chủ Sở Hữu Nhà Ở và các Chủ sở hữu Khác vẫn có trách nhiệm đóng góp kinh phí để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Đô Thị.
6. Cho mục đích đảm bảo Khu Đô Thị được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Đô Thị văn minh, hiện đại và cao cấp, Cư Dân đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ Quản Lý hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).

Điều 7. Thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý

1. Trong năm đầu tiên, Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Tiêu mục 01 của Nội Quy. Phí Dịch Vụ Quản Lý cho sáu (06) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu đóng một lần tại thời điểm thanh toán đợt bàn giao Nhà Ở (căn cứ theo thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư) và trước khi nhận bàn giao Nhà Ở hoặc theo quy định/thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại thời điểm bàn giao Nhà Ở.

2. Từ tháng thứ bảy (07) trở đi, Cư Dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng trong vòng ba (03) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý.
3. Từ năm thứ hai trở đi, mức Phí Dịch Vụ này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào ngân sách của Phí Dịch Vụ cho năm kế tiếp. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ vào cuối năm dương lịch thấp hơn số tiền đã chi cho năm đó thì Cư Dân sẽ đóng góp bổ sung khoản tiền thiếu hụt tương ứng với diện tích đất của từng Nhà Ở theo thông báo của Ban Quản Lý.
4. Trường hợp Cư Dân không thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý trong vòng hai (02) tháng liên tiếp, Ban Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt và tiện ích .
5. Sau thời gian quy định tại Phụ lục 01 của Nội Quy, mức Phí Dịch Vụ Quản Lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường tại từng thời điểm và được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân để thực hiện
6. Trường hợp Cư Dân vi phạm việc thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý nêu tại Điều này, Ban Quản Lý có quyền:
 - (i) Thông báo cho tất cả các Cư Dân thông tin chi tiết về những Cư Dân đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này) và đăng các thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Khu Đô Thị cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.
 - (ii) Thực hiện các biện pháp cần thiết khác và/hoặc theo quy định của pháp luật để ngăn chặn, khắc phục và/hoặc giảm thiểu thiệt hại từ vi phạm.

CHƯƠNG IV

QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CƯ DÂN

Điều 8. Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

1. Chủ Đầu Tư, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Nội Quy, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - a. Tự mình thực hiện hoặc chỉ định một Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này.
 - b. Tự mình thực hiện hoặc lựa chọn đơn vị cung cấp tất cả hoặc một số dịch vụ, tiện ích để Cư Dân ký hợp đồng dịch vụ trực tiếp với các đơn vị cung cấp đó, phù hợp với quy định của Nội Quy và thực tế vận hành của Khu Đô Thị.
 - c. Trực tiếp (thông qua Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý) thu Phí do Cư Dân thanh toán và theo các điều khoản của Nội Quy và quản lý ngân sách của các khoản phí này; và
 - d. Tự mình hoặc yêu cầu Công Ty Quản Lý hoặc đơn vị cung cấp đình chỉ hoặc ngừng cung cấp một số tiện ích cho Nhà Ở nếu Cư Dân vi phạm Nội Quy này.
 - e. Chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền tài sản của Chủ Đầu Tư, các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Nội Quy này cho các công ty thành viên, công ty liên kết hoặc bên thứ ba bất kỳ theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm.
2. Phù hợp với quy định tại Nội Quy, Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm dưới đây:
 - a. Thực hiện đúng và đầy đủ Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Nội Quy và đảm bảo duy trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt.
 - b. Lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Cư Dân

1. Cư Dân sẽ có các quyền, bao gồm:
 - a. Được cung cấp dịch vụ bảo hành theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán đã ký với Chủ Đầu Tư;
 - b. Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư với điều kiện được Chủ Đầu Tư đồng ý và phải tuân thủ các quy định riêng do Chủ Đầu Tư ban hành;
 - c. Quyền hoạt động kinh doanh:
 - Sử dụng Nhà Ở vào mục đích kinh doanh thương mại phù hợp với quy định của pháp luật, tuân thủ quy định của Nội Quy tại từng thời điểm;
 - Tham gia đóng góp ý kiến để xây dựng và thực hiện các chương trình, kế hoạch kinh doanh chung của toàn Khu Đô Thị.
 - Tham gia và hưởng các chế độ từ các chương trình khuyến mãi, xúc tiến thương mại chung để phát triển hoạt động kinh doanh Khu Đô Thị.

