

MẪU: HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [•]

Giữa

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI HẠ LONG

Và

Ông/Bà/Công ty [•]

[•] , ngày [•] tháng [•] năm [•]

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2017;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 08 tháng 12 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 2708456518 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 10 tháng 9 năm 2014, thay đổi lần ba ngày 16 tháng 12 năm 2016;
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 5701723020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 21 tháng 8 năm 2014, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 16 tháng 03 năm 2018;
- Giấy phép xây dựng số 37^a/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 01 tháng 02 năm 2018;
- Thông báo số 1973/SXD-QLN của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh ngày 14 tháng 06 năm 2018 về việc thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê, mua nhà hình thành trong tương lai;
- Nhu cầu và thống nhất của Các Bên.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở này (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) được ký kết vào ngày [●] tháng [●] năm [●], tại [●]

GIỮA CÁC BÊN:

1. BÊN BÁN : **CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI HẠ LONG**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số : 5701723020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 21 tháng 08 năm 2014 và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]

Điện thoại : 0333.845267

Fax : 0333.845264

Số tài khoản : [●]

Tại ngân hàng : [●]

Địa chỉ trụ sở chính : [●]

Đại diện bởi : Ông [●]

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 : [●]

Fax : [●]

Số tài khoản : [●]

Mở tại ngân hàng : [●]

Đại diện bởi : Ông/Bà [●]

¹ Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Hợp Đồng.

Chức vụ : [●]

Giấy ủy quyền (nếu có)² : [●]

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 này 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.

² Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Hợp Đồng.

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

XÉT RẰNG:

- (A) Bên Bán là Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long là Chủ Đầu Tư **Khu Làng văn hóa thể giới thuộc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long** tại phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam (sau đây gọi là “**Dự Án**”); và
- (B) Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua nhà ở (Shophouse) tại Dự Án theo các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này.

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 này, 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** được quy định tại khoản 6 Điều 4 của Hợp Đồng này.
2. **Nhà Ở/Nhà Liên Kế/Shophouse** (hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền) có nghĩa là nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định được chuyển giao theo Hợp Đồng này, được giới hạn bởi một không gian khép kín của một khu vực riêng biệt cho các mục đích của Dự Án với các đặc điểm và thông số quy định tại Phụ Lục 1 và Phụ Lục 3A, Phụ Lục 3B của Hợp Đồng này.
3. **Diện Tích Đất Chuyển Quyền** là diện tích đất được ghi vào Giấy Chứng Nhận theo định nghĩa tại khoản 6 Điều 1 dưới đây được cấp cho Bên Mua, theo quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
4. **Diện Tích Xây Dựng Chiếm Đất/Diện Tích Xây Dựng** là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất sàn tầng 1 của Shophouse tính theo đơn vị mét vuông (m²). Trường hợp Shophouse có tường chung thì tính theo tìm tường chung
5. **Giá Shophouse hoặc Giá Bán Shophouse** nghĩa là khoản tiền được thỏa thuận bởi Bên Bán và Bên Mua và quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
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 Shophouse theo quy định của pháp luật đất đai.
7. **Khoản Lãi Quá Hạn** nghĩa là phần lãi phát sinh do chậm thanh toán của bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo quy định của Hợp Đồng này tính theo Lãi Suất Quá Hạn cho giai đoạn từ ngày đến hạn thanh toán như quy định trong Hợp Đồng cho đến ngày mà Bên Bán thực tế nhận được khoản thanh toán đó.
8. **Khu Phố Thương Mại** có nghĩa là khu phố có các Shophouse thuộc Dự Án (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật).
9. **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của Khu Phố Thương Mại được mô tả cụ thể tại Tiêu Mục 02 của Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này hoặc theo quyết định và thông báo của

Bên Bán tại từng thời điểm.

10. **Lãi Suất Quá Hạn** là một tỉ lệ bằng 0,03%/ngày.
11. **Ngày Bàn Giao Dự Kiến** có nghĩa theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Hợp Đồng này.
12. **Ngày Bàn Giao Thực Tế** có nghĩa theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Hợp Đồng này.
13. **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.
14. **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 Shophouse và/hoặc ra, vào Khu Phố Thương Mại quy định tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này hoặc do Bên Bán/đơn vị quản lý (nếu có) do Bên Bán thuê để quản lý Khu Phố Thương Mại ban hành tại từng thời điểm.
15. **Phí Dịch Vụ Quản Lý** có nghĩa là phí được trả bởi Bên Mua cho Bên Bán, để chi trả cho Dịch Vụ Quản Lý của Shophouse quy định tại Tiểu Mục 01 của Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này.
16. **Sự Kiện Bất Khả Kháng** có nghĩa theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng này.
17. **Thời Hạn Bảo Hành** có nghĩa theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Hợp Đồng này.
18. **Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng** quy định tại khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng này.
19. **Thông Báo Nhận Bàn Giao** có nghĩa theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Hợp Đồng này.
20. **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 Shophouse được tính theo đơn vị m².
21. **Vi Phạm Nghiêm Trọng** là những sự kiện, hoàn cảnh, vấn đề gây ra những tổn thất, thiệt hại, chi phí (bao gồm cả chi phí pháp lý), lợi ích hay giá trị cho Bên Bán không ít hơn 500.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm triệu đồng) theo cách xác định của Bên Bán. Trong trường hợp Bên Mua không đồng ý với cách xác định của Bên Bán thì tranh chấp này sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 17 Hợp Đồng này.

