DỰ ÁN Q'TERRA–
MẪU HỢP ĐỒNG
MUA BÁN

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

..., ngày... tháng... năm ...

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

Số: [điền vào][1]

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015;*
- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 do Quốc hội thông qua ngày 28/11/2023;*
- *Căn cứ Luật Du lịch số 09/2017/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 19/6/2017;*
- *Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Căn cứ các văn bản và hồ sơ pháp lý dự án như quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này; và*
- *Căn cứ các văn bản có liên quan được thay thế, sửa đổi hoặc bổ sung tại từng thời điểm (nếu có).*

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ (sau đây gọi là "**Bên Bán**" hoặc "**Chủ Đầu Tư**", tùy từng trường hợp cụ thể):

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY**
- Giấy CNĐKDN số : 4101553978 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 19/11/2019
- Người đại diện : [điền vào] Chức vụ : [điền vào]

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số [điền vào] (nếu có). CCCD/Thẻ căn cước/hộ chiếu số: [điền vào] cấp ngày: [điền vào], bởi[điền vào])

- Địa chỉ trụ sở chính : Số 01 Ngô Mây, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam (Địa chỉ cũ: Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam)
- Điện thoại liên hệ : [điền vào] Fax : [điền vào]
- Số tài khoản : [điền vào] Tại Ngân hàng : [điền vào]
- Mã số thuế : [điền vào]
- Email : [điền vào]

[1] Đối với các nội dung còn để trống hoặc [điền vào], Chủ đầu tư chịu trách nhiệm điền đầy đủ thông tin phù hợp theo chủ trương và/hoặc hồ sơ được duyệt.

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

1. Trường hợp Bên Mua là cá nhân:

- Ông/Bà: : [điền vào]
- CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số: [điền vào] cấp ngày: [điền vào] bởi [điền vào]
- Nơi đăng ký cư trú : [điền vào]
- Địa chỉ liên hệ : [điền vào]
- Điện thoại liên hệ : [điền vào]
- Số tài khoản (nếu có) : [điền vào] Tại Ngân hàng: [điền vào]
- Mã số thuế (nếu có) : [điền vào]
- Email : [điền vào]

2. Trường hợp Bên Mua là tổ chức:

- Tên tổ chức : [điền vào]
- Giấy CNĐKDN số : [điền vào] do [điền vào] cấp lần đầu vào ngày [điền vào]
- Người đại diện : [điền vào] Chức vụ: [điền vào]

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số [điền vào] (nếu có). CCCD/Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: [điền vào] cấp ngày: [điền vào], bởi [điền vào])

- Địa chỉ trụ sở chính : [điền vào]
- Điện thoại liên hệ : [điền vào]
- Số tài khoản : [điền vào] Tại Ngân hàng: [điền vào]
- Mã số thuế : [điền vào]
- Email : [điền vào]

*Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là "**Bên**" và gọi chung là "**Các Bên**".*

*Các Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**") với các điều, khoản sau đây:*

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. "**Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**" là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng sử dụng lưu trú du lịch và các phần diện tích khác (nếu có) trong Tòa Nhà được mua bán kèm theo phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công

năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại Hợp Đồng này, bao gồm: (i) "Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này, (ii) "Phần Diện Tích Khác" trong Tòa Nhà (nếu có) và (iii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, và các Phần Diện Tích Khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; "Phần Diện Tích Khác" là các phần diện tích trong Tòa Nhà không nằm trong diện tích sàn xây dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nhưng được bán cùng với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại Hợp Đồng này.

2. "**Tòa Nhà**" là toàn bộ tòa nhà (hoặc cụm tòa nhà) mà trong đó có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác, và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số G1.3 thuộc Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao) (gọi tắt là **Q'Terra** hoặc tên gọi khác theo quyết định của Bên Bán/Cơ Quan Nhà Nước) (sau đây gọi là "**Dự Án**"), được xây dựng tại số 01 Ngô Mây, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

3. "**Hợp Đồng**" là Hợp đồng mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này, và toàn bộ các phụ lục, phụ đính và tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi hoặc bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

4. "**Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**" là tổng số tiền mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được xác định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

5. "**Bảo Hành**" là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa hoặc thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

6. "**Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**" là diện tích sàn xây dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch

và lưu trú, bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

7. "**Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**" là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ trong Tòa Nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã được phê duyệt *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....))*; Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

8. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**" là phần diện tích bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, bên trong phần diện tích khác trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, và phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.

9. "**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**" là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Tòa Nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán hoặc chưa bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

10. "**Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà**" là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và các thiết bị sử dụng chung cho Tòa Nhà đó, bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng theo quy định của pháp luật có liên quan và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

11. "**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà**" là khoản tiền hai phần trăm (2%) Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (không bao gồm Thuế GTGT) mà Các Bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà.

12. "**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà**" là các dịch vụ quản lý và vận hành Tòa Nhà nhằm bảo đảm Tòa Nhà hoạt động bình thường.

13. "**Bảo Trì Tòa Nhà**" là việc duy tu và bảo dưỡng Tòa Nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà; hoạt động bảo trì Tòa Nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Tòa Nhà; kiểm tra và duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; và thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà.

14. "**Bản Nội Quy Tòa Nhà**" là bản nội quy quản lý và sử dụng Tòa Nhà tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này, và tất cả các sửa đổi hoặc bổ sung được Hội Nghị Toà Nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

15. "**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà**" hoặc "**Công Ty Quản Lý**" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

16. "**Giấy Chứng Nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp cho bên mua bất kỳ phần diện tích nào trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật.

17. "**Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**" có nghĩa như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.

18. "**Ban Quản Trị**" là bên đại diện cho các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý và sử dụng Tòa Nhà theo quy định pháp luật.

19. "**Cơ Quan Nhà Nước**" là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân Dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định pháp luật.

20. "**Chủ Sở Hữu Tòa Nhà**" là bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong Tòa Nhà hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác của Tòa Nhà trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; bất kỳ tổ chức hoặc cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng hoặc thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận;

hoặc tổ chức hoặc cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Tòa Nhà.

21. "**Người Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**" là các tổ chức hoặc cá nhân có quyền sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hợp pháp thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc bất kỳ hình thức nào khác được Bên Bán xác nhận là hợp pháp theo quy định pháp luật, tùy từng trường hợp.

22. "**Bên Thứ Ba**" là bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào không phải Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

23. "**Diện Tích Để Xe**" là toàn bộ phần diện tích chỗ để xe máy, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp, xe ô tô, chỗ để xe hoặc xe ô tô dành cho người khuyết tật của Tòa Nhà (nếu có) thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được Bên Bán bố trí thành chỗ để xe phù hợp quy định pháp luật (người sử dụng phải trả phí thuê/trông giữ hoặc mua theo quy định của pháp luật).

24. "**Diện Tích Thông Thủy**" là diện tích như được quy định tại Điều 2.1.b của Hợp Đồng này.

25. "**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến**" là diện tích như được quy định tại Điều 2.1.b của Hợp Đồng này.

26. "**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**" là diện tích như được quy định tại Điều 2.1.b của Hợp Đồng này.

27. "**Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**" là ngày mà Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc ngày Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được xem là đã bàn giao theo Điều 8.4 của Hợp Đồng này.

28. "**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**" là ngày Bên Bán xác định để bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua và được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp Đồng này.

29. "**Ngày Muộn Nhất Bàn Giao**" là ngày cuối cùng của thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày tiếp theo tính từ ngày cuối cùng của thời gian bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.

30. "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

31. "**Thuế GTGT**" là thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật Việt Nam.

32. "**Thông Báo Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**" là thông báo bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú như được quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng và mẫu theo quy định tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này.

33. "**Hội Nghị Tòa Nhà**" là hội nghị của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà và Người Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nếu chủ sở hữu của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đó không tham dự.

34. "**Ngày Làm Việc**" là ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu, không phải là ngày thứ Bảy, Chủ Nhật và ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

35. "**Giá Bán Thuần**" là giá bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và tiền sử dụng đất) nhưng không bao gồm Thuế GTGT và không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà như được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ ĐƯỢC MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mua bán:

   a. Đặc điểm của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mua bán:

      - Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú số: Theo Phụ Đính 1 tại Phụ Lục 1.

        Số căn hoặc số tầng của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú có thể được điều chỉnh theo quyết định của các Cơ Quan Nhà Nước hoặc Bên Bán tại từng thời điểm.

      - Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú: được quy định chi tiết tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

        Các Bên đồng ý rằng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mua bán sẽ được Bên Bán xây dựng và bàn giao cho Bên Mua như được mô tả tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này.

   b. Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú:

Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (sau đây gọi chung là "**Diện Tích Thông Thủy**") theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Các Bên nhất trí rằng Diện Tích Thông Thủy ghi tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 (sau đây gọi là "**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến**") chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (sau đây gọi là "**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**"). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế. Trong trường hợp phần chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế và Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến thấp hơn ba phần trăm (3%) thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú. Nếu phần chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế và Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến bằng hoặc cao hơn ba phần trăm (3%) thì Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế trước khi ký Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

Trong Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy Thực Tế khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

c. Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này.

d. Mục đích sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú: để lưu trú du lịch và nghỉ dưỡng.

Các Bên đồng ý rằng: Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú để đăng ký địa chỉ thường trú, địa chỉ tạm trú hoặc địa điểm đăng ký kinh doanh, hoặc các mục đích không phải để lưu trú, du lịch hoặc nghỉ dưỡng,

trừ trường hợp được Bên Bán, pháp luật và Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cho phép.

e. Năm hoàn thành xây dựng: được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1.

f. Phần diện tích khác được mua cùng với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,…): [điền vào][2]

g. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): [điền vào]

2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nêu tại Điều 2.1 trên:

a. Thửa đất số: 120.

b. Tờ bản đồ số: 07, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai) cấp ngày 24/12/2019.

c. Diện tích đất sử dụng chung[3]: Theo quy hoạch được duyệt.

