

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

....., ngày ... tháng ... năm .....

**<sup>1</sup>HỢP ĐỒNG MUA BÁN ĐIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI**

**Số: ...../VPPQ/HĐMBDTTMDL**

- ✓ Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ luật dân sự**”);
- ✓ Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);
- ✓ Căn cứ Luật du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017 (“**Luật Du Lịch**”),
- ✓ Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (“**Nghị định số 96**”);
- ✓ Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án: như quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

**I. BÊN BÁN ĐIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):**

**CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

Mã số Doanh nghiệp/Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số: 4200456848 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa (nay là: Phòng Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài Chính Tỉnh Khánh Hòa) cấp lần đầu ngày 26/07/2006 và các lần sửa đổi, bổ sung

Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Điện thoại: 058 3590611 Fax: 058 3590613

Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo: Tầng 3 TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền, 161 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại liên hệ: 028.3515.9999

Email: [info@vinhomes.vn](mailto:info@vinhomes.vn)

**Số tài khoản thanh toán Giá Bán: (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì):**

Số tài khoản: ..... Tên tài khoản: .....

Ngân hàng: .....

**Số tài khoản thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:**

Số Tài khoản: ..... Tên Tài khoản: .....

---

<sup>1</sup> Các nội dung thương mại được thỏa thuận tại mẫu HĐMB này là các nội dung thương mại do CĐT đề xuất trên cơ sở thực tế Dự Án.

Ngân hàng: .....

Đại diện bởi: ..... Chức vụ: .....

CMND/CCCD số: .....

Theo giấy ủy quyền .....

## II. **BÊN MUA ĐIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):**

Ông/Bà: .....

Căn Cước/CCCD/Hộ chiếu số: ....., do ....., cấp ngày .....

Nơi thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: .....

Email: .....

*(Bên Bán và Bên Mua gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)*

*Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Điện Tích Thương Mại này (“**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:

- 1.1 “**Điện Tích Thương Mại**” 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 Điện Tích Thương Mại tại Hợp Đồng này, bao gồm: Điện Tích Thương Mại được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Điện Tích Thương Mại được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật riêng gắn liền với Điện Tích Thương Mại và các phần diện tích khác mà Bên Mua 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 Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng của Điện Tích Thương Mại nhưng được bán cùng với Điện Tích Thương Mại tại Hợp Đồng này.
- 1.2 “**Tòa Nhà**” là toàn bộ khối công trình thương mại dịch vụ số: ....., mà trong đó có Điện Tích Thương Mại, bao gồm các diện tích kinh doanh, thương mại...và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch/ô đất số: .....thuộc Dự Án, có địa chỉ tại số phường Nha Trang và phường Nam Nha Trang, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
- 1.3 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Điện Tích Thương Mại này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.4 “**Giá Bán Điện Tích Thương Mại**” là tổng số tiền bán Điện Tích Thương Mại được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

- 1.5 “**Bảo Hành**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Diện Tích Thương Mại theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Diện Tích Thương Mại gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại**” là diện tích sàn xây dựng của Diện Tích Thương Mại bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Diện Tích Thương Mại được tính từ tim tường bao, tường ngăn Diện Tích Thương Mại, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Diện Tích Thương Mại. Chi tiết được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua.
- 1.7 “**Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Thương Mại**” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Diện Tích Thương Mại: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Diện Tích Thương Mại và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Diện Tích Thương Mại; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Diện Tích Thương Mại và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Diện Tích Thương Mại. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Diện Tích Thương Mại đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*).
- 1.8 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Diện Tích Thương Mại, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Diện Tích Thương Mại, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
- 1.9 “**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, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Diện Tích Thương Mại; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
- 1.10 “**Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà**” là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Diện Tích Thương Mại và sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Tòa Nhà.
- 1.11 “**Kinh Phí Bảo Trì**” hoặc “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà**” là khoản tiền mà các bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà/Dự Án. Khoản Kinh Phí Bảo Trì mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

- 1.12 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà**” là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;
- 1.13 “**Bảo Trì Tòa Nhà**” là việc duy tu, bảo dưỡng Tòa Nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà; hoạt động bảo trì Tòa Nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Tòa Nhà; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà, cụm Tòa Nhà.
- 1.14 “**Bản Nội Quy Khu Thương Mại**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Khu Thương Mại kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung của bản Nội Quy này.
- 1.15 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng do Chủ Đầu Tư chỉ định.
- 1.16 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17 “**Dự Án**” có nghĩa là **Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý** (hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại số Phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do **CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL** làm Chủ đầu tư.
- 1.18 “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là **CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL** với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- 1.19 “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua như quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.20 “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Diện Tích Thương Mại như quy định trong Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán gửi Bên Mua như quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.21 “**Thông Báo Bàn Giao Diện Tích Thương Mại**” là thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Diện Tích Thương Mại.
- 1.22 “**Biên Bản Bàn Giao Diện Tích Thương Mại**” là biên bản bàn giao ký giữa Bên Bán và Bên Mua ghi nhận việc giao nhận Diện Tích Thương Mại giữa Các Bên, trừ trường hợp bàn giao vắng mặt như quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.
- 1.23 “**Lãi Suất Quá Hạn**” được xác định là 0,05 %/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày).