22. **Diễn Giải**

Trong Hợp Đồng này, 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 này, và cũng không có ngụ ý hay hàm ý gì về Hợp Đồng này;
- (b) Những đề cập đến bất kỳ tài liệu nào trong Hợp Đồng này 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 bị cấm theo tài liệu đó;
- (c) Đề cập đến các Điều và Phụ Lục tức là các điều và phụ lục trong Hợp Đồng này;

- (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 bao gồm: 1. Hiến pháp. 2. Bộ luật, luật, nghị quyết của Quốc hội. 3. Pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội; nghị quyết liên tịch giữa Ủy ban thường vụ Quốc hội với Đoàn Chủ tịch Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam. 4. Lệnh, quyết định của Chủ tịch nước. 5. Nghị định của Chính phủ; nghị quyết liên tịch giữa Chính phủ với Đoàn Chủ tịch Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam. 6. Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. 7. Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. 8. Thông tư của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; thông tư của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao; thông tư của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ; thông tư liên tịch giữa Chánh án Tòa án nhân dân tối cao với Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao; thông tư liên tịch giữa Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ với Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao; quyết định của Tổng Kiểm toán nhà nước. 9. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương. 10. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. 11. Văn bản quy phạm pháp luật của chính quyền địa phương ở đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt. 12. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương. 13. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện. 14. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã, phường, thị trấn. 15. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp xã.

Điều 2. Mua Bán Shophouse

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

Điều 3. Giá Shophouse và Phương Thức Thanh Toán

- 1. Giá Shophouse và Phương Thức Thanh Toán quy định tại Phụ Lục 1.
- 2. Tất cả các khoản thanh toán của Hợp Đồng này 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 này 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 phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này; 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) Shophouse theo tiêu chuẩn bàn giao quy định tại Phụ Lục 3B cho Bên Mua vào ngày bàn giao dự kiến quy định tại Mục 1, Phụ Lục 1 (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”) với điều kiện Bên Mua hoàn tất và thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả 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 Shophouse vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc vào một ngày khác trước hoặc sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo Thông Báo Nhận Bàn Giao của Bên Bán (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 này vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán, với toàn quyền quyết định, có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao Dự Kiến trong một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian mà khoản thanh toán bị trì hoãn, và sự chậm trễ này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.
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 nằm trong thời hạn chín mươi (90) ngày trước hoặc sau 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 Shophouse cho Bên Mua chậm hơn chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, thì Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua một Khoản Lãi Quá Hạn được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính tới thời điểm đó. Thời hạn tính Lãi Suất Quá Hạn được tính kể từ ngày thứ chín mươi một (91) đến Ngày Bàn Giao Thực Tế;
 - (b) Các quy định tại điểm (a) khoản 4 Điều 4 nêu trên sẽ không áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Shophouse trong vòng chín mươi (90) ngày từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này. 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, 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 Shophouse 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 khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này 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.
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 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 Shophouse cho Bên Mua. Việc bàn giao Shophouse sẽ được ghi nhận tại biên bản bàn giao Shophouse theo mẫu quy định tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng này (sau đây gọi là “**Biên Bản Bàn Giao**”) hoặc một mẫu khác theo quyết định của Bên Bán tùy từng thời điểm.
7. Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện Shophouse có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Phụ Lục 3A và Phụ Lục 3B Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán sửa chữa khắc phục những khiếm khuyết, sai sót vào Biên Bản Bàn Giao Shophouse 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.
8. Trong trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao, Các Bên đồng ý rằng tất cả các khiếm khuyết hay sai sót (nếu có) của Shophouse ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao sẽ được giải quyết tuân theo các quy định về bảo hành Shophouse quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.
9. Trong trường hợp Bên Mua ký bản đề nghị sửa chữa và không nhận bàn giao Shophouse 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 Shophouse cho Bên Mua. Bên Mua có quyền kiểm tra Shophouse đã được sửa chữa để bảo đảm rằng Shophouse phù hợp với mô tả được nêu trong Phụ Lục 3A và Phụ Lục 3B Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện sửa chữa thêm cho đến khi Shophouse phù hợp với mô tả trong Phụ Lục 3A và Phụ Lục 3B. Khi đó Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Shophouse 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 kỹ thuật của Shophouse như mô tả tại Phụ Lục 3A và Phụ Lục 3B, 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 khiếu nại (nêu rõ lý do) tới Bên Bán. Trong vòng ba (03) ngày từ ngày Bên Mua thông báo khiếu nại, 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 này.