(Trong quá trình triển khai, thực hiện Dự Án nếu phát sinh việc thay đổi hạng mục phải bàn giao cho Nhà nước quản lý dẫn đến tăng hoặc giảm diện tích đất sử dụng chung này thì Các Bên sẽ tiến hành điều chỉnh diện tích đất sử dụng chung cho phù hợp).

d. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): [điền vào]

3. Giấy tờ pháp lý của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao giấy tờ sau đây:

a. Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 829362, số vào sổ cấp GCN: CT10229 ngày 24/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai) cấp.
- Các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

b. Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 02/06/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định (nay là Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai).
- Giấy phép xây dựng số 14/GPXD ngày 19/08/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định (nay là Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai).
- Và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

---

[2] Trường hợp Các Bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong Tòa Nhà gắn với việc mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại Hợp Đồng này thì Các Bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá mua bán /việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu phần diện tích đó tại phụ lục của Hợp Đồng).

[3] Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Tòa Nhà đó, nếu Tòa Nhà không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Tòa Nhà đó.

c. Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 0670213787, chứng nhận lần đầu ngày 28/8/2020, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 05/7/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính tỉnh Gia Lai) cấp.
- Và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

d. Các thông tin khác.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng và dịch vụ liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú: thực hiện đúng tiến độ pháp lý Dự Án được phê duyệt.

5. Các hạn chế về quyền sở hữu và quyền sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (nếu có): theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú:

a. Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được tính theo công thức lấy đơn giá một (01) m^2 của Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (x) với Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cụ thể được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

b. Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú quy định tại Điều 3.1.a nêu trên không bao gồm các khoản sau:

(i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

(ii) Chi phí kết nối và lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.

(iii) Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà hàng tháng. Kể từ Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

(iv) Các chi phí khác bao gồm:

- Các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa bao gồm trong Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo Điều 3.1.b(i) nêu trên, bao gồm phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, phí công chứng, phí trả cho các bản vẽ Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm hoặc các chi phí phát sinh khác do Các Bên thỏa thuận; các khoản này thu theo thoả thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành và do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán;
- Chi phí Bảo Trì Tòa Nhà vượt quá Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà do các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà đóng góp;
- Các loại thuế, phí hoặc lệ phí khác mà Bên Mua phải trả theo pháp luật Việt Nam hoặc Bản Nội Quy tùy từng thời điểm liên quan đến quyền sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, ngoại trừ Thuế GTGT đã bao gồm trong Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được nêu tại Điều 3.1.a ở trên; và
- Phí trông giữ xe/đậu xe (xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe máy, xe đạp và xe cho người khuyết tật (không bao gồm xe ô tô cho người khuyết tật)) tại khu vực đậu xe thuộc Diện Tích Để Xe phải thanh toán theo thông báo của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ.

(v) Giá trị xây dựng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Bên Bán không phân bổ giá trị xây dựng Diện Tích Để Xe vào Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

(vi) Giá mua/thuê Diện Tích Để Xe, và phí trông giữ xe ô tô tại Diện Tích Để Xe.

c. Các Bên đồng ý kể từ Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và trong suốt thời hạn sở hữu và sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý và vận hành Tòa Nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, … cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật hoặc thông qua chuyển khoản ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây hoặc theo thông tin khác trong thông báo của Bên Bán:
   - Chủ tài khoản : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY**
   - Tài khoản số : [điền vào]
   - Ngân hàng : [điền vào]
   - Chi nhánh : [điền vào]
   - Swift code : [điền vào]
   - Nội dung chuyển tiền: [điền vào]

3. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền thanh toán đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.Thời hạn thanh toán[4]:

   a. Thời hạn thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

   b. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà:

   Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú. Các Bên nhất trí rằng Bên Mua trước khi nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú phải đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này vào tài khoản có thông tin chi tiết dưới đây và sao gửi giấy tờ hoặc tài liệu xác nhận đã thanh toán thành công cho Bên Bán biết. Bên Mua đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua không xuất trình giấy tờ hoặc tài liệu xác nhận đã thanh toán thành công Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà theo quy định tại Điểm b này, Bên Bán có quyền không bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua.

   Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà vào tài khoản có thông tin như sau:

   - Tên tài khoản : [điền vào]
   - Chủ tài khoản : [điền vào]
   - Số tài khoản : [điền vào]
   - Kỳ hạn gửi tiền : [điền vào]
   - Ngân hàng : [điền vào]
   - Chi nhánh : [điền vào]
   - Swift code : [điền vào]
   - Nội dung chuyển tiền: [điền vào]

   Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền thanh toán đã ghi có vào tài khoản nêu trên.

   c. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà này (bao gồm cả tiền lãi) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy trình như sau: Khi Ban Quản Trị Tòa Nhà có văn bản yêu cầu bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà thì: Bên Bán và Ban Quản Trị Tòa Nhà thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Bên Bán có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ

[4] Việc mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Việc thanh toán trong mua bán, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp Đồng khi chưa bàn giao phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho Bên Mua).

chức tín dụng đang quản lý tài khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban Quản Trị Tòa Nhà lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do Bên Bán đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có). Căn cứ vào văn bản đề nghị và số liệu do các bên quyết toán, tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà này sang tài khoản do Ban Quản Trị Tòa Nhà lập; đồng thời chuyển hoàn trả kinh phí cho chủ đầu tư (nếu có).

Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà chỉ được sử dụng để bảo trì các Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà và các mục đích khác; trường hợp Tòa Nhà phải phá dỡ mà Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà mới sau khi được xây dựng lại.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng[5]: Các Bên đồng ý Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà, Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo đúng tiến độ được thỏa thuận tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại khu Tòa Nhà của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại Tòa Nhà theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua.

   Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú; để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

[5] Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hình thành trong tương lai.

1. Quyền của Bên Bán:

   a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng và bất kỳ khoản thanh toán nào theo quy định tại Hợp Đồng này, và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận đối với bất kỳ khoản thanh toán nào. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

   b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

   c. Được quyền từ chối bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

   d. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua) vi phạm Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này, vi phạm quy định pháp luật về quản lý, sử dụng Tòa Nhà;

   e. Được quyền thay đổi trang thiết bị hoặc vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà, có giá trị hoặc chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng, trường hợp thay đổi trang thiết bị hoặc vật liệu hoàn thiện bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thì phải tương đương về chất lượng và công năng, tiêu chuẩn không thấp hơn vật liệu tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật về xây dựng;

   f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Tòa Nhà trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà; ban hành Bản Nội Quy Tòa Nhà; thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà; và lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập;

   g. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

   h. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước;

   i. Trong khoảng thời gian từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng đến khi Hội Nghị Tòa Nhà bầu Ban Quản Trị Tòa Nhà, Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà được chấm dứt hoặc yêu cầu nhà cung cấp chấm dứt cung ứng điện, nước, và các dịch vụ tiện ích khác trong trường hợp Bên Mua đã được Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai nhưng vẫn không đóng đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các khoản chi phí khác hoặc Bên Mua không sửa chữa các hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua làm ảnh hưởng đến các Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình

xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú khác thuộc Tòa Nhà hoặc Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác;

j. Trường hợp Bên Bán còn sở hữu diện tích trong Tòa Nhà, Bên Bán được quyền tham gia Hội Nghị Tòa Nhà và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Tòa Nhà;

k. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên Thứ Ba đối với các hành vi của Bên Mua liên quan và/hoặc phát sinh từ việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sở hữu và sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú; được Bên Mua bồi thường nếu các tranh chấp hoặc khiếu kiện này ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự Án hoặc tình hình kinh doanh của Bên Bán;

l. Bên Bán hoặc Bên Thứ Ba được Bên Bán phân quyền hoặc ủy quyền được vào Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú khi: (i) đã thông báo trước một (1) ngày cho Bên Mua để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm Bảo Hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và Tòa Nhà của Bên Bán, hoặc (ii) bất kỳ thời điểm nào mà không cần thông báo trước cho Bên Mua nếu Bên Bán xét thấy thuộc trường hợp khẩn cấp và/hoặc ảnh hưởng đến việc quản lý vận hành, an ninh của Tòa Nhà;

m. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;

n. Được quyền đặt hoặc treo các biển hiệu tên của Bên Bán và/hoặc biển hiệu tên Tòa Nhà nhằm tăng tiện ích và mỹ quan tại Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà mà không phải thanh toán khoản tiền nào cho Ban Quản Trị Tòa Nhà và các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà;

o. Sau khi nhận được sự đồng ý từ Bên Mua, tuỳ theo quyết định của mình, Bên Bán được quyền hợp tác và/hoặc đại diện Bên Mua cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên sẽ lập thành văn bản thỏa thuận riêng hoặc thỏa thuận thành phụ lục đính kèm Hợp Đồng này;

p. Được quyền sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, có các quyền hợp pháp khác đối với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cũng như được bảo lưu quyền sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua như quy định tại Hợp Đồng này và Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú;

q. Được quyền từ chối xác nhận giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua cho Bên Thứ Ba nếu các bên liên quan không thực hiện đúng thủ tục và điều kiện về thanh toán và chuyển nhượng quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này;

r. Yêu cầu Bên Mua cung cấp các tài liệu đáp ứng yêu cầu của Bên Bán để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (bao gồm việc thực hiện các thủ tục bảo đảm được yêu cầu trong trường hợp Bên Mua thế chấp Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại tổ chức tín dụng); và

s. Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này một (1) bản vẽ thiết kế mặt bằng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú bán, một (1) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú bán, một (1) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú;

b. Xây dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, bảo đảm khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c. Bảo đảm chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d. Bảo quản Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

e. Bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

f. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp (nếu có);

g. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định của pháp luật;

h. Phụ thuộc vào quy định pháp luật của Các Cơ Quan Nhà Nước tại từng thời điểm, Bên Bán thực hiện thủ tục để Cơ Quan Nhà Nước cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (nếu có). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận (trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận);