## **Điều 2. Đặc điểm của Diện Tích Thương Mại mua bán:**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Diện Tích Thương Mại với đặc điểm như sau:

2.1. Đặc điểm của Diện Tích Thương Mại mua bán:

- a) Diện Tích Thương Mại số: ..... thuộc Tòa Nhà như quy định tại Điều 1.2 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, tên gọi và số hiệu Diện Tích Thương Mại này có thể được điều chỉnh theo yêu cầu, quyết định của Cơ quan có thẩm quyền và/hoặc thông báo, quyết định của Bên Bán và việc điều chỉnh này không ảnh hưởng tới các nội dung khác của Hợp Đồng hoặc/và các thỏa thuận liên quan khác (nếu có).

Chi tiết và thông số kỹ thuật của Diện Tích Thương Mại: quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.

- b) Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Thương Mại là: xác định tại thời điểm bàn giao Diện Tích Thương Mại. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này.

- c) Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại là: .....**m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: .....). Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Diện Tích Thương Mại quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Diện Tích Thương Mại. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Diện Tích Thương Mại cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Diện Tích Thương Mại; trong trường hợp Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại thực tế chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Diện Tích Thương Mại sẽ được điều chỉnh lại theo Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại đo đạc thực tế khi bàn giao Diện Tích Thương Mại.

Trong Biên Bản Bàn Giao Diện Tích Thương Mại hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại thực tế khi bàn giao, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Diện Tích Thương Mại và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại thực tế khi bàn giao Diện Tích Thương Mại.

- d) Mục đích sử dụng Diện Tích Thương Mại: Thương mại dịch vụ, du lịch.
- e) Năm hoàn thành xây dựng: Dự kiến hoàn thành năm .....
- f) Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Diện Tích Thương Mại (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ,.....): không có.
- g) Thời hạn sở hữu Diện Tích Thương Mại: Đến ngày ..... ("**Thời Hạn Sở Hữu**"). Việc gia hạn Thời Hạn Sở Hữu sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Diện Tích Thương Mại nêu tại Điều 2.1 của Hợp Đồng:

- a) Thửa đất số:.....
- b) Tờ bản đồ số:.....do cơ quan UBND tỉnh Khánh Hòa lập;
- c) Tổng diện tích sử dụng đất của Lô/ô đất: .....m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số.....do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp ngày ....., trong đó:
  - Mục đích sử dụng đất: đất thương mại, dịch vụ
  - Nguồn gốc sử dụng đất: nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- d) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất của Diện Tích Thương Mại (sau đây gọi là “**Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất**”): ..... m<sup>2</sup> (Bằng chữ: .....), trong đó:
  - Sử dụng riêng: ..... m<sup>2</sup> (Bằng chữ: .....)
  - Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>

2.3. Giấy tờ pháp lý của Diện Tích Thương Mại: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất số 863/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa ngày 29/03/2024, bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung (nếu có)
- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 16/GPXD của Sở Xây Dựng, Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa ngày 26/07/2024, bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung (nếu có)
- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: Theo Quyết định số 1126/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 19/05/2023 và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Diện Tích Thương Mại: được thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý của Dự Án được duyệt

### **Điều 3. Giá Bán Diện Tích Thương Mại, Kinh Phí Bảo Trì, Phương thức và thời hạn thanh toán:**

3.1. Giá Bán Diện Tích Thương Mại:

- a) Giá Bán Diện Tích Thương Mại là: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....).