11. 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 Shophouse (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản phí, thuế và lệ phí về Shophouse, Phí Dịch Vụ Quản Lý hoặc quyền sử dụng đất được áp dụng). Trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao Shophouse 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 Bên Mua không ký Biên Bản Bàn Giao Shophouse vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Mua đồng ý rằng:
 - (a) Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Shophouse cho Bên Mua với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ Lục kèm theo vào ngày Bên Mua nhận được Thông Báo Nhận Bàn Giao;
 - (b) Ngoài ra, tùy theo quyết định của mình, Bên Bán có thể tổ chức việc bàn giao Shophouse với sự chứng kiến của bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần sự có mặt hay tham gia của Bên Mua. Bên Mua được coi là mặc nhiên chấp nhận sự xác nhận của bên thứ ba về việc tổ chức bàn giao Shophouse của Bên Bán. Theo đó, kể từ thời điểm bên thứ ba xác nhận bàn giao Shophouse, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Shophouse cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
12. 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 mô tả tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng này. 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 Shophouse. 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 [●]% (cộng trừ [●] phần trăm) so với Diện Tích Đất Chuyển Quyền và/hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng Shophouse thực tế tại thời điểm bàn giao sai lệch trong giới hạn [●]% (cộng trừ [●] phần trăm) so với Tổng Diện Tích Xây Dựng quy định tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng này, Giá Shophouse 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 Shophouse thực tế tại thời điểm bàn giao Shophouse vượt quá giới hạn nêu tại điểm (a) khoản 12 Điều 4 nêu trên thì Các Bên nhất trí Giá Shophouse 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 Shophouse

nhu quy định tại Mục III - Phụ Lục 01 (sau đây gọi là “**Giá Bán Điều Chính**”);

- (c) Mặc dù có quy định tại điểm (b) khoản 12 Điều 4 nêu trên, Bên Mua và Bên Bán sẽ không phải thanh toán đối với phần sai lệch tăng Diện Tích Đất Chuyển Quyền vượt quá [●]% ([●] phần trăm); và/hoặc tăng Tổng Diện Tích Xây Dựng Shophouse vượt quá [●]% ([●] phần trăm) (nếu có);
 - (d) Các Bên sẽ ký một văn bản sửa đổi Hợp Đồng (sau đây gọi là “**Văn Bản Sửa Đổi**”) sau khi ký Biên Bản Bàn Giao Shophouse để sửa đổi Diện Tích Đất Chuyển Quyền và/hoặc Tổng Diện Tích Xây Dựng, các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp. Khoản tiền chênh lệch giữa Giá Bán Shophouse và Giá Bán Điều Chính 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 Hợp Đồng điều chỉnh nội dung này.
13. Kể từ thời điểm nhận bàn giao thực tế, Bên Mua có quyền thực hiện việc hoàn thiện nội thất của Shophouse trên cơ sở tuân thủ các quy định đảm bảo an toàn do Bên Bán ban hành tại thời điểm bàn giao thực tế (nếu có). Đối với các thay đổi làm ảnh hưởng đến thiết kế mặt ngoài của Shophouse, Bên Mua chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán tuân theo quy định tại Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này.

Điều 5. Bảo Hành

1. Thời Hạn Bảo Hành: Bên Bán thực hiện bảo hành Shophouse 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 đối với hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt của Shophouse. 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 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 Shophouse, kể cả hư hỏng gây ra bởi những phần, bộ phận hoặc thiết bị của Shophouse 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 Shophouse 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 Shophouse 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 này;

- (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 Shophouse 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 Shophouse 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 Shophouse.

Điều 6. Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Shophouse

1. Trong vòng năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế và Bên Bán đã nhận đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận từ Bên Mua theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán sẽ đại diện và thay mặt Bên Mua tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.
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.
2. 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 các chi phí và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên.
3. 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 Shophouse theo Hợp Đồng này, 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 này. 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.
4. 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.
5. 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 Shophouse 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. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm số tiền năm phần trăm 5% Giá Shophouse và thuế GTGT này thì Bên Mua phải thanh toán Lãi Suất Quá Hạn tính

trên số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán.

Điều 7. Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Mua

1. Bên Mua có những quyền sau:
 - (a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Shophouse theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - (b) Yêu cầu Bên Bán thực hiện nghĩa vụ bảo hành, sửa chữa theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
 - (c) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này, 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 Shophouse 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 Shophouse 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 này;
 - (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 Shophouse, nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận, chuyển nhượng Shophouse 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 này; phí điện nước và các tiện ích khác (nếu có) của Shophouse 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 này 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 Shophouse và các khoản tiền khác theo thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này và quy định của

pháp luật liên quan;

- (b) Có quyền yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Shophouse 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 này; và
 - (c) 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 Shophouse cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - (b) Có trách nhiệm bảo hành Shophouse theo quy định tại Điều 5 Hợp Đồng này;
 - (c) Thay mặt cho Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận; và
 - (d) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này, 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 này và theo quy định của pháp luật, Bên Mua sẽ bồi hoàn 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 này, đối với các quy định pháp luật; 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 Shophouse.
- 2. Nếu Bên Mua (i) chậm thanh toán của một đợt thanh toán hoặc tổng thời gian chậm thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng (nếu có) vượt quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán; hoặc (ii) bằng cách khác Vi Phạm Nghiêm Trọng Hợp Đồng này 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 này 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 Shophouse;
 - (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 này cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.
 - (d) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng

với số ngày chậm thanh toán.