   Trong thời hạn mười lăm (15) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì được xem là Bên Mua đồng ý tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;

i. Tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà nơi có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Tòa Nhà khi Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản Trị;

j. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước;

l. Nộp kinh phí bảo trì hai phần trăm (2%) theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này để Ban Quản Trị Tòa Nhà tiếp nhận và quản lý sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.b của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

m. Thiết kế diện tích, mặt bằng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua và được Cơ Quan Nhà Nước chấp thuận;

n. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng hoặc chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên Thứ Ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua,

trừ trường hợp cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này hoặc theo yêu cầu của quy định pháp luật hoặc Cơ Quan Nhà Nước;

o. Nộp đủ các khoản thuế thuộc nghĩa vụ của Bên Bán liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như thuế thu nhập do nhận được thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú phù hợp với Hợp Đồng này;

p. Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (nếu có) bao gồm các quyền và nghĩa vụ đối với diện tích sở hữu chung và sở hữu riêng của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bản Nội Quy Tòa Nhà;

q. Thực hiện các thủ tục mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thuộc nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định của pháp luật;

r. Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng cho Bên Mua theo yêu cầu cung cấp thông tin của Bên Mua;

s. Bồi thường đầy đủ cho Bên Mua tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này do lỗi của Bên Bán theo yêu cầu của Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa Các Bên;

t. Trường hợp quá [điền vào] ngày kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Các Bên có thỏa thuận khác) mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bên Bán sẽ mua lại Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này khi ***(i)*** nhận được yêu cầu hợp lệ của Bên Mua và ***(ii)*** Bên Mua đã đáp ứng các điều kiện giao nhận Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định tại Điều 8.1 của Hợp Đồng. Các Bên thống nhất giá mua lại, phương thức thanh toán được quy định chi tiết tại văn bản khác được ký kết giữa Các Bên; và

u. Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

a. Nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b. Được Bên Bán cung cấp chỗ để xe trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà trong Diện Tích Để Xe theo quy định của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí giữ xe theo mức giá công bố của tổ chức kinh doanh dịch vụ;

c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2.h của Hợp Đồng này);

d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua theo quy định của pháp luật và thỏa thuận theo quy định tại Hợp Đồng này, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi được Cơ Quan Nhà Nước cấp Giấy Chứng Nhận cho Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú phù hợp với quy định pháp luật tại từng thời điểm với điều kiện là đã thanh toán đủ một trăm phần trăm (100%) Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà, các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thực tế và Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến lớn hơn bảy phần trăm (7%). Việc từ chối nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong trường hợp này không được xem là vi phạm các điều kiện bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú của Bên Mua đối với Bên Bán;

h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu[6] để thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà nơi có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà theo quy định của pháp luật;

[6] Trường hợp Tòa Nhà không phải là nhà chung cư thì Các Bên thỏa thuận về việc thành lập Ban Quản Trị Tòa Nhà.

i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại tổ chức tín dụng;

j. Yêu cầu Bên Bán bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.c của Hợp Đồng này;

k. Tham gia Hội Nghị Tòa Nhà và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Tòa Nhà;

l. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

m. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

n. Yêu cầu Bên Bán thực hiện Bảo Hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này; và

o. Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật, không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán. Tại mỗi đợt thanh toán theo tiến độ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và các khoản tiền phạt, tiền lãi do chậm thanh toán, và khoản tiền quá hạn chưa thanh toán (nếu có);

b. Nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c. Kể từ Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro và thiệt hại liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d. Kể từ Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thì Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú sẽ được quản lý và bảo trì

theo Bản Nội Quy Tòa Nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Tòa Nhà;

e. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí hoặc lệ phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật;

g. Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua;

h. Chấp hành các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng Tòa Nhà và Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;

i. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Toà Nhà trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;

j. Sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này; sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo mục đích, theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu; không được treo biển quảng cáo tại mặt ngoài của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc bất kỳ hình thức quảng cáo nào có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú;

k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước;

l. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước khi vi phạm các quy định về quản lý và sử dụng Tòa Nhà;

m. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật nếu gây hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà, phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác, hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán; chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc hoặc thiệt hại Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà;

n. Không được thay đổi, cải tạo hoặc phá dỡ Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán;

o. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ Bảo Hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và các phần khác của Tòa Nhà; phối hợp với Bên Bán thực hiện

các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này; tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

p. Bồi thường đầy đủ cho Bên Bán tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Mua;

q. Thanh toán chi phí cho đơn vị tư vấn nếu Bên Mua có nhu cầu thuê đơn vị tư vấn để thẩm định tình trạng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú khi nhận bàn giao;

r. Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ, thuế, phí và lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

s. Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú của những người Bên Mua cho phép sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú như chính Bên Mua là Người Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và bảo đảm những người đó tuân thủ quy định pháp luật về quản lý, sử dụng Toà Nhà và Bản Nội Quy Tòa Nhà;

t. Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng lại Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba thì Bên Thứ Ba có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan của Bên Mua trong Hợp Đồng, các phụ lục và văn bản liên quan đính kèm Hợp Đồng này. Bên Mua xác nhận điều khoản kế thừa này là một phần không thể tách rời của thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mà Bên Mua ký kết với bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác;

u. Cung cấp thông tin trung thực, đầy đủ và kịp thời về tình trạng nhân thân, tình trạng hôn nhân và tình trạng có chủ sở hữu chung hay không có chủ sở hữu chung đối với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú để Bên Bán biết rõ. Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý đối với việc cung cấp thông tin này;

v. Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý và về quyền được mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú của mình khi tham gia ký kết Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Mua cam kết thực hiện các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp không đủ điều kiện sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại Việt Nam và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện các thủ tục này. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận nếu Bên Mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành;

w. Ký Hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán hoặc cá nhân do Bên Bán chỉ định thay mặt Bên Mua thực hiện các công việc cần thiết để đề nghị Cơ Quan Nhà Nước cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, hoặc các công việc mà Bên Bán thấy cần thiết để hoàn tất việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc hoàn tất giao dịch mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;

x. Trong trường hợp Bên Mua vay tiền từ tổ chức tín dụng để mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo Hợp Đồng này, và đã nhận được khoản tiền hỗ trợ từ Bên Bán theo chương trình bán hàng của Bên Bán (sau đây gọi là "**Khoản Tiền Hỗ Trợ theo Chương Trình Bán Hàng**"), Bên Mua phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và nghĩa vụ tài chính khác đối với tổ chức tín dụng có liên quan để bảo đảm rằng Khoản Tiền Hỗ Trợ theo Chương Trình Bán Hàng mà Bên Bán đã chuyển vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua được mở tại tổ chức tín dụng có liên quan chỉ được sử dụng vào mục đích thanh toán tiền lãi phát sinh từ hợp đồng cấp tín dụng được ký kết giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng đó liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, và không bị khấu trừ vì bất kỳ lý do nào;

y. Bên Mua cam kết mọi phản ánh, khiếu nại, thắc mắc liên quan đến Hợp Đồng này, Dự Án, Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc các chủ thể tham gia Hợp Đồng sẽ được gửi trước tiên đến Bên Bán theo phương thức quy định tại Điều 16 Hợp Đồng để được xem xét, giải quyết. Bên Mua cam kết không trực tiếp hoặc gián tiếp thực hiện hoặc cho phép, tạo điều kiện để cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào thực hiện việc đăng tải, phát tán hoặc cung cấp trên các phương tiện thông tin đại chúng, trang thông tin điện tử, mạng xã hội hoặc các hình thức khác các thông tin, hình ảnh, âm thanh, phát ngôn liên quan đến Hợp Đồng, Dự Án, Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc Bên Bán mà không có căn cứ xác thực hoặc thuộc một trong các trường hợp sau: (i) không đúng sự thật; (ii) sai lệch, xuyên tạc hoặc cắt ghép gây hiểu nhầm; (iii) không phản ánh đúng bản chất hoặc tình trạng thực tế của sự việc; hoặc (iv) có khả năng gây ảnh hưởng bất lợi hoặc làm tổn hại đến uy tín, thương hiệu, hình ảnh hoặc hoạt động kinh doanh của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua vi phạm cam kết nêu trên, Bên Mua phải chấm dứt ngay hành vi vi phạm, cải chính thông tin (nếu có) và bồi thường cho Bên Bán mọi thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định của pháp luật. Cam kết tại Điểm này tiếp tục có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể cả sau khi Hợp Đồng chấm dứt hoặc được thanh lý.

z. Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp

Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú kể từ thời điểm nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua cho người khác.

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

4. Trên cơ sở phù hợp theo quy định pháp luật hoặc Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền yêu cầu, Bên Mua sẽ thanh toán tiền thuế cho Bên Bán (nếu có) để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp cho Cơ Quan Nhà Nước, hoặc trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Mua nộp thuế trực tiếp cho Cơ Quan Nhà Nước thì Bên Mua sẽ nộp thuế trực tiếp cho Cơ Quan Nhà Nước.