Giá Bán Diện Tích Thương Mại quy định tại điểm này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì. Chi tiết Giá Bán Diện Tích Thương Mại được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

- b) Giá Bán Diện Tích Thương Mại quy định tại Điều 3.1(a) trên không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Điện Tích Thương Mại 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 Điện Tích Thương Mại. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà, Dự Án (“**Phí Quản Lý**” hoặc “**Phí Dịch Vụ**”) hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Điện Tích Thương Mại cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - Các chi phí khác không được liệt kê tại mục A.1 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Điện Tích Thương Mại và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Điện Tích Thương Mại thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý 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.
- 3.2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- 3.3. Thời hạn thanh toán: như quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 3.4. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:
- (a) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- (b) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng có chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi tại Hợp Đồng thì Giá Bán Điện Tích Thương Mại sẽ được điều chỉnh tương ứng sau khi Giá Bán được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây:

$$GDC = GNO + \frac{\text{Đơn giá đất}}{\text{đất}} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbd}) + \frac{\text{Đơn giá xây dựng}}{\text{xây dựng}} \times (\text{Sxdtt} - \text{Sxdbd}) + \frac{\text{Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác}}{\text{Thương Mại khác}} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbd})$$

Trong đó:

GĐC: Giá Bán Điều Chỉnh

GNO: Giá Bán

Sxdbd: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng  
ban đầu

Sxdtt: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng  
thực tế

Sdbd: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất  
ban đầu

Sdtt: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất  
thực tế

Đơn giá đất = Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất/Sdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m<sup>2</sup> diện tích đất).

Đơn giá xây dựng = Giá Trị Xây Dựng/Sxdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m<sup>2</sup> diện tích sàn xây dựng]

Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác (\*) = Giá Trị Thương Mại Khác/Sdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m<sup>2</sup> diện tích đất].

(\*) Giá Trị Thương Mại khác bao gồm giá trị các hạ tầng khu đô thị, hạ tầng tiện ích dịch vụ, giá trị thương hiệu của Chủ Đầu Tư cho Dự Án và các lợi thế thương mại khác.

Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Diện Tích Thương Mại theo thông báo của Bên Bán.

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

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Diện Tích Thương Mại nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Diện Tích Thương Mại mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Dự kiến hoàn thành vào năm .....
- 4.3. 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 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.
- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại khu Tòa Nhà theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình xã hội như tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với tiến độ Dự Án được duyệt.

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

##### **5.1. Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Diện Tích Thương Mại theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Diện Tích Thương Mại hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua) vi phạm Bản Nội Quy Khu Thương Mại đính kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Diện Tích Thương Mại thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Ban hành bản Nội quy Tòa Nhà, Khu Thương Mại; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa Nhà để quản lý vận hành Tòa Nhà ;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.

## **5.2. 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 Diện Tích Thương Mại đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Diện Tích Thương Mại, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Diện Tích Thương Mại, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Diện Tích Thương Mại đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Diện Tích Thương Mại.  
  
Bản vẽ thiết kế mặt bằng Diện Tích Thương Mại, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Diện Tích Thương Mại và bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Diện Tích Thương Mại đã được phê duyệt như quy định tại Điều này có thể được Bên Bán thể hiện tại từng bản vẽ riêng biệt hoặc được thể hiện trong cùng một bản vẽ.
- b) Xây dựng Diện Tích Thương Mại và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Diện Tích Thương Mại thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

- d) Bảo quản Diện Tích Thương Mại trong thời gian chưa giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Diện Tích Thương Mại và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- e) Bàn giao Diện Tích Thương Mại và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Diện Tích Thương Mại 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.....;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Diện Tích Thương Mại theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp giấy tờ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận trả lại hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua.

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Diện Tích Thương Mại tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- k) Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên tại Nội Quy, Hợp Đồng Mua Bán này.
- l) Các nghĩa vụ khác do Hai Bên thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

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

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- a) Nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại 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 Diện Tích Thương Mại theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Bên Mua đỗ xe ô tô/xe máy tại khu vực thuộc quyền sở hữu/sử dụng riêng của Bên Mua;

- 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 Diện Tích Thương Mại theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại 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 đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Diện Tích Thương Mại và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Diện Tích Thương Mại 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 Diện Tích Thương Mại nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 10% (mười phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại ghi trong Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Diện Tích Thương Mại của Bên Mua đối với Bên Bán.
  - h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Diện Tích Thương Mại tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Diện Tích Thương Mại tại tổ chức tín dụng;
  - i) Trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại Điều 6.1.(g) của Hợp Đồng này, Bên Mua được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Diện Tích Thương Mại theo diện tích thực tế theo công thức như quy định tại Điều 3.4 của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán.
- Trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng như quy định nêu tại Điều 6.1 (i) này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Giá Bán Diện Tích Thương Mại mà Bên Mua đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này cùng khoản tiền lãi 10%/năm tính trên Giá Bán Diện Tích Thương Mại thực tế đóng tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Hợp Đồng chấm dứt hoặc ngày Bên Bán hoàn trả, tùy thời điểm nào đến trước. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều này, thì được xem như Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Diện Tích Thương Mại theo diện tích thực tế.
- j) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.