- d. Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác bằng văn bản với Chủ Đầu Tư.
2. Cư Dân sẽ có các trách nhiệm, bao gồm:
- a. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán, đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của các văn bản trên để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
 - b. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu (trên cơ sở Cư Dân trả phí) kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Đô Thị;
 - c. Đóng Phí Dịch Vụ Quản Lý đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này; Đóng góp kinh phí sửa chữa bảo dưỡng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo văn bản thông báo phân bổ của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công ty Quản lý;
 - d. Phải tuân thủ các Nội Quy hướng dẫn tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý ban hành;
 - e. Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú theo quy định của pháp luật trong trường hợp Cư Dân hoặc những người khác được Cư Dân cho phép cư trú tại Nhà Ở, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của pháp luật. Cư Dân phải chịu toàn bộ trách nhiệm với cơ quan nhà nước trong trường hợp vi phạm quy định về đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú tại Nhà Ở;
 - f. Tham dự mọi cuộc họp do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý tổ chức để nhanh chóng nắm bắt được các thông tin cần thiết hoặc các vấn đề mới liên quan đến Khu Đô Thị, Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Nội Quy này. Ban Quản Lý sẽ gửi thông báo trước ít nhất mười lăm (15) ngày cho Chủ Sở Hữu bằng thư trao tay hoặc chuyển phát nhanh hoặc email tới địa chỉ mà Chủ Sở Hữu đã đăng ký tại hồ sơ quản lý của Ban Quản Lý. Chủ Sở Hữu có thể ủy quyền cho người khác là người đang sử dụng hợp pháp Nhà Ở đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản hợp lệ cho Ban Quản Lý trước khi cuộc họp diễn ra. Người đại diện của Chủ Sở Hữu này có quyền và nghĩa vụ như Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này;
 - g. Trang bị đầy đủ thiết bị phòng cháy chữa cháy cho Nhà Ở và tuân thủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Chủ Đầu Tư;
 - h. Thực hiện các chính sách và tiêu chuẩn về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đề ra cũng như thiết lập, duy trì và giữ quan hệ tốt và sống hòa thuận với các Cư Dân khác trong Khu Đô Thị;
 - i. Trong thời gian sử dụng Nhà Ở, bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Nhà Ở luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Đô Thị tại mọi thời điểm và bằng chi phí của Cư Dân;

- j. Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế... xuống không gian Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong khuôn viên Khu Đô Thị. Trong trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền theo mức do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm;
- k. Định kỳ 03 tháng/lần, thực hiện việc diệt côn trùng, động vật có hại (ruồi, muỗi, gián, chuột,...) trong phạm vi Nhà Ở;
- l. Trường hợp Cư Dân hoặc Người Cư Ngụ Khác thực hiện kinh doanh tại Nhà Ở, việc sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung tại khu vực có Nhà Ở phải đáp ứng các quy định của Ban Quản Lý tại từng thời điểm;
- m. Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp nhận mọi nghĩa vụ khác của Cư Dân theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại của Chủ Đầu Tư và/hoặc những người cư ngụ tại các Nhà Ở khác trong Khu Đô Thị theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan;
- n. Thông báo cho Ban Quản Lý về việc thay đổi Chủ sở hữu và/hoặc thay đổi, bổ sung người sử dụng khác có liên quan đến Nhà Ở. Hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của người sử dụng khác có liên quan đến Nhà Ở của mình cũng như việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này;
- o. Tuân thủ các nghĩa vụ sau trong hoạt động kinh doanh:
 - Các chủ sở hữu phải đảm bảo hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật và Nội Quy/quy định riêng cho Khu Đô Thị. Đăng ký ngành nghề kinh doanh và cung cấp các giấy tờ hợp lệ, cần thiết theo yêu cầu của Ban Quản Lý trong trường hợp có yêu cầu.
 - Trong quá trình kinh doanh, phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan và trật tự an ninh chung. Đáp ứng đầy đủ các quy định và điều kiện kinh doanh của pháp luật, Nội quy về an ninh trật tự, an toàn vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ, chữa cháy.
 - Duy trì và đảm bảo hiệu lực và cung cấp đầy đủ cho Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý các giấy phép, giấy đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận, thư ủy quyền, hợp đồng ủy quyền phân phối, hợp đồng đại lý, các thỏa thuận khác (nếu có) và các văn bản giấy tờ có liên quan đến các thương hiệu/nhãn hiệu hàng hóa được kinh doanh tại Nhà Ở mà Cư Dân được quyền kinh doanh/phân phối do chính hãng sở hữu thương hiệu ban hành, được các cơ quan nhà nước xác nhận, cấp phép hoặc phê duyệt.
 - Đảm bảo chất lượng các sản phẩm, dịch vụ kinh doanh tại Nhà Ở đáp ứng các tiêu chuẩn cao về chất lượng và thương hiệu do Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý ban hành, quy định và được áp dụng chung tại Khu Đô Thị.
 - Có trách nhiệm tích cực tham gia các hoạt động quảng bá thương mại, chương trình khuyến mãi và các hoạt động khác phục vụ lợi ích kinh doanh chung của toàn Khu Đô Thị.