3. Trong trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo điểm (a) khoản 2 Điều 9 nêu trên thì Hợp Đồng này sẽ tự động 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 này theo điểm (a) khoản 2 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 Shophouse. Đồng thời, Bên Bán có thể, tùy theo quyết định của mình, bán Shophouse 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 Shophouse 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 phạt vi phạm theo quy định tại điểm (b) khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng này;
 - (b) Khoản Lãi Quá Hạn quy định tại điểm (c) khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng này;
 - (c) Các chi phí quản lý, môi giới, bán hàng, marketing, và các chi phí hỗ trợ lãi suất tín dụng (nếu có); và
 - (d) 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 này.
4. Trong trường hợp Giá Shophouse thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại khoản 3 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, nếu không Bên Mua sẽ phải chịu Khoản Lãi Quá Hạn. Khoản 4 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 Shophouse 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 này. Trường hợp Bên Bán bàn giao Shophouse chậm hơn chín mươi (90) 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 này thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Hợp Đồng này.
2. Mặc dù đã có quy định tại khoản 1 Điều 10 nêu trên, trường hợp Ngày Bàn Giao Thực Tế vượt quá một trăm tám mươi (180) 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 này, 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

Shophouse;

- (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 Shophouse cho Bên Bán cho đến khi Shophouse đủ điều kiện để bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - (b) Bên Mua sẽ nhận bàn giao Shophouse đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong Thông Báo Nhận Bàn Giao và việc bàn giao Shophouse được thực hiện theo các quy định về giao nhận Shophouse quy định tại Hợp Đồng này; 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.
4. 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 Shophouse vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, 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, 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 này 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 này, quy định của pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
- 2. Sau khi Hợp Đồng này được ký kết, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 này;
 - (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 Shophouse 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 này (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 này, 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 này. 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 Shophouse. Mọi vấn đề giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 này;
 - (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 này; và
- 3. Nếu Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Shophouse cho bất kỳ bên thứ ba nào đủ điều kiện theo quy định của pháp luật với điều kiện bên nhận chuyển nhượng Shophouse 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 này 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 này 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 2 Điều 9 Hợp Đồng này;
 - (c) Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng này;
 - (d) Các trường hợp chấm dứt theo quy định của pháp luật có liên quan.
- 2. Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này 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 này 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 này thì Bên đó vẫn có quyền áp dụng biện pháp xử lý đối với Bên kia theo quy định tại Hợp Đồng này.

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 này 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 này 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. Điều 13 này sẽ tồn tại và tiếp tục ràng buộc Bên Nhận trong vòng hai mươi bốn (24) tháng sau khi Hợp Đồng này 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 này 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. Dẫu cho có các quy định nào khác của khoản này, thì 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 này.

Điều 15. Quyền Sở Hữu Trí Tuệ

1. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Khu Phố Thương Mại đang được mang tên là “Sun Plaza Grand World” và nhãn hiệu hàng hóa này sẽ thuộc về Bên Bán trong mọi trường hợp xảy ra. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng này thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Khu Phố Thương Mại 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 Khu Phố Thương Mại sang một 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 nhãn hiệu được đặt cho Khu Phố Thương Mại không phải là một phần của Hợp Đồng này, và Bên Mua hiện không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng tên “Sun Plaza Grand World”, hình “Sun Plaza Grand World” hoặc bất kỳ nhãn hiệu hàng hóa 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 hàng hóa đó.
2. Mọi việc sử dụng nhãn hiệu “Sun Plaza Grand World”, hình “Sun Plaza Grand World”, 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 (iii) gửi bằng fax; 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 này. Bất kỳ Thông Báo được gửi từ địa chỉ email đã được xác nhận theo Hợp Đồng này 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, hồ sơ, tài liệu phục vụ cho việc thanh toán quy định tại Hợp Đồng và 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 fax hoặc 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; (iii) theo xác nhận của hệ thống fax về việc fax thành công, nếu gửi bằng fax; hoặc (iv) 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 này, 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 bất động sản để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Các Điều Khoản Khác

1. Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng lời nói trước đây giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này.
3. Bên Mua xác nhận rằng việc Bên Mua ký Hợp Đồng này 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 này.

4. Hợp Đồng này 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 SHOPHOUSE, GIÁ BÁN SHOPHOUSE VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

I. THÔNG TIN CỦA SHOPHOUSE

1. Đặc điểm của Shophouse:

Shophouse số	:	[●]
Loại hình	:	Nhà ở
Địa chỉ	:	Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Diện Tích Xây Dựng	:	[●] m ²
Tổng Diện Tích Xây Dựng	:	[●] m ²

2. Đặc điểm về lô đất xây dựng Shophouse³:

Thửa/lô đất số	:	[●]
Tờ bản đồ số	:	[●]
Diện Tích Đất Chuyển Quyền	:	[●] m ²
Hình thức sử dụng đất	:	Riêng
Mục đích	:	Đất ở
Thời gian sử dụng	:	Lâu dài
Nguồn gốc sử dụng đất	:	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

3. Ngày Bàn Giao Dự Kiến: [●]

II. GIÁ SHOPHOUSE

- Tổng Giá bán Shophouse (bao gồm thuế GTGT):** [●] đồng (bằng chữ: [●] đồng).
Tổng Giá bán shophouse đã bao gồm:
 - Giá Shophouse (chưa gồm thuế GTGT):** [●] đồng (bằng chữ: [●] đồng), trong đó bao gồm Tiền Đất và Tiền Xây Dựng, cụ thể:

³ Điền thông tin theo pháp lý dự án

- Tiền Đất được xác định dựa trên đơn giá đất và Diện Tích Đất Chuyển Quyền trong Hợp Đồng.
- Tiền Xây Dựng được xác định dựa trên đơn giá xây dựng và Tổng Diện Tích Xây Dựng Shophouse trong Hợp Đồng.