## **6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Điện Tích Thương Mại và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Điện Tích Thương Mại của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Điện Tích Thương Mại theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Điện Tích Thương Mại, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Điện Tích Thương Mại đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Điện Tích Thương Mại và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Điện Tích Thương Mại, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Điện Tích Thương Mại thì Điện Tích Thương Mại sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Khu Thương Mại và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Khu Thương Mại;
- 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 khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Điện Tích Thương Mại;
- h) Chấp hành các quy định của Bản Nội Quy Khu Thương Mại đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- j) Sử dụng Điện Tích Thương Mại đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng tòa nhà;
- m) Tuân thủ tất cả các hạn chế về quyền sở hữu Điện Tích Thương Mại được nêu tại Hợp Đồng và quy định trong các Phụ Lục đính kèm.
- n) Không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài khác với tình trạng ban đầu của Điện Tích Thương Mại; không tiến hành thi công, hoàn thiện Điện Tích Thương Mại hoặc thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc và quy hoạch chung của Khu Thương Mại/Dự Án. Trong mọi trường hợp, việc thay đổi/điều chỉnh cũng như trang trí, hoàn thiện nội, ngoại thất liên quan đến Điện Tích Thương Mại phải được Bên Bán hoặc Ban Quản Lý phê duyệt bằng văn bản của trước khi thực hiện.

- o) Không kinh doanh và/hoặc cho bên thuê lại Diện Tích Thương Mại hay bất kỳ bên thứ ba nào kinh doanh các mặt hàng giả, hàng nhái, hàng kém phẩm chất, hàng hóa cấm kinh doanh hoặc hàng hóa hạn chế kinh doanh theo quy định pháp luật mà không đáp ứng điều kiện kinh doanh hàng hóa đó hay hàng hóa không rõ nguồn gốc xuất xứ và tự chịu toàn bộ trách nhiệm về việc kinh doanh tại Diện Tích Thương Mại.
- p) Trong suốt quá trình sử dụng Diện Tích Thương Mại, Bên Mua đảm bảo:
- (i) Không làm ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan, an ninh trật tự chung và sinh hoạt chung của cư dân tại Dự Án; tuân thủ và đáp ứng đầy đủ các quy định và điều kiện kinh doanh của pháp luật, Nội Quy về an ninh trật tự, an toàn vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ, chữa cháy. Trường hợp có sự thay đổi ngành nghề, mặt hàng kinh doanh tại Diện Tích Thương Mại, Bên Mua có trách nhiệm đăng ký với Bên Bán hoặc Ban Quản Lý và chỉ được kinh doanh sau khi có sự chấp thuận của Bên Bán hoặc Ban Quản Lý;
  - (ii) Tích cực tham gia các hoạt động quảng bá thương mại, chương trình khuyến mại và các hoạt động khác phục vụ lợi ích kinh doanh chung của toàn khu;
  - (iii) Thực hiện việc sửa chữa, bảo trì, giữ gìn, đảm bảo kịp thời và phù hợp với Nội Quy nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, và mỹ quan chung cho toàn khu.
  - (iv) Chỉ được kinh doanh trong phạm vi của Diện Tích Thương Mại; không được coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức;
  - (v) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với các khu vực chung;
  - (vi) Không thực hiện các hành vi cạnh tranh thiếu lành mạnh gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của các tổ chức, cá nhân khác tại Khu Thương Mại và Dự Án;
  - (vii) Duy trì hiệu lực và cung cấp đầy đủ cho Bên Bán/Ban Quản Lý Khu Thương Mại các giấy phép, giấy đăng ký kinh doanh, những giấy chứng nhận, thư ủy quyền, hợp đồng ủy quyền phân phối, hợp đồng đại lý, các thỏa thuận khác (nếu có) và các văn bản giấy tờ có liên quan đến các thương hiệu/nhãn hiệu hàng hóa/dịch vụ sẽ được kinh doanh tại Diện Tích Thương Mại;
  - (viii) Đảm bảo hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật và Nội Quy/quy định riêng cho Khu Thương Mại. Đăng ký ngành nghề kinh doanh và cung cấp các giấy tờ hợp lệ, cần thiết theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Lý Khu Thương Mại.
  - (ix) Đảm bảo các nhân viên, đối tác, khách hàng, nhà thầu... đến giao dịch, làm việc với Bên Mua sẽ tuân thủ Nội Quy. Trường hợp gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Bán hoặc bên thứ ba khác tại Khu Thương Mại/Dự Án, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại đó theo quy định của pháp luật;