- Thực hiện việc sửa chữa, bảo dưỡng Nhà Ở kịp thời và phù hợp với Nội Quy nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, và vẻ mỹ quan chung cho Khu Đô Thị. Phương án và việc sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng Nhà Ở cần phải được Chủ Đầu Tư phê duyệt.
- Đóng góp đầy đủ và đúng hạn Phí Dịch Vụ Quản Lý, phí thực hiện các chương trình khuyến mãi, xúc tiến thương mại khi tham gia các chương trình theo thông báo của Chủ Đầu tư/Ban Quản lý) và các khoản phí khác nếu có) theo quy định tại Nội Quy này;
- Không được coi nới, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sử dụng chung, phần sở hữu riêng của bên khác dưới mọi hình thức; sửa chữa, thay đổi Nhà Ở trái với kiến trúc, quy hoạch được phép;
- Không thực hiện các hành vi cạnh tranh thiếu lành mạnh gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Cư Dân khác.

CHƯƠNG V

CÁC HẠN CHẾ ĐỐI VỚI CƯ DÂN

Điều 10. Các hạn chế đối với Cư Dân trong việc sử dụng Nhà Ở

1. Khu Đô Thị sẽ được duy trì là một hệ thống hài hòa, thống nhất với môi trường sống có chất lượng cao. Do đó, Cư Dân trong Khu Đô Thị phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung:
 - a. Nhà Ở chỉ được dùng phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật;
 - b. Cư Dân không được làm bất cứ điều gì trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến Cư Dân khác trong Khu Đô Thị;
 - c. Cư Dân không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;
 - d. Cư Dân không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, đất hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Nhà Ở, đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
 - e. Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm; hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Đô Thị;
 - f. Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội thảo, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Nhà Ở mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư Dân xung quanh;
 - g. Cư Dân không được gây ra tiếng ồn ào bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà Ở làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Đô Thị và sinh hoạt của các Cư Dân khác;
 - h. Rác thải sinh hoạt của Cư Dân phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý;
 - i. Không gây ra hoặc phát tán các mùi khó chịu, hoặc các mùi khác làm ảnh hưởng đến các Cư Dân và môi trường xung quanh. Cư Dân có trách nhiệm tiến hành lắp đặt và thực hiện phương án xử lý mùi một cách hiệu quả và triệt để ngay khi có yêu cầu từ các Cư Dân xung quanh và/hoặc Ban Quản Lý /Công Ty Quản Lý;
 - j. Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm nhưng không giới hạn: đỗ xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông;
 - k. Khi lái xe trong khuôn viên Khu Đô Thị, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ tất cả bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Cư Dân chỉ được đỗ ở những nơi được cho phép;
 - l. Cư Dân chỉ được phơi các đồ dùng, vật dụng của mình tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Nhà Ở. Để tránh nhầm lẫn, Cư Dân không được