Trong đó:

- Đơn giá đất tạm tính: [●] đồng/m²
- Đơn giá xây dựng tạm tính: [●] đồng/m²

b) Thuế GTGT là: [●] đồng (bằng chữ: [●] đồng)

2. Đơn giá đất nêu trên 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 Đơn giá đất tạm tính nêu trên thay đổi, thuế GTGT sẽ thay đổi, Đơn giá xây dựng tạm tính sẽ được điều chỉnh lại để đảm bảo khi Diện Tích Đất Chuyển Quyền và Tổng Diện Tích Xây Dựng trong Hợp Đồng không đổi thì giá Shophouse có thuế GTGT sẽ không đổi.

III. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI GIÁ SHOPHOUSE ĐIỀU CHỈNH TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO.

Đối với Giá Bán Điều Chỉnh quy định tại điểm (b) khoản 12 Điều 4 của Hợp Đồng sẽ được tính theo công thức dưới đây:

$$GD\dot{C} = GSH + [(S_{xdt} - S_{xdb}) \times DGXD] + [(S_{dcqt} - S_{dcq}) \times DGD]$$

Trong đó:

GD\dot{C}: Giá Shophouse Điều Chỉnh (chưa gồm thuế GTGT)

GSH: Giá Shophouse (chưa gồm thuế GTGT)

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

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

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

S_{dcqt}: Diện Tích Đất Chuyển Quyền tại thời điểm bàn giao

DGX\dot{D}: Đơn giá xây dựng áp dụng cho diện tích xây dựng thay đổi khi bàn giao là: 8.000.000 đồng/m² (bằng chữ: Tám triệu đồng chẵn). Đơn giá này chưa bao gồm thuế GTGT.

DGD:
$$\frac{GSH - (S_{xdb} \times 8.000.000)}{S_{dcq}}$$

IV. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN⁴

Đợt thanh	Thời điểm thanh	Tỷ lệ thanh	Số tiền (VND)
-----------	-----------------	-------------	---------------

⁴ Điều theo Chính sách bán hàng từng giai đoạn: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận thì thu không quá 95% giá trị Hợp đồng

toán	toán	toán	Bằng số	Bằng chữ
Thanh toán lần 1	Trong vòng ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán% Giá Shophouse (gồm thuế GTGT)	[•]	[•]
Thanh toán lần 2% Giá Shophouse (gồm thuế GTGT)	[•]	[•]
Thanh toán lần% Giá Shophouse (gồm thuế GTGT)		
Thanh toán lần ...	Ngày thứ kể từ ngày phát hành Thông Báo Bàn Giao Shophouse	25% Giá Shophouse (gồm thuế GTGT)		
Thanh toán lần ...	Tại thời điểm nhận Giấy Chứng Nhận	05% Giá Shophouse (gồm thuế GTGT)		
Tổng cộng			[•]	[•]

PHỤ LỤC 2
[Mẫu] BIÊN BẢN BÀN GIAO

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

1. Bên Bán (Bên Giao): : **CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI HẠ LONG**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số : 5701723020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 21 tháng 08 năm 2014 và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]

Điện thoại : 0333.845267

Fax : 0333.845264

Số tài khoản : [●]

Mở tại ngân hàng : [●]

Địa chỉ trụ sở chính : [●]

Đại diện bởi : Ông [●]

Chức vụ : [●]

Giấy ủy quyền (nếu có)⁵ : [●]

và

2. Bên Mua (Bên Nhân): : Ông [●]

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

Nơi cấp : [●]

Ngày cấp : [●]

Hộ khẩu thường trú : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

⁵ Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Hợp Đồng.

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 số ký giữa Các Bên ngày và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) (sau đây gọi là “**Hợp Đồng Mua Bán**”);
- Kết quả kiểm tra thực tế,

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

A. SHOPHOUSE có các thông tin chi tiết sau:

Shophouse số : [●]

Thửa đất : [●]

Tờ bản đồ : [●]

Dự án : [●]

Địa chỉ : [●]

- Diện Tích Đất Chuyển Quyền quy định tại Hợp Đồng Mua Bán: m²
- Diện Tích Đất Chuyển Quyền thực tế bàn giao: m²
- Tổng Diện Tích Xây Dựng quy định tại Hợp Đồng Mua Bán:m²
- Tổng Diện Tích Xây Dựng thực tế bàn giao:m²

B. CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG KHÁC

Tên công trình: [●]

Hạng mục công trình	Diện tích xây	Diện tích sàn	Kết cấu chủ yếu	Cấp công	Số tầng	Năm hoàn thành xây	Thời hạn sở hữu
---------------------	---------------	---------------	-----------------	----------	---------	--------------------	-----------------

	dựng (m ²)	hoặc công suất		trình		dựng	
[•]Shophouse	[•]	[•]	[•]	[•]	[•] tầng + [•] tầng hầm	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

C. YÊU CẦU SỬA CHỮA (NẾU CÓ)

1. [•]
2. [•]

Bên Nhận đã nhận bàn giao chìa khóa Shophouse từ Bên Giao. Bên Nhận xác nhận Shophouse được bàn giao theo đúng các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp Đồng Mua Bán.