- q) Đảm bảo và cam kết rằng thiết kế nội, ngoại thất của Diện Tích Thương Mại phải đồng nhất, phù hợp với thiết kế, kiến trúc toàn Khu Thương Mại cũng như đảm bảo tiêu chuẩn chung của Dự Án. Bên Mua phải gửi thiết kế nội, ngoại thất của Diện Tích Thương Mại để Bên Bán/Ban Quản Lý Khu Thương Mại xem xét, phê duyệt. Việc trang trí, hoàn thiện nội, ngoại thất của Diện Tích Thương Mại (bao gồm nhưng không giới hạn ở hệ thống bảng biển, sơn tường, mái, cửa và cửa sổ) sẽ chỉ được thực hiện sau khi thiết kế nội, ngoại thất được Bên Bán/Ban Quản Lý Khu Thương Mại phê duyệt bằng văn bản;
- r) Trường hợp Bên Bán/Ban Quản Lý Khu Thương Mại tiến hành thay đổi, quy hoạch ngành hàng tại Khu Thương Mại, Bên Mua có trách nhiệm phối hợp với Bên Bán/Ban Quản Lý Khu Thương Mại để đảm bảo sử dụng Diện Tích Thương Mại phù hợp với quy hoạch mới.
- s) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Diện Tích Thương Mại bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Diện Tích Thương Mại với lãi suất bằng Lãi Suất Quá Hạn tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.
- m) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 5.2 (h) của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Diện Tích Thương Mại vào (i) thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) ngày hết hạn hoàn thiện/nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 5.2 (h) của Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 12.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng;
- t) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng.
- u) Có trách nhiệm nộp bổ sung Kinh Phí Bảo Trì trong trường hợp Quỹ bảo trì Khu Thương Mại không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.
- v) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, 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 Diện Tích Thương Mại kể từ thời điểm nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại.

- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Diện Tích Thương Mại cho người khác và các khoản nghĩa vụ tài chính khác như quy định tại Hợp Đồng này.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. Giao nhận Diện Tích Thương Mại**

- 8.1 Điều kiện giao nhận Diện Tích Thương Mại: Bên Bán sẽ bàn giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Diện Tích Thương Mại như quy định tại Điều 5.2.(b) của Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

Trường hợp bàn giao Diện Tích Thương Mại xây thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Diện Tích Thương Mại.

- 8.2 Bên Bán bàn giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua dự kiến vào ngày dự kiến là ngày ..... (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).

Việc bàn giao Diện Tích Thương Mại có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại khoản này, nhưng không được sớm hơn hoặc chậm hơn quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Diện Tích Thương Mại và đề xuất thời điểm bàn giao mới.

Trước ngày bàn giao Diện Tích Thương Mại là 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi cho Bên Mua Thông Báo Bàn Giao.

- 8.3 Diện Tích Thương Mại được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1. (e) của Hợp Đồng.

- 8.4 Vào ngày bàn giao Diện Tích Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Diện Tích Thương Mại so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Diện Tích Thương Mại thực tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Diện Tích Thương Mại.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại 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 đến hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Diện Tích Thương Mại theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại; việc từ chối nhận bàn giao Diện Tích

Thương Mại như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

- 8.5 Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Diện Tích Thương Mại hoặc kể từ thời điểm quyền sở hữu Diện Tích Thương Mại được chuyển giao cho Bên Mua như quy định tại Điều 8.7 của Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Diện Tích Thương Mại và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Diện Tích Thương Mại, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Diện Tích Thương Mại này, bao gồm cả trách nhiệm đóng tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.
- 8.6 Tại thời điểm bàn giao Diện Tích Thương Mại, nếu Bên Mua phát hiện Diện Tích Thương Mại có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Diện Tích Thương Mại tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu trang thiết bị như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 1 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Diện Tích Thương Mại (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Diện Tích Thương Mại, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Diện Tích Thương Mại trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Diện Tích Thương Mại trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại phù hợp với quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.
- 8.7 Quyền sở hữu Diện Tích Thương Mại sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Thông Báo Bàn Giao và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Diện Tích Thương Mại được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích liên quan đến Diện Tích Thương Mại cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Diện Tích Thương Mại.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Diện Tích Thương Mại và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng.