- phoi bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của Nhà Ở hay tại các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- m. Cư Dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi (i) phòng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà Ở, và/hoặc (ii) thả rông chó, mèo trong khuôn viên Khu Đô Thị. Chó, mèo khi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo an toàn khi tiếp xúc với người khác. Cư Dân phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;
 - n. Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư Dân chỉ sử dụng hệ thống điện, hệ thống nước được lắp đặt tại Nhà Ở. Nhà Ở sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Cư Dân sẽ được tính tiền điện, nước theo lượng tiêu thụ thực tế của mình;
 - o. Việc lắp đặt và sử dụng các Dịch Vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Nhà Ở phải được Ban Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Ban Quản Lý thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Đô Thị. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả;
 - p. Cư Dân không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Đô Thị. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối và các chi phí thiệt hại khác phát sinh nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu, v.v của Cư Dân vi phạm quy định này;
 - q. Cư Dân không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Nhà Ở các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ (trừ nhiên liệu như khí đốt, xăng dầu với số lượng cho mục đích tiêu dùng, nhưng phải nghiêm ngặt tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ và phải chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả nào xảy ra đối với Nhà Ở, Cư Dân khác và khu vực xung quanh bị ảnh hưởng); và
 - r. Cư Dân không được thực hiện hoặc có bất kì hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác trong Khu Đô Thị.
2. Cư Dân không được kinh doanh hay cho người khác kinh doanh tại Nhà Ở trái với mục đích sử dụng đã được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy. Cư Dân cam kết không thực hiện hoặc cho người khác kinh doanh các ngành nghề pháp luật cấm kinh doanh tại Nhà Ở. Trường hợp có nhu cầu kinh doanh các ngành nghề có điều kiện thì phải phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh pháp luật quy định.
3. Bảng hiệu thương mại lắp đặt, treo mặt ngoài Nhà Ở phải được Ban Quản Lý đồng ý về nội dung, thiết kế, kích thước, và vị trí lắp đặt theo từng trường hợp cụ thể trước khi thực hiện lắp đặt. Cư Dân không được thực hiện quảng cáo, viết, vẽ với nội dung và/hoặc hình thức trái qui định của Nội Quy và pháp luật liên quan. Cư Dân chịu hoàn toàn trách nhiệm và bằng chi phí của mình thực hiện việc xin cấp phép đối với việc lắp đặt bảng hiệu theo quy định của pháp luật (nếu có).

4. Cư Dân và người sử dụng Nhà Ở thực tế phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ quy định nào trong Nội Quy.
5. Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi Chủ Sở Hữu chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở hoặc cho thuê Nhà Ở.

Điều 11. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Nhà Ở

1. Mọi sửa chữa ngoại thất Nhà Ở phải thực hiện thông qua Ban Quản Lý hoặc sử dụng Dịch Vụ của bên thứ ba nếu được Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản mười (10) ngày trước ngày thực hiện việc sửa chữa. Mọi công việc thi công tại Nhà Ở (bao gồm cả lô đất nơi Nhà Ở tọa lạc) đều phải được đăng ký với Chủ Đầu tư/Ban Quản lý và chỉ được thực hiện sau khi Chủ Đầu tư/Ban Quản lý chấp thuận bằng văn bản. Riêng các hạng mục thi công dẫn tới làm thay đổi về bên ngoài của Nhà Ở, kết cấu, tính chịu lực của Nhà Ở, tăng thêm diện tích xây dựng và diện tích khuôn viên đất, treo lắp bảng biển. Chủ Sở hữu/Cư dân phải trình bản vẽ thiết kế cho Chủ Đầu tư/ Ban Quản lý và phải thi công đúng thiết kế đã được Chủ Đầu tư/Ban Quản lý chấp thuận bằng văn bản. Nếu Cư Dân cố tình tự mình thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, Cư Dân sẽ phải chịu trách nhiệm theo quy định của Chủ Đầu Tư tại thời điểm đó và nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường.
2. Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào, dưới bất kỳ hình thức nào ở trên, bên dưới Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.
3. Trước khi tiến hành bất cứ việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở dưới bất kỳ hình thức nào, Cư Dân phải đóng cho Ban Quản Lý một khoản ký quỹ theo quy định tại Tiểu mục 01 của Nội Quy này nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc thực hiện sửa chữa đúng quy định của Ban Quản Lý và/hoặc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của một bên thứ ba (sau đây gọi là “**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở**”) trong thời gian thực hiện thi công. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý sẽ xem xét hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Cư Dân trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày: (i) Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân; và (ii) sau khi Chủ Đầu Tư nhận thấy rằng công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) đã được khắc phục xong.
4. Cư Dân sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Nhà Ở và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư.
5. Đối với hư hỏng của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Nhà Ở mà không gây ra do lỗi của Cư Dân hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Lý và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Cư Dân sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Lý /Công Ty Quản Lý và những nhà thầu do Ban Quản Lý /Công Ty

Quản Lý thuê được vào Nhà Ở và cho phép họ mang vào Nhà Ở máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý và những nhà thầu được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Cư Dân và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Nhà Ở, Cư Dân và cho các tài sản của họ trong Nhà Ở.