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 3A
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA SHOPHOUSE

PHỤ LỤC 3B
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 Phố Thương Mại

(Khu Sun Plaza Grand World thuộc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam)

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

1. Chủ Đầu Tư: : CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI HẠ LONG

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số : 5701723020 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 21 tháng 08 năm 2014 và đăng ký thay đổi lần thứ [●] ngày [●] tháng [●] năm [●]

Điện thoại : [●]

Fax : [●]

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 : [●]

⁶ Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Hợp Đồng.

Nơi cấp : [●]
Ngày cấp : [●]
Hộ khẩu thường trú : [●]
Địa chỉ liên hệ : [●]
Cùng Vợ là : Bà [●]
Chứng minh thư/Thẻ căn cưóc 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 Phố Thương Mại thuộc Khu Sun Plaza Grand World thuộc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam (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 Phố Thương Mại (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 lại Hợp Đồng Mua Bán cho một bên khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy. Người 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.
 - (c) Trường hợp Cư Dân 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 Shophouse 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 PHỐ THƯƠNG MẠI

(Nội Quy Khu Phố Thương Mại được ban hành Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán)

PHẦN A – CÁC NỘI DUNG CHÍNH

CHƯƠNG I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải

1. Định Nghĩa

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

- (a) **Ban Quản Lý (Ban Tự Quản)** được quy định tại Điều 3 của Nội Quy này;
- (b) **Shophouse** là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nhất định nằm trong Khu Phố Thương Mại và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu Shophouse;
- (c) **Chủ Đầu Tư** là Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long hay còn được gọi là “**Bên Bán**” theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, được thành lập theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 5701723020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 21 tháng 08 năm 2014;
- (d) **Chủ Sở Hữu Shophouse/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 Shophouse tại Khu Phố Thương Mại;
- (e) **Người Cư Ngụ Khác** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu hương Mại, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Shophouse 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 Shophouse; và/hoặc
 - Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Shophouse 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 và bảo trì Shophouse 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 Shophouse trong Khu Phố Thương Mại;
- (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 Phố Thương Mại** có nghĩa là toàn bộ các Shophouse, Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Khu Phố Thương Mại - thuộc Dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam (sau đây gọi là “**Dự Án**”);
- (j) **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** có nghĩa là Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Phố Thương Mại bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Tiêu Mục 02 đính kèm Nội Quy này;
- (k) **Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở/Hợp Đồng Mua Bán** là hợp đồng mua bán Shophouse thuộc Khu Phố Thương Mại ký kết giữa Bên Bán/Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu;
- (l) **Nội Quy** có nghĩa là Nội Quy Khu Phố Thương Mại 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 bên trong Khu Phố Thương Mại thuộc Dự Án bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình khách sạn, nghỉ dưỡng, trường học, bệnh viện, trung tâm thể thao, chỗ đỗ xe, sân tennis và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- (n) **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu** là phần Diện Tích Đất Chuyên Quyền, Shophouse, và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Shophouse;
- (o) **Phí Dịch Vụ Quản Lý** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy. Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ trả các loại phí này kể từ thời điểm Chủ Đầu Tư bàn giao Shophouse theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán; và
- (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.

Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng

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

- a Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho Cư Dân và toàn Khu Phố Thương Mại;
 - b Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân;
 - c Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Phố Thương Mại;
 - d Xây dựng khu dân cư văn minh, sạch đẹp, lịch sự, đoàn kết, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp; và
 - e Gia tăng giá trị bất động sản của Shophouse tại Khu Phố Thương Mại;
2. 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 Phố Thương Mại. 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.

CHƯƠNG II

CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU PHỐ THƯƠNG MẠI

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 Phố Thương Mại. Cư Dân đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm tất cả các thành viên của Ban Quản Lý theo quyết định của Chủ Đầu Tư.
- 2. Ban Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Phố Thương Mại, 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 Phố Thương Mại;
 - 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 Shophouse và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu (nếu có);
 - e Quản lý các vấn đề hành chính liên quan đến việc tổ chức Hội Nghị Cư Dân bao gồm nhưng không giới hạn ở xác định thời gian, địa điểm họp, gửi thông báo mời họp cho Cư Dân, dự thảo chương trình làm việc, biên bản họp Hội Nghị Cư Dân, cập nhật danh sách Chủ Sở Hữu/Cư Dân; và
 - f Xử lý các vi phạm của Cư Dân theo Điều 14 Nội Quy này.
 - g Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

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 Phố Thương Mại được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Phố Thương Mại 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 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;
 - c Sửa chữa bất kỳ hư hỏng hay khiếm khuyết nào của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, trừ khi hư hỏng hay khiếm khuyết đó là do các Cư Dân gây ra trong phạm vi Phí Dịch Vụ Quản Lý do Cư Dân đã đóng, nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của các công trình này;
 - d Kiểm tra, đôn đốc Cư Dân trong Khu Phố Thương Mại tuân thủ Nội Quy; và
 - e 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 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**”). Phí Dịch Vụ 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.