5. Tất cả các khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và quy định pháp luật sẽ được thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này.

6. Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 10.2 của Hợp Đồng này, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán, nghĩa vụ phải trả (phạt, lãi phạt,…) (nếu có) theo như Hợp Đồng này và chi phí hành chính, chi phí hoặc phí khác (nếu có) trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ

1. Điều kiện giao nhận Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú:

   a. Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt, hủy bỏ hoặc vô hiệu trước Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú;

   b. Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định tại Hợp Đồng;

   c. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng.

   Nếu Bên Mua phát hiện Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú có khiếm khuyết hoặc sai sót so với thiết kế, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công

trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn được Các Bên thỏa thuận tại Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

Đối với trường hợp Bên Mua ký đề nghị sửa chữa, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú phù hợp với quy định tại Điều 8.4 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, để tránh hiểu nhầm hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên đồng ý rằng mọi khiếm khuyết, sai sót hoặc hư hỏng (nếu có) đối với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa hoặc khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú như mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa hoặc khắc phục. Trong thời hạn tối đa là năm (05) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục; trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

Để tránh hiểu nhầm, các khiếm khuyết hoặc sai sót nhỏ của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 và không ảnh hưởng đến việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ hoặc vết sứt ở cửa chính, cửa sổ (nếu có)… hoặc thiếu một vài hệ thống kỹ thuật nhỏ nhằm kết nối điện, cấp thoát nước (nếu có)… như được quy định tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1; hoặc sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị (nếu có) trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú,…), không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định của Hợp Đồng.

2. Bên Bán bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua dự kiến vào [điền vào] [7]. Tuy nhiên, Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định tại Điều 8.1 ở trên đã được đáp ứng.

   Việc bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm hơn Ngày Muộn Nhất Bàn Giao, trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

   Trước mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thực tế cho Bên Mua (sau đây gọi là "**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**"), Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, số tiền và thời hạn thanh toán theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định tại Phụ Lục 5 (sau đây gọi là "**Thông Báo Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**").

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị và vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu và thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1.e của Hợp Đồng này.

4. Vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và ký vào biên bản bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (sau đây gọi là "**Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**") theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 6.

   Khi nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bên Mua xuất trình cho Bên Bán các tài liệu sau: Bản chính của Hợp Đồng này và bản chính của các chứng từ thể hiện rằng Bên Mua đã

[7] Ghi rõ thời gian bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả khi nhận bàn giao theo tiến độ cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thuê đơn vị đo đạc thì Bên Mua tự chịu mọi chi phí phát sinh.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.g của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú; Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú; việc từ chối nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú như vậy sẽ được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và Bên Bán được quyền xử lý theo quy định tại Điều 15.2.c của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này. Để tránh hiểu nhầm, mọi rủi ro và tổn thất đối với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (ngoại trừ các vấn đề liên quan đến bảo hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú), kể cả thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng, sẽ được chuyển cho Bên Mua kể từ Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

6. Kể từ Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bên Mua được xem là đã đồng ý và chấp nhận đối với hiện trạng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo theo quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH

1. Bên Bán có trách nhiệm Bảo Hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động

sản, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm Bảo Hành.

3. Nội dung Bảo Hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong Tòa Nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp bao gồm: sửa chữa hoặc khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, và khắc phục các trường hợp nghiêng, lún hoặc sụt Tòa Nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thì Bên Bán thực hiện Bảo Hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

   Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong phạm vi bảo hành được quy định tại Điều này, bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc Bảo Hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú có các hư hỏng thuộc diện được Bảo Hành. Trong thời hạn sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc Bảo Hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra, trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua, Các Bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Nếu Bên Mua không thông báo kịp thời và/hoặc không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng thì Bên Bán có quyền từ chối việc Bảo Hành và Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí Bảo Hành, tùy theo quyết định của Bên Bán và mức độ vi phạm.

5. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được Bảo Hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian Bảo Hành là hai mươi bốn (24) tháng tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu Tòa Nhà đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định tại Điều 9.3 ở trên là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

6. Bên Bán không thực hiện Bảo Hành Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong các trường hợp sau đây:
   a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
   b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ Người Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc của Bên Thứ Ba nào khác gây ra;
   c. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
   d. Trường hợp đã hết thời hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này;
   e. Các trường hợp không thuộc nội dung Bảo Hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
   f. Trường hợp Bên Mua không thông báo kịp thời cho Bên Bán về hư hỏng thuộc diện được Bảo Hành và/hoặc không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng dẫn đến việc phát sinh các hư hỏng khác và/hoặc làm gia tăng mức độ hư hỏng, Bên Bán có quyền từ chối việc Bảo Hành và Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa các hư hỏng; và
   g. Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua có trách nhiệm lập tức sửa chữa các hư hỏng của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (nếu có) để tránh trường hợp các hư hỏng này làm ảnh hưởng đến các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú khác thuộc Tòa Nhà hoặc Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng và quy định pháp luật vào từng thời điểm. Trường hợp Bên Mua thực hiện thế chấp ngoài tổ chức tín dụng quy định tại Điều này thì Bên Mua cam kết tự chịu mọi trách nhiệm và Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba thì Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đúng trình tự và thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định của Bên Bán. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

   a. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba; hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước hoặc không có tranh chấp với Bên Thứ Ba;

   b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

   c. Bên Mua đã khắc phục toàn bộ các vi phạm Hợp Đồng này (nếu có) theo đúng quy định của Hợp Đồng tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng;

   d. Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

   e. Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng phải cam kết tiếp nhận, kế thừa và thực hiện mọi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này;

   f. Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng và các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này;

   g. Bên Mua tuân thủ đúng theo: (i) các điều kiện chuyển nhượng được Bên Bán hướng dẫn, quy định hoặc yêu cầu trong từng thời kỳ và (ii) các nội dung mà Bên Mua đã cam kết, đăng ký hoặc xác nhận.

   h. Bên Mua và Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng sẽ tự chịu trách nhiệm thanh toán bất kỳ nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí và chi phí nào phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này; và

   i. Các quy định khác của pháp luật.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 này, bên mua lại Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được hưởng các quyền và cam kết phải tiếp nhận, kế thừa và thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

5. Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào phát sinh từ Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua, và bằng chi phí của mình, Bên Mua tự chịu trách nhiệm giải quyết các khiếu nại, khiếu kiện đó (nếu có).
6. Trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải thực hiện thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật và thông báo cho Bên Bán bằng văn bản. Sau khi nhận chuyển giao, người được nhận di sản sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
7. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện Bên nhận chuyển giao hoặc chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này. Theo đó, bằng việc ký kết Hợp Đồng này thì Bên Mua đã đồng ý và Bên Bán không cần phải có thêm bất kỳ chấp thuận nào của Bên Mua khi Bên Bán thực hiện quyền chuyển giao hoặc chuyển nhượng theo thỏa thuận tại khoản này.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này (nếu có) được quy định tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1; có quyền sở hữu và sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà và các thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà quy định tại Điều 11.3 bên dưới.
2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, bao gồm:
    a. Các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, các phần diện tích nhằm sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ khác trong Tòa Nhà và Dự Án được quy định tại hồ sơ Dự Án mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán ở từng thời điểm;
    b. Phần diện tích tầng trệt và các tầng hầm của Tòa Nhà (trừ Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà);
    c. Diện Tích Để Xe của Tòa Nhà;
    d. Các khu vực kỹ thuật và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng và gắn liền với các khu vực thuộc sở hữu riêng của Bên Bán trong Tòa Nhà và Dự Án;
    e. Hồ bơi;
    f. Phòng tập thể hình (phòng gym);
    g. Phần diện tích khác thuộc Dự Án và Tòa Nhà, và bên ngoài Dự Án và Tòa Nhà được Bên Bán bố trí để sử dụng riêng theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; và

h. Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

Đồng thời, Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với toàn bộ các phần diện tích khác và các hệ thống trang thiết bị không thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Mua hoặc không thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác. Đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Bên Bán có toàn quyền kinh doanh theo quy định.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà được quy định cụ thể tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng này.

4. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành tòa nhà, các loại phí thu cho việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà và các công trình công cộng, và các loại phí khác mà các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà hoặc người sử dụng phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Tòa Nhà.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Các Bên đồng ý hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán các khoản tiền được quy định tại Hợp Đồng này như sau:

   a. Nếu quá bảy (07) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này, hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác theo quy định tại Hợp Đồng này, mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.

   b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1 hoặc quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán (trừ thanh toán Đợt 1) hoặc nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này vượt quá sáu mươi (60) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và xử lý vi phạm đối với Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

2. Các Bên đồng ý hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua:

   a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, ngoại trừ Điều 12.1.b ở trên, nhưng quá Ngày Muộn Nhất Bàn Giao mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính với lãi suất bằng 0,05%/ngày trên số tiền Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được

tính từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao đến ngày Bên Bán bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thực tế cho Bên Mua.

b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Nếu Bên Mua không gửi thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng tại Điều 12.2.b này, sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý: (i) từ bỏ quyền chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này và đồng ý thực hiện theo đề xuất của Bên Bán về thời điểm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mới; (ii) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng; và (iii) nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo Thông Báo Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mới được Bên Bán gửi cho Bên Mua.

Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú quá chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao nhưng Bên Mua và Bên Bán có thoả thuận gia hạn thời hạn bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thì Các Bên thực hiện bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thỏa thuận gia hạn này.

c. Trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, thời gian khắc phục các khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú không được tính vào thời gian Bên Bán chậm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và không bị tính lãi phạt chậm bàn giao.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thông báo của Bên Bán và Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không nhận bàn giao thì Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công

trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.g của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú; việc từ chối nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú như vậy sẽ được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và Bên Bán được quyền xử lý theo quy định tại Điều 15.2.c của Hợp Đồng này.

4. Ngoại trừ các vi phạm đã được quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều này, trường hợp Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết nào theo thỏa thuận của Hợp Đồng mà không khắc phục trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua về các vi phạm này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

   a. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

   b. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã được phê duyệt mà Bên Bán đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

   a. Đã tìm hiểu, xem xét đầy đủ và kỹ lưỡng tình trạng pháp lý, đặc điểm, hiện trạng, thông tin về Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, cũng như các thông tin liên quan đến Dự Án và Tòa Nhà tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này. Bên Mua cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, khởi kiện hoặc phát sinh bất kỳ tranh chấp nào đối với Bên Bán về sau liên quan đến tình trạng pháp lý của Dự Án, Tòa Nhà và Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này;

   b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục và phụ đính đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c. Số tiền dùng để thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và các nghĩa vụ thanh toán khác theo Hợp Đồng này là hợp pháp và không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp liên quan đến khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền dùng để thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

e. Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo pháp luật của Việt Nam; và

f. Bên Mua đồng ý rằng nếu trường hợp pháp lý Dự Án có sự thay đổi theo quy định pháp luật và/hoặc quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền thì Các Bên đồng ý thực hiện theo sự thay đổi đó và Bên Mua cam kết không thắc mắc, tranh chấp, khiếu nại, khởi kiện các nội dung này, đồng thời Bên Bán được xem là không vi phạm Hợp Đồng và được miễn trừ trách nhiệm đối với các nội dung nêu trên.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản hoặc điểm trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Nhà Nước tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thỏa thuận sửa đổi các điều, khoản hoặc điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

   a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

   b. Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của Cơ Quan Nhà Nước hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không xuất phát từ lỗi của Các Bên;

   c. Do cháy nổ, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố hoặc đình công mà không xuất phát từ lỗi của Các Bên, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch;

   d. Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Cơ Quan Nhà Nước do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do Cơ Quan Nhà Nước ban hành mà không do lỗi của Bên Bán; hoặc

   e. Các thỏa thuận hoặc trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn mười (10) Ngày Làm Việc, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Sau khi đưa ra thông báo, việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị xem là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.e của Hợp Đồng này.

5. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên còn lại khi không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm ngưng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này, thời gian thực hiện các nghĩa vụ bị tạm ngưng sẽ được gia hạn thêm bằng khoảng thời gian bị tạm ngưng do Sự Kiện Bất Khả Kháng và khoảng thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng.

6. Bên Bán cũng sẽ bị xem là chịu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng nếu như Sự Kiện Bất Khả Kháng tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến các nhà thầu, nhà cung cấp hoặc các bên thứ ba khác tham gia thực hiện Dự Án, làm ảnh hưởng đến tiến độ, khả năng hoặc điều kiện thực hiện các công việc thuộc phạm vi trách nhiệm của các bên này. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ phối hợp, thiện chí thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng trên cơ sở xem xét ảnh hưởng thực tế của Sự Kiện Bất Khả Kháng, với mục tiêu ưu tiên tạo điều kiện để tiếp tục và hoàn thành việc xây dựng Tòa Nhà trong điều kiện phù hợp. Mọi ảnh hưởng, chi phí và thiệt hại phát sinh do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ được Các Bên xem xét, phân bổ và xử lý trên cơ sở nguyên nhân, mức độ ảnh hưởng và trách nhiệm của từng Bên theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật áp dụng. Việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng tại khoản này không làm phát sinh nghĩa vụ của Bên Bán phải bồi thường hoặc chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại, chi phí hoặc tổn thất phát sinh trực tiếp hoặc gián tiếp từ Sự Kiện Bất Khả Kháng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định bắt buộc khác.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

   a. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

   b. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

   c. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;

d. Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;

e. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng này trong trường hợp có một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác, và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được xem là vi phạm Hợp Đồng;

f. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Mua bắt đầu thực hiện thủ tục giải thể, phá sản, tạm ngừng kinh doanh, hoặc bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong trường hợp Bên Mua là pháp nhân;

g. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Mua không có quyền mua, sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc không được phép mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú do sự thay đổi của pháp luật và/hoặc quyết định của Cơ Quan Nhà Nước sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này; hoặc

h. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết nào theo thỏa thuận của Hợp Đồng mà không khắc phục trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua về các vi phạm này, trừ các trường hợp tại các Điều 15.1(b), (c), (e), (f) và (g) nêu trên.

2. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng:

a. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1.a ở trên, hậu quả, điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thoả thuận.

b. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1.b ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:

(i) Bên Bán được quyền bán hoặc cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và

(ii) Trong thời hạn một trăm hai mươi (120) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng hoặc bốn mươi lăm (45) ngày sau khi ký hợp đồng bán/cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này với khách hàng mới, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ (x) tiền lãi do chậm thanh toán trên tổng số tiền Bên Mua chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, (y) Khoản Tiền Hỗ Trợ theo Chương Trình Bán Hàng mà Bên Bán đã chuyển cho Bên Mua, cùng với (z) một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần.

c. Trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1.c hoặc Điều 15.1.h ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:

(i) Bên Bán được quyền bán hoặc cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và

(ii) Trong thời hạn một trăm hai mươi (120) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng hoặc bốn mươi lăm (45) ngày sau khi ký hợp đồng bán hoặc cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này với khách hàng mới, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (không tính lãi) sau khi khấu trừ một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần.

d. Trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1.d ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật, trong thời hạn một trăm hai mươi (120) ngày kể từ ngày Các Bên ký biên bản chấm dứt Hợp Đồng:

(i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền lãi do chậm bàn giao được tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, cùng với một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần; và

(ii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán hoặc cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

e. Trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1.e ở trên:

(i) Bên Bán được quyền bán hoặc cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và

(ii) Trong thời hạn một trăm hai mươi (120) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng hoặc bốn mươi lăm (45) ngày sau khi ký hợp đồng mua bán hoặc cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này với khách hàng mới, tùy thời điểm nào đến trước kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (không tính lãi) hoặc phương thức khác do Các Bên thỏa thuận.

f. Trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1.f hoặc Điều 15.1.g ở trên:

(i) Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có quyền tìm kiếm khách hàng mới để Bên Bán bán lại hoặc cho

thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú này cho khách hàng mới. Trường hợp Bên Mua không thực hiện được, Bên Bán được quyền bán hoặc cho thuê Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và

(ii) Các Bên sẽ thỏa thuận bằng việc ký kết Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này về hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp nêu trên theo từng tình huống cụ thể.

3. Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền theo thỏa thuận tại Điều 15.2 ở trên sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại, hoặc các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này. Sau khi hoàn trả các khoản tiền này, Bên Bán sẽ không còn bất kỳ nghĩa vụ nào với Bên Mua. Nếu tổng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán không đủ để khấu trừ các nghĩa vụ tài chính này, thì Bên Mua phải thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Bên Bán trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán. Nếu số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán ít hơn tổng các khoản tiền phải khấu trừ theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ mất toàn bộ số tiền đã thanh toán và Bên Bán không có nghĩa vụ hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Mua.

   Nếu Hợp Đồng chấm dứt và (i) Bên Mua đang sở hữu và sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thì Bên Mua có trách nhiệm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đúng nguyên trạng tại Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo cho Bên Bán theo đúng thời hạn mà Bên Bán yêu cầu, hoặc (ii) nếu Bên Mua đang thế chấp Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, hoặc đang thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bên Mua phải thực hiện các biện pháp cần thiết để giải chấp Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú trong thời hạn năm (05) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này và bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đúng nguyên trạng tại Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo cho Bên Bán theo đúng thời hạn mà Bên Bán yêu cầu. Nếu Bên Mua tiếp tục chiếm giữ Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc không bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Bán, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để lấy lại Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và toàn bộ các chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến việc này Bên Mua phải chịu trách nhiệm chi trả.

4. Bên Bán thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua theo quy định tại Điều 15 này bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã ký và cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu và biên bản cần thiết theo yêu cầu

của Bên Bán nhằm xử lý hợp pháp các hóa đơn Thuế GTGT mà Bên Bán đã xuất theo Hợp Đồng này. Việc hoàn trả Thuế GTGT cho Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về Thuế GTGT tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

   a. **Bên Bán:**

   CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY

   Người nhận : Bộ phận Chăm sóc Khách hàng

   Địa chỉ : [điền vào]

   Điện thoại : [điền vào] Email: [điền vào]

   b. **Bên Mua**: theo thông tin tại Mục II. **BÊN MUA PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ**

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), gửi bằng fax và/hoặc bằng email.