6. Trong quá trình thi công, Cư Dân phải tuân thủ nội quy thi công và sẽ chỉ được thi công khi được Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý cấp phép.

Điều 12. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu

1. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, trong suốt quá trình sử dụng/sở hữu Nhà Ở, Chủ Sở Hữu sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Nhà Ở tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Nhà Ở theo quy định dưới đây:
2. Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu do Ban Quản Lý quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Cư Dân cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi là “**Bên thứ ba**”).
3. Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu, Chủ Sở Hữu tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
4. Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Ban Quản Lý, trong vòng hai mươi tư (24) giờ, Chủ Sở Hữu sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
5. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần tài sản nào của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày có yêu cầu của bên bị thiệt hại hoặc thời hạn khác đi do các bên thỏa thuận.
6. Cư Dân có quyền chủ động mua, duy trì, giải quyết bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản của Cư Dân tại Nhà Ở và thực hiện trách nhiệm mua các loại bảo hiểm bắt buộc khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG VI

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 13. Giải quyết tranh chấp

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Nhà Ở sẽ do tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng giữa các Cư Dân trong Khu Đô Thị được giải quyết trên cơ sở hòa giải và tuân thủ Nội Quy (Cư Dân tự hòa giải hoặc Ban Quản Lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì sẽ chuyển cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương hoặc tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 14. Xử lý vi phạm

Nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý hay Công Ty Quản Lý sẽ gửi thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm trong vòng ba (03) ngày. Sau thời hạn này, Cư Dân vẫn không chấm dứt các hành vi vi phạm, này thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý hay Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng một hoặc nhiều biện pháp như sau:

1. Ngừng cung cấp hoặc đề nghị nhà cung cấp những cung cấp các tiện ích, Dịch Vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các Dịch Vụ vệ sinh, bảo vệ, điện, nước,.. và các Dịch Vụ công cộng khác;
2. Yêu cầu Cư Dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Chủ Đầu Tư hoặc bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư sẽ khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và toàn bộ chi phí phát sinh sẽ do Cư Dân vi phạm gánh chịu và hoàn trả lại Chủ Đầu Tư trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư thông báo tới Cư Dân về việc thanh toán;
3. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
4. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật và sổ tay Khu Đô Thị được ban hành bởi Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý.

CHƯƠNG VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Xuất phát từ lợi ích chung Chủ Đầu Tư và Cư Dân; Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Nội Quy này.
2. Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng Nhà Ở cho một bên thứ ba (“Chủ Sở Hữu Mới”) khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho Chủ Sở Hữu Mới các quy định của Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Mới phải có văn bản cam kết (ghi trong Hợp Đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu theo các Hợp Đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu đã tham gia (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**”). Trường hợp Chủ Sở Hữu Mới không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với Chủ Sở Hữu Mới về:
 - a. Các nghĩa vụ của Cư Dân/Chủ Sở Hữu Mới theo quy định tại Nội Quy;
 - b. Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/Chủ Sở Hữu Mới theo Nội Quy và Thỏa Thuận;
 - c. Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại Thỏa Thuận, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Cư Dân có hành vi vi phạm Nội Quy;
3. Các Cư Dân đồng ý ủy quyền không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Đô Thị. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu thông báo về nội dung sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy ba mươi (30) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng nếu sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo, không có ít nhất năm mươi phần trăm (50%) Chủ Sở Hữu có văn bản phản đối.
4. Những vấn đề khác về quản lý Khu Đô Thị mà chưa được đề cập trong bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và quy định pháp luật có liên quan.
5. Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TIÊU MỤC 01 - PHÍ ÁP DỤNG CHO CƯ DÂN

1. Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng:

Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT) cho năm đầu tiên kể từ ngày bàn giao áp dụng đối với Chủ Sở Hữu trong Khu Đô Thị là **15.000 VND/tháng/m²** x Diện Tích Đất Chuyển Quyền (bằng chữ: **Mười lăm nghìn đồng** một tháng trên một mét vuông nhân với Diện Tích Đất Chuyển Quyền).