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, 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. Cho mục đích đảm bảo Khu Phố Thương Mại được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Phố Thương Mại văn minh, hiện đại và cao cấp, Cư Dân đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).

Điều 7. Thanh toán Phí Dịch Vụ

1. Trong năm đầu tiên, Phí Dịch Vụ hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Tiêu Mục 01 của Nội Quy. Phí Dịch Vụ cho sáu (06) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu đóng một lần ngay khi thanh toán đợt cuối cùng của giá bán Shophouse (căn cứ theo thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư) và trước khi nhận bàn giao Shophouse.
2. Từ tháng thứ bảy trở đi, Cư Dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ trong vòng ba (3) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý.
3. Trường hợp Cư Dân không thanh toán Phí Dịch Vụ trong vòng hai (2) 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.
4. 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 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

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 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 Phố Thương Mại.
 - 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 điện nước và một số tiện ích khác cho Shophouse 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 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; và
 - (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.
 - (c) Trong trường hợp Hội Nghị Cư Dân có yêu cầu, Chủ Đầu Tư sẽ cung cấp các báo cáo liên quan đến việc quản lý ngân sách của khoản Phí Dịch Vụ Quản Lý.

Điều 9. Quyền và Trách Nhiệm của Cư Dân

1. Cư Dân sẽ có các quyền, bao gồm:
- (a) Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định trong Nội Quy này;
 - (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; và
 - (c) Quyền hoạt động kinh doanh:
 - Sử dụng Shophouse vào mục đích kinh doanh thương mại phù hợp với quy định của pháp luật, quy định của Chủ Đầu tư và Ban Quản Lý 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 Phố Thương Mại.
 - 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 Phố Thương Mại.
 - (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 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 Phố Thương Mại;

- (c) Đóng Phí Dịch Vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
- (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 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 cư trú tại Shophouse trên cơ sở Hợp Đồng Mua Bán, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của pháp luật;
- (f) Tham dự mọi cuộc họp do 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 Phố Thương Mại, 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 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) Sử dụng mọi biện pháp để 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 Phố Thương Mại;
- (i) Trong thời gian sử dụng Shophouse, bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Shophouse luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Phố Thương Mại 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 Phố Thương Mại. 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 có hại trong phạm vi Shophouse;
- (l) Trường hợp Cư Dân hoặc Người Cư Ngụ Khác thực hiện kinh doanh tại Shophouse, việc sử dụng Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung tại khu vực có Shophouse phải đáp ứng các quy định của Ban Quản Lý tại từng thời điểm; và
- (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 Shophouse khác trong Khu Phố Thương Mại theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan.

- (n) 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 Phố Thương Mại và quy hoạch về ngành hàng của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư ban hành tùy từng thời điểm. Đăng ký ngành nghề kinh doanh và cung cấp các giấy tờ hợp lệ, cần thiết theo yêu cầu của Ban Quản Lý.
 - 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 Shophouse 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 Shophouse 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 Phố Thương Mại.
 - 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 Phố Thương Mại.
 - Thực hiện việc sửa chữa, bảo dưỡng Shophouse kịp thời và phù hợp với nội quy nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, và vẻ mỹ quan chung cho Khu Phố Thương Mại. Phương án và việc sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng Shophouse cần phải được Chủ đầu tư phê duyệt.
 - Đóng góp đầy đủ và đúng hạn Phí Dịch Vụ, 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 nói, 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 Shophouse 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 Shophouse

1. Khu Phố Thương Mại 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 Phố Thương Mại phải tuân

thủ các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Shophouse và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung:

- (a) Shophouse chỉ được dùng phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, ngoài ra, không được sử dụng vào mục đích khác, trừ khi có sự chấp thuận bằng văn bản hợp lệ của Ban Quản Lý;
- (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 Phố Thương Mại;
- (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 Shophouse, 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 Phố Thương Mại;
- (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 Shophouse 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 Shophouse làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Phố Thương Mại 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) Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Shophouse 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;
- (j) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Phố Thương Mại, 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;
- (k) 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 Shophouse. Để tránh nhầm lẫn, Cư Dân không được phơi 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 Shophouse hay tại các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;