3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử một (01) người đại diện để nhận thông báo) là: [điền vào]

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin và khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên đồng ý rằng, các thông báo, yêu cầu và khiếu nại được xem là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ và đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 và trong thời gian như sau:

   a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

   b. Vào ngày gửi nếu bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thư bằng email;

   c. Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

   d. Vào ngày giao thư theo chữ ký của người thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận); và

   e. Vào ngày thứ ba (03), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

   Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v… sẽ được xem như Bên Bán nhận được vào Ngày Làm Việc kế tiếp. Trường hợp Bên Mua cư trú ngoài lãnh thổ Việt Nam và/hoặc Bên Mua cư trú tại Việt Nam nhưng có nhu cầu thông tin liên lạc qua thư điện tử (email) thì Các Bên đồng ý rằng sẽ nhận được mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch,… từ Bên còn lại nếu đã gửi đúng địa chỉ email mà Các Bên đã cung cấp cho nhau.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trước ít nhất bảy (07) Ngày Làm Việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 16.1, 16.2 và 16.3 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Tài liệu đính kèm sau đây
   - Phụ Lục 1 - Phần Mô Tả Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.
     - ✓ Phụ Đính 1: Các Đặc Điểm Của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.
     - ✓ Phụ Đính 2: Bản Vẽ.
     - ✓ Phụ Đính 3: Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Bên Trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.
     - ✓ Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến.
   - Phụ Lục 2 - Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức Thanh Toán.
   - Phụ Lục 3 - Bản Nội Quy Tòa Nhà.
   - Phụ Lục 4 - Mẫu Đề Nghị Thanh Toán.
   - Phụ Lục 5 - Mẫu Thông Báo Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.
   - Phụ Lục 6 - Mẫu Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.
   - Phụ Lục 7 - Mẫu Thông Báo Tiến Độ Thi Công Xây Dựng.
   - Phụ Lục 8 - Diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà.

   là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Bên Bán được quyền không áp dụng hoặc điều chỉnh, sửa đổi các mẫu biểu tại các Phụ lục nêu trên. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục, Phụ Đính và Hợp Đồng này.

2. Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác, việc bất kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là tiếp tục miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc bất kỳ Bên nào chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp Đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại.

3. Các Bên đồng ý rằng, thời điểm xác lập quyền sở hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đối với Bên Mua là kể từ thời điểm Bên Mua đã thanh toán đủ Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và đã nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng

phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo quy định của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

4. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Cơ Quan Nhà Nước mà không do lỗi của Bên Bán.

5. Trong mọi trường hợp, Hợp Đồng này có tính kế thừa và có hiệu lực pháp lý ràng buộc chủ thể kế thừa Hợp Đồng bao gồm nhưng không giới hạn trong trường hợp Các Bên là tổ chức có sự thay đổi tên doanh nghiệp, thay đổi cổ đông/thành viên góp vốn, thay đổi người đại diện pháp luật hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp. Chủ thể kế thừa Hợp Đồng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với Bên còn lại theo nội dung đã ký kết. Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng lại Hợp Đồng này từ Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại từng thời điểm được xem như là đã tìm hiểu, mặc nhiên đồng ý việc kế thừa và cam kết thực hiện theo đúng nội dung của Hợp Đồng này và các phụ lục/văn bản đính kèm Hợp Đồng này.

6. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thỏa thuận trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

7. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh hoặc thay đổi nhỏ trong thiết kế hoặc nội thất của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú với điều kiện là các điều chỉnh hoặc thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng hoặc kết cấu của các hạng mục chính, và việc điều chỉnh hoặc thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo hướng tốt hơn trên cơ sở bảo đảm các quy định pháp luật hiện hành.

8. Việc ghi nhận thông tin đất, Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua và thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.

9. Bên Mua hiểu và đồng ý rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận (nếu có) sẽ phụ thuộc vào quy định pháp luật và quan điểm của Cơ Quan Nhà Nước. Bên Mua cam kết sẽ miễn trừ cho Bên Bán khỏi mọi trách nhiệm liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận (nếu có) và không viện bất kỳ lý do nào liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận để chấm dứt Hợp Đồng.

10. Các Bên xác nhận việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và Các Bên xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ và đồng ý toàn bộ các điều khoản và điều kiện thỏa thuận trong Hợp Đồng này và công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên. Các Bên thống nhất rằng các điều khoản và điều kiện, dù là một phần hay toàn bộ và do một Bên đề xuất hoặc soạn thảo ban đầu, đều do Các Bên cùng đọc, thể hiện ý chí, góp ý, chỉnh sửa và đồng ý trước khi Các Bên ký kết, thực hiện Hợp Đồng. Do đó, trong phạm vi pháp luật cho phép, không điều khoản nào của Hợp Đồng

sẽ được giải thích theo hướng bất lợi cho một Bên chỉ vì điều khoản đó do Bên đó đề xuất hoặc soạn thảo.

11. Các Bên thừa nhận và đồng ý rằng, sau khi bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú cho Bên Mua, Bên Bán vẫn có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, sử dụng, khai thác và thực hiện các công việc xây dựng, hoàn thiện đối với các phần diện tích khác thuộc Dự Án mà Bên Bán có quyền sở hữu, quản lý, sử dụng hoặc khai thác theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận giữa Các Bên, bao gồm nhưng không giới hạn ở quyền tiếp tục xây dựng, thi công và hoàn thiện các hạng mục khác của Dự Án.

    Việc Bên Bán thực hiện các quyền và công việc nêu trên không được làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc quản lý, sử dụng và khai thác hợp pháp Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng của Bên Mua.

12. Ngoại trừ các trách nhiệm của Bên Bán được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này, kể từ Ngày Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý và xác nhận Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với ; (ii)các thiệt hại tính mạng, thương tật, tổn thất tài sản xảy ra tại hoặc liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú kể cả thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra; tất cả các yêu cầu, khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp phát sinh từ các hoạt động tại hoặc liên quan đến Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

ĐIỀU 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp Đồng này, và bất kỳ tranh chấp hoặc khiếu nại nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được áp dụng, điều chỉnh và diễn giải theo pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt theo Điều 15 của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 19 điều, với [điền vào] trang, được lập thành năm (05) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ một (01) bản, Bên Bán giữ bốn (04) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí hoặc lệ phí và làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trường hợp Hợp Đồng này được dịch ra ngôn ngữ nước ngoài và có sự khác biệt về nội dung so với điều khoản của bản tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ có giá trị ưu tiên áp dụng.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, một (01) bản vẽ thiết kế mặt

bằng Tòa Nhà có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, một (01) Bản Nội Quy Tòa Nhà, và một (01) bản danh mục vật liệu xây dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

Các Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Phụ lục, Phụ đính đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi hoặc bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Các Bên.

   Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này được đại diện hợp pháp của Các Bên ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/ thuê mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 1

PHẦN MÔ TẢ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ

Các Phụ đính của Phụ Lục 1 này bao gồm:

Phụ Đính 1: Các Đặc Điểm Của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

Phụ Đính 2: Bản Vẽ (thiết kế mặt bằng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú; thiết kế mặt bằng của tầng có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú; thiết kế mặt bằng của Tòa Nhà).

Phụ Đính 3: Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Bên Trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến.

Phụ Đính 1

Các Đặc Điểm Của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú

Các đặc điểm của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú như sau:[8]

Năm xây dựng	[điền vào]
Loại công trình xây dựng	Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú
Dự kiến hoàn thành	[điền vào]
Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú số	[điền vào]
Tầng (tầng có Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú)	[điền vào]
Tên Dự Án	Trung tâm thương mại dịch vụ khách sạn cao cấp (Khách sạn 5 sao)
Địa chỉ	số 01 Ngô Mây, Phường Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến)	[điền vào] m^2
Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú	[điền vào] m^2
Vật liệu xây dựng bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú	Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được xây dựng và bàn giao theo thỏa thuận của Các Bên được mô tả tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
Thời gian dự kiến bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú	[điền vào]

[8] Các thông tin để trống điền theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng

Phụ Đính 2
Bản Vẽ

(đính kèm Hợp Đồng)

Phụ Đính 3

Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng
Bên Trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú

Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú được xây dựng với các loại vật liệu được mô tả cụ thể như sau:

STT	Vị trí	Mô tả vật liệu
1	……..	
	……..	
2	……..	
3	……..	

Ghi chú:

- Bên Bán có thể điều chỉnh màu sắc và/hoặc thay đổi kiểu dáng các nguyên vật liệu hoặc trang thiết bị của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú với chất lượng tương đương.
- Trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin hoặc hạng mục nêu tại Bảng Danh mục các vật liệu này với các tài liệu bán hàng và/hoặc Nhà mẫu của Dự Án (nếu có) thì quy định tại Bảng Danh mục các vật liệu này là cơ sở pháp lý chính thức có giá trị áp dụng đối với Các Bên.

Phụ Đính 4

Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến

Giai đoạn …..: Dự kiến tháng …../ …… xây đến sàn tầng ….. của Tòa Nhà;

Giai đoạn …..: Dự kiến tháng …../ …… xây đến sàn tầng ….. của Tòa Nhà;

Giai đoạn …..: Dự kiến tháng …../ …… xây đến sàn tầng ….. của Tòa Nhà;

Giai đoạn …..: Dự kiến tháng …../ …… xây đến sàn tầng ….. của Tòa Nhà;

Giai đoạn …..: Dự kiến tháng …../ …… xây đến sàn tầng ….. của Tòa Nhà;

Giai đoạn …..: Dự kiến tháng …../ …… xây đến sàn tầng ….. của Tòa Nhà.

Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến được đề cập tại Phụ Đính này có thể thay đổi tùy thuộc vào tình hình xây dựng thực tế của Bên Bán (tiến độ thực tế có thể nhanh hoặc chậm hơn). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/ thuê mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 2

GIÁ BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú:

   Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tạm tính dựa trên Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến là [điền vào] m^2 (x) [điền vào] đồng/1m^2 = [điền vào] đồng *(*bằng chữ: [điền vào]) (sau đây gọi là "**Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú Tạm Tính**") bao gồm:

   - Giá Bán Thuần: [điền vào] đồng (bằng chữ: [điền vào]);
   - Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): [điền vào] đồng (bằng chữ: [điền vào]), Thuế GTGT có thể thay đổi theo quyết định của các Cơ Quan Nhà Nước.

   Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà: [điền vào] đồng (bằng chữ: [điền vào]).

   Tổng Giá Trị Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà): [điền vào] đồng (bằng chữ: [điền vào]).
2. Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, phương thức thanh toán sẽ được thực hiện như sau:
   a. Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán nêu tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán, hoặc hình thức thanh toán khác theo quy định pháp luật.
   b. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác, bao gồm cả việc giao tiền hoặc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Bán để thanh toán thay, thì các khoản thanh toán đó không được xem là đã thanh toán cho Bên Bán và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh liên quan đến các khoản tiền này.
   c. Bên Mua phải tự chịu tất cả các khoản phí phải trả cho ngân hàng liên quan đến việc thanh toán đó.
3. Thời hạn thanh toán:
   a. Thời hạn thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (không bao gồm **Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà**):

      Thời hạn thanh toán Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo tiến độ như sau:

ĐỢT	TIẾN ĐỘ THANH TOÁN	TỶ LỆ THANH TOÁN (%)	SỐ TIỀN THANH TOÁN (VNĐ)	GHI CHÚ

1	Ngay khi ký Hợp Đồng	…%	…..	Bao gồm Thuế GTGT
2	Trong vòng … (……..) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1.	…%	…..	Bao gồm Thuế GTGT
…	Trong vòng … (……..) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt 1.	…%	…..	Bao gồm Thuế GTGT
…	Trong vòng … (……..) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt… (Dự kiến bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú).	…%	…..	Bao gồm Thuế GTGT + Thuế GTGT Đợt ... Dự kiến …
…	Theo thông báo của Bên Bán về việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc thời điểm được xem như Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước.	5%	…..	Không bao gồm Thuế GTGT
GIÁ BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ		**100%**	…..	Bao gồm Thuế GTGT

Thời hạn thanh toán **Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà**: tại thời điểm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng này, tất cả các khoản tiền thanh toán trước (nếu có) sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại ngày kết chuyển.

b. Số tiền chênh lệch của các đợt thanh toán do điều chỉnh Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú do chênh lệch về Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến theo quy định tại Điều 2.1.b của Hợp Đồng sẽ được Các Bên ghi nhận vào Biên Bản Bàn Giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc theo thông báo của Bên Bán và thanh toán cho nhau như sau:

(i) Nếu điều chỉnh tăng theo số đo đạc thực tế của Bên Bán sau khi hoàn thành xây dựng: Bên Mua phải thanh toán khoản tiền chênh lệch cho Bên Bán theo thông báo của Bên Bán;

(ii) Nếu điều chỉnh giảm theo số đo đạc thực tế của Bên Bán sau khi hoàn thành xây dựng: Bên Bán sẽ thanh toán khoản tiền chênh lệch cho Bên Mua theo thông báo của Bên Bán.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/ thuê mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 3
BẢN NỘI QUY TÒA NHÀ

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

1.1. Chủ sở hữu Tòa Nhà/ Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú ("**Chủ Sở Hữu**"), người sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú /Tòa Nhà ("**Người Sử Dụng**") phải chấp hành nghiêm chỉnh Bản Nội Quy này.

1.2. Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà.

1.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Bản Nội Quy này.

1.4. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà khi ra vào Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú để thực hiện công việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).

Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý vận hành, sử dụng Tòa Nhà, các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong Tòa Nhà

2.1 Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt Người Sử Dụng khác.

2.2 Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Tòa Nhà.

2.3 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

2.4 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong Tòa Nhà.

2.5 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà (nếu có).

2.6 Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú hoặc các khu vực công cộng khác.

2.7 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa Nhà.

2.8 Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng.

2.9 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và các khu vực khác trong Tòa Nhà.

2.10 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà.

2.11 Hút thuốc tại nơi không được phép và/hoặc trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà cho phép).

2.12 Nấu ăn trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

2.13 Mang thức ăn, đồ uống, trái cây nặng mùi vào trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

2.14 Mang bất kỳ loại vũ khí, hóa chất hay chất nổ vào trong Tòa Nhà.

2.15 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật và/hoặc quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà tại từng thời điểm.

Điều 3. Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

3.1. Sử dụng diện tích, thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng, mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng, để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà;

3.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

3.3. Sử dụng các Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà trong Dự Án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Tòa Nhà;

3.4. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Tòa Nhà làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

Điều 4. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm trong Khu vực sở hữu riêng, Phần Sở Hữu Chung Trong Toà Nhà, và việc xử lý khi có sự cố trong Tòa Nhà

4.1. Trong trường hợp Khu vực sở hữu riêng có hư hỏng thì:

a) Chủ Sở Hữu Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà.

b) Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa

Nhà chấp thuận để sửa chữa. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà (theo thông báo tại Tòa Nhà) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú khác như sơn lại tường bên trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, sửa chữa các đồ rời trong Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú,… thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà ba (03) ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ Bên Thứ Ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;

4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.b của Bản Nội Quy.

4.3. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không bảo đảm an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa Nhà thì Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để bảo đảm chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa Nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.b của Bản Nội Quy.

4.4. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà hoặc Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú khác mà Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Bên thi công do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà chỉ định phải vào Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Bên thi

công do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà chỉ định vào Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú của mình và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).

Điều 5. Khu vực để xe

5.1. Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Bản Nội Quy này.

5.2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe (nếu có), phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 6. Các khoản phí

6.1. **Phí Quản Lý**

Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà ("**Phí Quản Lý**") được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng bàn giao thực tế của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà thông báo.

Các Bên đồng ý rằng Phí Quản Lý áp dụng đối với hai năm đầu tiên kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao/Bên Bán phát hành thông báo nhận bàn giao là 20.000 đồng/m^2, chưa bao gồm Thuế GTGT (trừ trường hợp Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có thông báo khác). Phí Quản Lý các năm tiếp theo sẽ được điều chỉnh (nếu có) và thông báo tới Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng trước khi áp dụng.

6.2. **Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý**

Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng hồ bơi, phòng gym hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác theo thực tế sử dụng được cung cấp bởi Bên Bán hoặc Bên Thứ Ba. Việc thanh toán được thực hiện trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà (nếu được ủy quyền) theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và phương thức tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định, phù hợp với quy định của pháp luật và Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà cung cấp, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với

mức lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Bản Nội Quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

7.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Tòa Nhà (nếu có). Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà để xử lý.

7.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin có liên quan đến việc sử dụng của Tòa Nhà

8.1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà sẽ thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà, nếu cần.

8.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy sẽ được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy sẽ được gắn bên cạnh thiết bị này để bảo đảm việc sử dụng được an toàn, thuận tiện (nếu có).

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà

9.1. Yêu cầu Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

9.2. Cung cấp một chìa khóa/mã số/thẻ từ dự phòng cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu vực sở hữu riêng nói riêng và Tòa Nhà nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà để cập nhật.

9.3. Đăng ký với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà liên hệ trong trường hợp cần thiết.

9.4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà/Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 10. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành

10.1. Thành viên Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Toà Nhà thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm.

10.2. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà đã thông báo Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng; thì Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.

10.3. Bản Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Tòa Nhà, và bảo đảm các quy định pháp luật hiện hành.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/ thuê mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

PHỤ LỤC 4

[MẪU] ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

Kính gửi:

Quý Công Ty/Ông/Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ: .....

Căn cứ vào Hợp đồng Mua Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú số [điền vào] được ký giữa **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây** ("**Bên Bán**") và Quý Công Ty/Ông/Bà vào ngày [điền vào] ("**Hợp Đồng**"), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán số tiền đợt [điền vào] theo quy định tại Hợp đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán

- Số tiền thanh toán: [điền vào] VNĐ (bằng chữ: [điền vào]).
- Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [điền vào].

Trường hợp Quý Công Ty/Ông/Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại Mục 1 này, Quý Công Ty/Ông/Bà phải trả tiền lãi cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

2. Hình thức thanh toán:

Quý Công Ty/Ông/Bà chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

Tài khoản số	:	[điền vào]
Chủ tài khoản	:	[điền vào]
Ngân hàng	:	[điền vào]
Chi nhánh	:	[điền vào]
Swift code	:	[điền vào]
Nội dung thanh toán	:	trả tiền đợt thanh toán thứ [điền vào], theo Hợp Đồng Mua Bán số [điền vào], ký ngày [điền vào]

Lưu ý quan trọng

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền nêu trên trong thời hạn thanh toán được đề cập tại Mục 1 của văn bản đề nghị này. Thông báo này chỉ có giá trị nhắc nhở Quý Công ty/Ông/Bà về thời hạn thanh toán đã thoả thuận tại Hợp Đồng. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi chậm thanh toán và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

……., ngày … tháng… năm …

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY

(Mẫu Phụ lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).