Để làm rõ:

Diện Tích Đất Chuyển Quyền là diện tích đất chuyển quyền ghi trên Biên bản bàn giao vào thời điểm chưa có Giấy Chứng Nhận hoặc ghi trên Giấy Chứng Nhận kể từ thời điểm đã có Giấy Chứng Nhận.

Trường hợp không có căn cứ để xác định Diện Tích Đất Chuyển Quyền, Phí Dịch Vụ Quản Lý sẽ được xác định căn cứ trên thông báo của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý.

Phí Dịch Vụ Quản Lý này sẽ được thu căn cứ theo mức chi phí quản lý thực tế và có thể được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình chi tiêu cho Khu Đô Thị theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công ty Quản Lý.

2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở:

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với các Cư Dân trong Khu Đô Thị là **50.000.000 VND/Nhà Ở** (bằng chữ: **Năm mươi triệu đồng** một Nhà Ở) hoặc một mức phù hợp khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm, khoản ký quỹ này sẽ không được tính lãi.

TIÊU MỤC 02
KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG;
CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH GIA TĂNG CÓ THU PHÍ SỬ DỤNG

1. Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung sẽ bao gồm các phần sau:

- a. Toàn bộ khu vực công cộng bao gồm cổng ra vào, tường rào, lối đi, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, vỉa hè, đài phun nước, sân chơi trẻ em, các công trình cảnh quan điểm nhấn, của Khu Đô Thị.
- b. Hệ thống điện của Khu Đô Thị:
 - i. Hệ thống điện kỹ thuật chung;
 - ii. Hệ thống chiếu sáng công cộng;
 - iii. Máy phát điện
- c. Hệ thống cấp, thoát nước của Khu Đô Thị:
 - i. Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
 - ii. Hệ thống thoát nước mưa;
 - iii. Hệ thống thoát nước thải;
 - iv. Hệ thống đường cống;
 - v. Hệ thống thoát nước thải với mục đích bảo vệ môi trường;
- d. Hệ thống camera an ninh
- e. Hệ thống âm thanh
- f. Khu vực đổ rác và xử lý rác của Khu Đô Thị;
- g. Các khu vực và công trình tiện ích chung khác theo thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.

Lưu ý: Chủ Sở Hữu Nhà Ở đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt Chủ Sở Hữu Nhà Ở tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục (b) và (c) nêu trên và các hạng mục khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước cho cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba phù hợp với quy định và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các Chủ Sở Hữu Nhà Ở quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.

2. Các công trình, tiện ích gia tăng có thu phí sử dụng (nếu có, theo thông báo/quy định của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật)

STT	Nội dung	Có thu phí (theo thông báo của Chủ Đầu tư)
1	Bể bơi	x
2	Khu đỗ xe	x
3	Tiện ích khác theo quy định của Chủ Đầu tư (Cầu Hôn, Show Vortex....)	x

TIÊU MỤC 03
QUY ĐỊNH XỬ LÝ VI PHẠM NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ

1. Quy định về xử lý vi phạm Nội Quy Khu Đô Thị có thể được sửa đổi, bổ sung theo thông báo của Ban Quản Lý tại từng thời điểm.
2. Quy định xử lý vi phạm và bồi thường:

STT	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1	Lần 2
VI PHẠM QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH			
1	Vi phạm việc giữ gìn, bảo vệ cảnh quan môi trường chung, tài sản Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung	Lập biên bản phạt 500.000 VNĐ/lần vi phạm. Với những hư hại lớn đền bù theo thực tế thiệt hại	Lập biên bản phạt 1.000.000 VNĐ/lần vi phạm. Với những hư hại lớn đền bù theo thực tế thiệt hại
2	Vật nuôi của Cư Dân gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung	Lập biên bản nhắc nhở	Lập biên bản phạt 500.000 VNĐ/lần vi phạm
3	Vi phạm về an ninh trật tự yên tĩnh chung.	Lập biên bản phạt 500.000 VNĐ/ lần vi phạm. Yêu cầu dừng ngay các hoạt động gây mất trật tự an ninh.	Lập biên bản phạt 1.00.000 VNĐ/ lần vi phạm. Yêu cầu dừng ngay các hoạt động gây mất trật tự an ninh.
4	Vi phạm về đảm bảo mỹ quan Khu Đô Thị	Lập biên bản nhắc nhở, yêu cầu khắc phục tối đa trong vòng 3 ngày làm việc.	Lập biên bản phạt 500.000 VNĐ/ lần vi phạm.
VI PHẠM QUẢN LÝ THƯƠNG MẠI			
1	Vi phạm về quy định đăng ký kinh doanh	Lập biên bản vi phạm. Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đăng ký kinh doanh với nhà nước và Ban Quản Lý trong vòng 07 ngày.	Yêu cầu tạm dừng hoạt động kinh doanh cho đến khi xuất trình được đăng ký kinh doanh.
2	Vi phạm về ngành nghề, hàng hóa kinh doanh	Lập biên bản nhắc nhở, yêu cầu dừng hoạt động kinh doanh.	Chuyển cơ quan chức năng nhà nước xử lý vi phạm.
3	Vi phạm quy định về quảng cáo	Lập biên bản phạt 1.000.000 VNĐ/lần vi phạm. Đối với các hư hại	Lập biên bản phạt 1.000.000VNĐ/lần vi phạm. Đối với các hư hại

STT	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1	Lần 2
		nặng do Cư Dân vi phạm đền bù theo thực tế. Yêu cầu dừng ngay các hoạt động quảng cáo sai quy định.	nặng do Cư Dân vi phạm đền bù theo thực tế. Yêu cầu dừng ngay các hoạt động quảng cáo sai quy định.
4	Vi phạm quy định thời gian mở cửa kinh doanh	Lập biên bản phạt 500.000 VNĐ/lần vi phạm.	Lập biên bản phạt 1.000.000 VNĐ/lần vi phạm.
5	Vi phạm quy định đậu đỗ xe.	Lập biên bản phạt 500.000 VNĐ/lần vi phạm.	Lập biên bản phạt 1.000.000 VNĐ/lần vi phạm.

QUY ĐỊNH XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP VI PHẠM QUY ĐỊNH THI CÔNG

STT	Nội dung vi phạm	Mức xử phạt/01 lần vi phạm (VNĐ)
1	Không có biện pháp bảo đảm An toàn lao động cho người lao động tham gia trên công trường.	500.000 VNĐ/lần vi phạm
2	Xe nhà thầu đỗ sai quy định ảnh hưởng đến môi trường và dân cư xung quanh.	300.000 VNĐ/lần vi phạm
3	Đổ vật tư và rác bừa bãi bên ngoài phạm vi căn nhà do mình đang thi công	500.000VNĐ/lần vi phạm (chưa bao gồm chi phí BQL di chuyển)
4	Vi phạm các quy định về thời gian thi công	1.000.000 VNĐ/lần vi phạm
5	Vi phạm các quy định về điều chỉnh ngoại thất và thiết kế đã được phê duyệt.	10.000.000 VNĐ/lần vi phạm (chưa bao gồm chi phí phá dỡ và hoàn trả)
6	Mang các vật liệu dễ cháy, chất độc, thuốc nổ, vũ khí có khả năng gây chết người vào khu vực làm việc.	5.000.000 VNĐ/lần vi phạm
7	Đấu điện, thi công đường nước thải sai quy định	5.000.000 VNĐ/lần vi phạm (chưa bao gồm chi phí khắc phục thiệt hại)
8	Đi vệ sinh không đúng nơi quy định.	1.000.000 VNĐ/lần vi phạm
9	Xô xát, đánh nhau và gây rối trật tự trong Khu Phố Thương Mại.	5.000.000 VNĐ/lần vi phạm

10	Có hành vi làm phương hại đến Cư Dân khác, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Lý, hoặc các đơn vị thi công khác.	5.000.000 VNĐ/lần vi phạm
11	Có hành vi chống đối cán bộ quản lý, giám sát của Chủ Đầu Tư, cán bộ của Ban Quản Lý.	10.000.000 VNĐ/lần vi phạm
12	Vi phạm quy định che chắn thi công.	1.000.000 VNĐ/lần vi phạm
13	Vi phạm quy định bố trí các thiết bị ngoài nhà.	5.000.000 VNĐ/lần vi phạm
14	Đi xe vượt quá tốc độ giới hạn cho phép, lạng lách, đánh võng.	500.000 VNĐ/lần vi phạm
15	Các vi phạm khác.	Theo quy định của BQL