## **Điều 9. Bảo hành**

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Diện Tích Thương Mại theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

- 9.2. Khi bàn giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 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 Diện Tích Thương Mại.
- 9.3. Nội dung bảo hành Diện Tích Thương Mại (kể cả Diện Tích Thương Mại trong Tòa Nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Diện Tích Thương Mại. Đối với các thiết bị khác gắn với Diện Tích Thương Mại thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Diện Tích Thương Mại bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế ác trang 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.
- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Diện Tích Thương Mại có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) 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 Diện Tích Thương Mại. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5. Diện Tích Thương Mại 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 được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Diện Tích Thương Mại vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 24 (hai mươi bốn) tháng đối với Diện Tích Thương Mại trong Tòa Nhà.
- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Diện Tích Thương Mại trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng;
  - 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 Diện Tích Thương Mại do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Điện Tích Thương Mại thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của tòa nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.

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

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Điện Tích Thương Mại 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.
- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3 Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Điện Tích Thương Mại theo Hợp Đồng này.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp quy định tại Điều 10.2 và 10.3 trên, người mua lại Điện Tích Thương Mại hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Khu Thương Mại đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 10.5 Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/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 (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

#### **Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Điện Tích Thương Mại trong Tòa Nhà**

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Điện Tích Thương Mại theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Điện Tích Thương Mại này bao gồm các hạng mục như quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các diện tích khác thuộc Dự Án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.
- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà bao gồm: các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

- 11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác.....): theo thỏa thuận của Bên Bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.
- 11.5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận Phí Quản Lý hàng tháng như sau: Trong vòng 06 tháng đầu tiên kể từ ngày phát sinh phí quản lý theo quy định của Hợp Đồng này, thì Phí Quản Lý là: 30.000 đồng/m<sup>2</sup> đất/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào thời điểm do Các Bên thỏa thuận hoặc do đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo.

## **Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng**

- 12.1 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Diện Tích Thương Mại:
- a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Diện Tích Thương Mại và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, trừ trường hợp Nội Quy có quy định mức lãi suất chậm thanh toán khác;
- b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").
- Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp đồng mua bán Diện Tích Thương Mại với người mua mới. Sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán mới với Bên mua mới và thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả thuế GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:
- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng được tính bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán;
  - (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại Điều 12.1.(a) của Hợp Đồng này;
  - (iii) Khoản chi phí môi giới bán Diện Tích Thương Mại theo xác định của Bên Bán; và
  - (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.

- c) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể áp dụng Điều 12.1(a), (b) để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Diện Tích Thương Mại thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”) nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng		

12.2 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua:

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Diện Tích Thương Mại cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:
- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);
  - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán;
  - (iii) Khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt; và

- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.

- c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 12.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Diện Tích Thương Mại như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Diện Tích Thương Mại khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

- 12.3 Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Bán không thể tiếp tục thực hiện được một và/hoặc các cam kết, nghĩa vụ tại Hợp Đồng trong thời gian quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày đến hạn.

Trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua và Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày của Thông báo của Bên Bán (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký kết thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng) và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua:

- (i) các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) và một khoản lãi tương ứng 10%/năm tính từ ngày thanh toán thực tế của từng đợt đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán (trừ các khoản thanh toán của Bên Mua do ngân hàng giải ngân mà đã được Bên Bán hỗ trợ lãi suất (nếu có) thì sẽ không được tính lãi);
- (ii) khoản tiền phạt vi phạm bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán.

### **Điều 13. Cam kết của Các Bên**

#### 13.1 Bên Bán cam kết:

- a) Diện Tích Thương Mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Diện Tích Thương Mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này;

#### 13.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Điện Tích Thương Mại;
  - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Điện Tích Thương Mại, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
  - c) Số tiền mua Điện Tích Thương Mại theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Điện Tích Thương Mại này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
  - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
  - e) Nộp đầy đủ phí, lệ phí và cung cấp bằng chứng thể hiện việc đã nộp đầy đủ phí, lệ phí khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 13.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

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

- 14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1 (d) của Hợp Đồng.

### **Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng**

- 15.1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Điện Tích Thương Mại theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao Điện Tích Thương Mại thỏa thuận tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;
  - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
  - e) Bên Mua chấm dứt theo quy định tại Điều 6.1(i) của Hợp Đồng này;
  - f) Bên Bán chấm dứt theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.
- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 được thực hiện như sau:
- a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 15.1.(a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
  - b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(b) và (c) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng;
  - c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(d) thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Điện Tích Thương Mại đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.
  - d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(e) của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 6.1(i) của Hợp Đồng này.

e) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1. (f) của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.

15.3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật) thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

## **Điều 16. Thông báo**

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

16.3 Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Mua: (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là..... với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
- Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.

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

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.