- (l) 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 Shophouse, và/hoặc (ii) thả rông chó, mèo trong khuôn viên Khu Phố Thương Mại. 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 Shophouse khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;
 - (m) Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Cư Dân chỉ sử dụng hệ thống điện, hệ thống nước được lắp đặt tại Shophouse. Shophouse 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;
 - (n) Việc lắp đặt và sử dụng các Dịch Vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Shophouse 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 Phố Thương Mại. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Cư Dân chi trả;
 - (o) 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 Phố Thương Mại. 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;
 - (p) Cư Dân không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Shophouse 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 Shophouse, Cư Dân khác và khu vực xung quanh bị ảnh hưởng); và
 - (q) 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 Phố Thương Mại.
2. Nhằm mục tiêu phát triển quy hoạch chung của Khu Phố Thương Mại, tạo thành một khu ở kết hợp thương mại qua đó gia tăng hiệu quả sử dụng, giá trị của từng Shophouse trong Khu Phố Thương Mại, trong vòng sáu (06) tháng kể từ được bàn giao Shophouse, Cư dân cam kết và có trách nhiệm tiến hành các hoạt động hoàn thiện nội thất Shophouse để đưa Shophouse vào sử dụng thực tế phù hợp với hoạt động thương mại chung của Khu Phố Thương Mại.
 3. Cư Dân phải luôn duy trì hoạt động kinh doanh, thương mại tại Shophouse phù hợp với ngành nghề đã đăng ký với Ban Quản Lý và tính chất chung của Khu Phố Thương Mại.
 4. Cư Dân không được kinh doanh hay cho người khác kinh doanh tại Shophouse 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 Shophouse. Trường hợp có nhu cầu kinh doanh các ngành nghề có

điều kiện thì phải được Chủ Đầu Tư hoặc/và Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản và phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh pháp luật quy định.

5. Bảng hiệu thương mại lắp đặt, treo mặt ngoài Shophouse 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).
6. Cư Dân và người sử dụng Shophouse 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.
7. Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi Chủ Sở Hữu chuyên nhượng quyền sở hữu Shophouse hoặc cho thuê Shophouse.

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

1. Cư Dân không được tự ý thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Shophouse khác với tình trạng ban đầu của Shophouse. Mọi sửa chữa, thay đổi ngoại thất Shophouse phải đảm bảo tính đồng bộ và phù hợp với quy hoạch kiến trúc, cảnh quan chung của Khu Phố Thương Mại đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Mọi sửa chữa ngoại thất Shophouse 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. Nếu Cư Dân cố tình tự mình thực hiện việc sửa chữa, cải tạo ngoại thất Shophouse và 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 Shophouse dưới bất kỳ hình thức nào, Cư Dân phải đóng cho Ban Quản Lý một khoản ký quỹ theo quy định tại Tiêu Mục 01 của Nội Quy này nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc thực hiện sửa chữa ngoại thất 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 Shophouse**”) 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 Shophouse (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 Shophouse) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Shophouse (nếu có) đã được khắc phục xong.

4. Cư Dân sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Shophouse 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.

Điều 12. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu

1. Kể từ ngày nhận bàn giao Shophouse, trong suốt quá trình sử dụng/sở hữu Shophouse, Chủ Sở Hữu sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Shophouse tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Shophouse theo quy định dưới đây:

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**”).

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.

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.

2. 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.
3. 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 Shophouse 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 Shophouse 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 Phố Thương Mại 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, trong vòng năm (05) ngày sau khi đã có yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

1. Ngừng cung cấp các tiện ích, Dịch Vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các Dịch Vụ vệ sinh, bảo vệ và các Dịch Vụ công cộng khác;
2. Yêu cầu Cư Dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho 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.

CHƯƠNG VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Nội Quy này.
2. Cư Dân cam kết, khi chuyển nhượng Shophouse 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; và
 - (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 Phố Thương Mại. 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 Phố Thương Mại 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 trong năm đầu tiên áp dụng đối với Chủ Sở Hữu trong Khu Phố Thương Mại kể từ ngày [●] đến [●] được xác định là [●] VNĐ/tháng/m² x Diện Tích Đất Chuyển Quyền (bằng chữ: [●] 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 chiếm đất của Shophouse ghi trên Biên bản bàn giao vào thời điểm chưa có Giấy chứng nhận Shophouse hoặc ghi trên Giấy chứng nhận Shophouse kể từ thời điểm đã có Giấy chứng nhận Shophouse.

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 Phố Thương Mại theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công ty Quản Lý.

- Cư dân thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý cho 06 tháng đầu tiên cùng đợt thanh toán nhận bàn giao nhà.
- Các kỳ thanh toán tiếp theo: Thanh toán theo tháng và trong vòng 05 ngày đầu tiên của tháng.
- Phí Dịch Vụ Quản Lý từ năm thứ 2 sẽ theo quyết định của Chủ đầu tư/Ban Quản Lý căn cứ theo tình hình thực tế và thông lệ chung của thị trường.

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

Khoản ký quỹ đảm bảo cho việc sửa chữa, cải tạo áp dụng đối với các Cư Dân trong Khu Phố Thương Mại là [●] VNĐ/Shophouse (bằng chữ: [●] đồng một Shophouse) 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.

TIỂU MỤC 02

KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho **Khu Phố Thương Mại** sẽ bao gồm các phần sau:

- a. Mọi khu vực công cộng bao gồm công ra vào, tường rào, lối đi, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, vỉa hè.
- b. Hệ thống điện:
 - i. Hệ thống điện kỹ thuật chung;
 - ii. Hệ thống chiếu sáng công cộng;
- c. Hệ thống cấp, thoát nước:
 - 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. Khu vực đổ rác và các thùng rác;
- e. Hệ thống thông tin và liên lạc;
- f. Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.