PHỤ LỤC 5

[MẪU] THÔNG BÁO BÀN GIAO PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ

Kính gửi:

Quý Công Ty/Ông/Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ:……

Căn cứ vào Hợp đồng Mua Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú số [điền vào] được ký giữa **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây** ("**Bên Bán**") và Quý Công ty/Ông/Bà vào ngày [điền vào] ("**Hợp Đồng**"),

Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/Ông/Bà có mặt trong khoảng thời gian từ [điền vào] đến [điền vào] ngày [điền vào] tại địa điểm số [điền vào] để làm thủ tục nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

1. Số tiền thanh toán

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, Công ty/Ông/Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là: [điền vào] VNĐ (bằng chữ: [điền vào]). Trong đó:

1. [điền vào] đồng: là khoản tiền phải trả của Giá Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú tại Đợt [điền vào].
2. [điền vào] đồng: là Phí quản lý của [điền vào].
3. [điền vào] đồng: là Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà.
4. [điền vào] đồng: là Thuế GTGT.
5. [điền vào] đồng: là khoản Phí và Lệ phí (nếu xác định được).
6. [điền vào] đồng: là khoản tiền khác (nếu có).
7. [điền vào] đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.

2. Thời hạn thanh toán:

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [điền vào]

Trường hợp Quý Công Ty/Ông/Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/Ông/Bà phải trả tiền lãi cho khoản tiền chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

3. Hình thức thanh toán:

Quý Công Ty/Ông/Bà chuyển khoản vào tài khoản có thông tin sau đây:

Tài khoản số	:	[điền vào]
Chủ tài khoản	:	[điền vào]
Ngân hàng	:	[điền vào]
Chi nhánh	:	[điền vào]

Swift code	:	[điền vào]
Nội dung thanh toán	:	trả tiền đợt thanh toán thứ [điền vào], theo Hợp Đồng Mua Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú số [điền vào], ký ngày [điền vào]

Lưu ý quan trọng

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, thanh toán đúng và đủ số tiền nêu trên trong thời hạn thanh toán theo thông báo này.

Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà không thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

……, ngày … tháng… năm …

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY

(Mẫu Phụ lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).

PHỤ LỤC 6

[MẪU] BIÊN BẢN BÀN GIAO PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH DU LỊCH VÀ LƯU TRÚ

Hôm nay, ngày … tháng … năm …., Chúng tôi gồm Các Bên dưới đây:

BÊN GIAO:

CÔNG TY [điền vào]

Giấy chứng nhận ĐKDN	:	[điền vào]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[điền vào]
Địa chỉ liên lạc	:	[điền vào]
Điện thoại	:	[điền vào]
Đại diện bởi Ông (Bà)	:	[điền vào]

Theo văn bản ủy quyền số [điền vào] ngày [điền vào] của [điền vào] Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (nếu có).

(Là Bên Bán trong Hợp Đồng).

BÊN NHẬN:

Công Ty/Ông/Bà	:	[điền vào]
Đại diện cho (nếu Bên Mua là tổ chức)	:	[điền vào]
Giấy chứng nhận ĐKDN	:	[điền vào]
Theo giấy ủy quyền/văn bản ủy quyền số (nếu có)	:	[điền vào]

CC/CCCD/HC số: [điền vào] cấp ngày [điền vào] tại [điền vào]

Địa chỉ trụ sở chính/địa chỉ thường trú	:	[điền vào]
Địa chỉ liên hệ	:	[điền vào]
Điện thoại	:	[điền vào]
Fax (nếu có)	:	[điền vào]
Số tài khoản	:	[điền vào]
Ngân hàng	:	[điền vào]
Mã số thuế (nếu có)	:	[điền vào]

(Là Bên Mua trong Hợp Đồng).

Sau khi kiểm tra Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú số: [điền vào] được ký ngày [điền vào] ("**Hợp Đồng**"), Bên Bán theo đây bàn giao cho Bên Mua Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú số: [điền vào] thuộc

Tầng [điền vào] tại Dự Án [điền vào] ("**Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú**"), Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận**,** quản lý và sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, chìa khóa Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

2. Sau khi Các Bên cùng kiểm tra, Các Bên xác nhận Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã được xây dựng đúng như thoả thuận tại Hợp Đồng và các thông tin chi tiết Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú như sau:

- Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (tim tường) trong Hợp Đồng là: [điền vào] m^2
- Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (tim tường) thực tế là: [điền vào] m^2
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thỏa thuận trong Hợp Đồng và Diện Tích Sàn Xây Dựng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thực tế (nếu có) là: [điền vào] m^2
- Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (thông thủy) trong Hợp Đồng là: [điền vào] m^2
- Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú (thông thủy) thực tế là: [điền vào] m^2
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thỏa thuận trong Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú thực tế (nếu có): [điền vào] m^2

3. Giá bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú điều chỉnh (nếu có): [điền vào]

4. Bên Mua đồng ý (i) thanh toán Phí quản lý hàng tháng cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định, (ii) thanh toán các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng cho các đơn vị cung cấp, và (iii) đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) theo thông báo của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý.

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không sử dụng tại Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú sau thời điểm bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý.

6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Tòa Nhà trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú.

7. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản và có giá trị như nhau, 01 (một) bản giao cho Bên Mua, 03 (ba) bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để thực hiện thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/ thuê mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

(Mẫu Phụ lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).

[MẪU] DANH MỤC LỖI SỬA CHỮA

Bên Mua đã nhận bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú, tuy nhiên Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú còn một số khiếm khuyết ("**Danh Mục Lỗi Sửa Chữa**") mà Bên Mua sẽ liệt kê dưới đây. Bên Mua xác định đầy đủ Danh Mục Lỗi Sửa Chữa, cụ thể như sau:

……

……

……

……

……

……

……

……

……

(Tổng cộng: …….lỗi cần chỉnh sửa hoàn thiện).

Bên Mua nhận thấy và nhất trí rằng các hạng mục nêu trên là các hạng mục cần sửa chữa. Các hạng mục trên sẽ được chuyển giao cho các nhà thầu của Bên Bán để sửa chữa và hoàn thiện.

Ngoài các hạng mục nêu trên, Bên Mua đồng ý với hiện trạng của Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú và không đề nghị sửa chữa gì thêm.

BÊN MUA

(Mẫu Phụ lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).

PHỤ LỤC 7

[MẪU] THÔNG BÁO TIẾN ĐỘ THI CÔNG XÂY DỰNG

Kính gửi: Quý Công Ty/Ông/Bà: ……

Địa chỉ liên hệ: …….

Điện thoại liên hệ: ……

Căn cứ báo cáo tiến độ thi công của Nhà thầu xây dựng;

Căn cứ báo cáo tình hình giám sát thi công của đơn vị tư vấn giám sát;

Căn cứ các Biên bản nghiệm thu công tác xây dựng bê tông sàn tầng [điền vào] ngày [điền vào];

Căn cứ Hợp Đồng mua bán Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú số [điền vào] được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây ("**Bên Bán**") và [điền vào] ("**Bên Mua**") vào ngày [điền vào] ("**Hợp Đồng**").

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây trân trọng thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng sàn tầng [điền vào] của Tòa Nhà.

Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực phối hợp với Nhà thầu thi công xây dựng thi công Dự Án đúng tiến độ và bàn giao Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú đưa vào sử dụng trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng cảm ơn.

……, ngày …. tháng ….. năm ……

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN NGÔ MÂY

(Mẫu Phụ lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).

PHỤ LỤC 8

DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ

1. Phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài (i) phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11.1 của Hợp Đồng, (ii) Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng, (iii) phần diện tích thuộc phần sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà khác, và (iv) nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa Nhà;
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hàng lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Tòa Nhà;
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
4. Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án được phê duyệt;

Chi tiết như sau:

(a) Điện và hệ thống chiếu sáng:

1. Máy biến thế;
2. Máy phát điện dự phòng;
3. Tủ điện hạ thế tổng;
4. Các tủ phân phối điện;
5. Hệ thống chiếu sáng công cộng, bao gồm sân vườn thuộc Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà và đường nội bộ;
6. Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp;
7. Hệ thống chống sét.

(b) Cấp thoát nước

1. Cấp nước cho sinh hoạt, công cộng và chữa cháy;
2. Hệ thống bơm trung chuyển, bơm tăng áp và các tủ điều khiển bơm;
3. Bể chứa nước sinh hoạt, công cộng và chữa cháy;
4. Hệ thống thoát nước mưa;
5. Hệ thống thoát nước thải;
6. Hệ thống xử lý nước thải.

(c) An ninh an toàn:

1. Hệ thống kiểm soát ra vào (không bao gồm hệ thống cho riêng từng Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú);
2. Camera quan sát.

(d) Thông tin liên lạc:

1. Hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại (đến cửa Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú);
2. Hệ thống truyền hình cáp (đến cửa Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch và lưu trú).

(e) Thang máy, thang bộ:

1. Thang máy;
2. Thang bộ.

(f) Phòng cháy chữa cháy:

1. Hệ thống chữa cháy tự động và bằng tay các tầng;
2. Hệ thống bơm chữa cháy;
3. Hệ thống báo cháy tự động.

(g) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí:

1. Hệ thống hút khói tăng áp bằng máy tại hành lang các tầng;
2. Hệ thống điều áp cho thang bộ kín;
3. Thông hơi khu vệ sinh chung;
4. Thông gió và hút khói khu vực bãi đậu xe;
5. Thông gió hoặc điều hòa không khí các khu vực công cộng;
6. Thông gió hoặc điều hòa không khí các phòng kỹ thuật hoặc chức năng;
7. Thông gió hoặc điều hòa không khí khu sảnh lễ tân.

(h) Khu vực tiện ích chung:

1. Khu cảnh quan;
2. Phòng sinh hoạt cộng đồng;
3. Sảnh lễ tân.

(k) Hệ thống âm thanh công cộng.

<u>Ghi chú</u>: Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi, các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà của các Chủ Sở Hữu Tòa Nhà sẽ được điều chỉnh tương ứng cho phù hợp với thực tế vận hành theo văn bản thông báo của Bên Bán vào từng thời điểm.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/ thuê mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*