- d) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
- 16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận...) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

- 17.1 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, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.2 Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Diện Tích Thương Mại với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Diện Tích Thương Mại theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 17.3 Bên Bán được sửa đổi Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án là một khu thương mại/đô thị văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 17.4 Việc ghi nhận thông tin Lô đất/thửa đất, Diện Tích Thương Mại, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin như tên gọi, số hiệu, mục đích sử dụng của Lô đất/thửa đất, Diện Tích Thương Mại, Diện tích sử dụng đất chung vào Giấy Chứng Nhận cấp 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.
- 17.5 Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Nghị định số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo mẫu tại Phụ Lục III ban hành kèm theo Nghị định số 96. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên Mua có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên Bán giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên Mua trước khi ký Hợp Đồng này.
- 17.6 Các Bên thỏa thuận và thống nhất không thành lập Ban quản trị Tòa Nhà do hiện pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản chưa có quy định liên quan tới các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm cũng như trình tự, thủ tục thành lập Ban quản trị Tòa Nhà mà không phải là nhà chung cư.

17.7 Bên Mua đồng ý với chính sách quyền riêng tư do Bên Bán ban hành tại từng thời điểm tại Link: <https://www.vinpearl.com/chinh-sach-quyen-rieng-tu/> Chính sách quyền riêng tư này là một phần không tách rời của Hợp Đồng.

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

Trường hợp có tranh chấp về Hợp Đồng này thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các 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 Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng**

19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký

19.2 Hợp Đồng có 19 Điều, với 28 trang, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

19.3 Kèm theo Hợp Đồng là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Diện Tích Thương Mại, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Diện Tích Thương Mại, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Diện Tích Thương Mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng đã được phê duyệt như quy định tại Điều 5.2 (a) của Hợp Đồng, 01 (một) Bản Nội Quy Khu Thương Mại, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Diện Tích Thương Mại và các giấy tờ khác (nếu có).

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

19.4 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 Hai Bên.

#### **BÊN MUA**

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

.....

#### **BÊN BÁN**

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

.....



## PHỤ LỤC 1

### CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI

#### 1. Cách đo Diện tích Diện Tích Thương Mại cụ thể như sau:

a) Diện tích xây dựng ("**Diện Tích Xây Dựng**"): .... m<sup>2</sup> (Bảng chữ: ..... ) là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 Diện Tích Thương Mại theo mép ngoài tường bao của Diện Tích Thương Mại (bao gồm cả phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và không bao gồm diện tích ban công và phần sân/hiên được che bởi ban công) tính theo đơn vị đơn vị mét vuông (m<sup>2</sup>) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trường hợp Diện Tích Thương Mại có tường chung thì tính theo tim tường chung.

b) Tổng diện tích sàn xây dựng ("**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**"):

Là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của Diện Tích Thương Mại bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum (***NẾU các tầng này CÓ thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và tầng nửa hầm/tầng kỹ thuật/tầng áp mái/tầng tum CÓ nằm trong số tầng theo quy hoạch***) và diện tích lỗ thang (nếu có). Trong đó:

- (i) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng hầm, tầng nửa hầm:** được đo từ mép ngoài tường xây của tầng hầm, tầng nửa hầm (nếu là tường chung thì tính từ tim tường) bao gồm cả phần diện tích ram dốc nằm ngoài tường bao của tầng hầm (nếu có);
- (ii) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1:** được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các Diện Tích Thương Mại bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1;
- (iii) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng 2 trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái):** được đo từ mép ngoài của tường xây (hoặc tính từ tim tường ngăn chia các Diện Tích Thương Mại) bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có), và phần sân hoặc hiên có mái che (chỉ tính khi mái che liền tầng).
- (iv) **Diện tích sàn lỗ thang:** được tính vào diện tích sàn xây dựng (không tính tiền diện tích này nếu không xây thang).

#### **Để làm rõ:**

- **Tầng áp mái:** Tầng nằm trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.
- **Tầng nửa hầm:** Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt;

- **Tầng hầm:** Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt;
- **Tầng lửng:** Không tính vào số tầng của công trình chỉ áp dụng đối với Diện Tích Thương Mại riêng lẻ khi diện tích sàn lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng ngay dưới sàn tầng lửng.
- **Lỗ thông tầng trong Diện Tích Thương Mại:** không tính vào Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Diện Tích Thương Mại
- **Ban công:** không gian có lan can bảo vệ và nhô ra khỏi mặt tường bao công trình (không phân biệt có mái che hay không có mái che).
- **Lô gia:** không gian có lan can bảo vệ và lùi vào so với mặt công trình có ba mặt được tường/vách bao che (không phân biệt có mái che hay không có mái che).
- **Sân, hiên:** là phần diện tích có lan can (áp dụng với sân từ tầng 02 trở lên) và không phải là ban công hay lô gia theo định nghĩa trên. Đối với tầng trên cùng, phần diện tích có lan can thường là sân phơi nên thống nhất sẽ áp dụng cơ chế là “sân”.

## 2. Đặc điểm về lô đất/thửa đất xây dựng Diện Tích Thương Mại như sau:

Đặc điểm về lô đất/thửa đất xây dựng Diện Tích Thương Mại theo:

- a) Lô đất/thửa đất số: xác định khi xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- b) Bản đồ số: xác định khi xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- c) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất là toàn bộ Diện tích đất nằm phía trong mép ngoài của các tường bao ngoài của lô đất/thửa đất (tường rào). Đối với phần tường chung giữa hai Diện Tích Thương Mại thì tính từ tim tường chung. Đối với Diện Tích Thương Mại ven sông không có tường rào phân định thì tính đến đỉnh ta – luy của bờ sông và không vượt quá ranh giới lô đất/thửa đất trên biên bản bàn giao mốc giới của cơ quan nhà nước, đối với Diện Tích Thương Mại không có tường rào hoặc một phần/toàn bộ tường rào nằm trong ranh đất thì tính toàn bộ diện tích đất nằm phía trong ranh giới lô đất/thửa đất.

## 3. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

[Xem bản vẽ đính kèm]

## 4. Tiêu chuẩn bàn giao (thô) Diện Tích Thương Mại

(Theo Bảng tiêu chuẩn bàn giao (thô) Diện Tích Thương Mại (đính kèm))

## PHỤ LỤC 2

### GIÁ BÁN ĐIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI

#### VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN ĐIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI

#### A. Giá Bán Điện Tích Thương Mại và tiến độ thanh toán

##### 1. Giá Bán Điện Tích Thương Mại

Giá Bán Điện Tích Thương Mại là: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....) được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Điện Tích Sàn Xây Dựng là ..... VNĐ/m<sup>2</sup> nhân (x) với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Giá Bán Điện Tích Thương Mại nêu trên đã bao gồm:

(i). Giá Bán là: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....);

Trong đó gồm:

(a) Giá trị quyền sử dụng đất (bao gồm cả các lợi thế vị trí đất) của Diện Tích Thương Mại: ..... VNĐ;

(b) Giá trị xây dựng của Diện Tích Thương Mại: ..... VNĐ;

(c) Giá Trị Thương Mại khác: ..... VNĐ. Bao gồm:

- Giá trị Các Hạ tầng Khu đô thị;
- Giá trị hạ tầng tiện ích, dịch vụ;
- Giá trị thương hiệu của Chủ Đầu Tư cho Dự án;
- Các lợi thế thương mại khác.

(ii). Thuế GTGT là: ..... VNĐ (Bằng chữ: .....);

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Giá Bán Điện Tích Thương Mại sẽ được điều chỉnh tương ứng.

(iii). Kinh Phí Bảo Trì: ..... VNĐ (Bằng chữ: ..... (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Kinh Phí Bảo Trì là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu Điện Tích Thương Mại có trách nhiệm đóng góp để phục vụ việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).

##### 2. Tiến Độ Thanh Toán

2.1. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Điện Tích Thương Mại theo tiến độ sau đây:

- *Đợt 1: Thanh toán ..... % Giá Bán và thuế GTGT chậm nhất vào ngày .....(.....);*

- *Đợt 2: Thanh toán ..... % Giá Bán và thuế GTGT chậm nhất vào ngày .....(.....);*
- *Đợt .....: Thanh toán .....% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày ..... (.....);*
- *Đợt .....: Thanh toán .... % Giá Bán và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán và Kinh phí bảo trì theo thông báo bàn giao Điện Tích Thương Mại của Bên Bán;*
- *Đợt .....: Thanh toán .... % Giá Bán theo thông báo của Bên Bán khi Điện Tích Thương Mại được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng.*

**2.2.** Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Quản Lý của 06 tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán Giá Bán Điện Tích Thương Mại theo thông báo bàn giao Điện Tích Thương Mại của Bên Bán như quy định tại Mục 2.1 Phụ lục này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung).

**B. Tài khoản thanh toán:** là tài khoản của Bên Bán như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

**PHỤ LỤC 3 – NỘI QUY KHU THƯƠNG MẠI**  
**TẠI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VINPEARL PHÚ QUÝ**  
**CHƯƠNG I**  
**CÁC QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Định Nghĩa và Diễn Giải**

**1.1 Định Nghĩa**

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

- (a) **“Bất Động Sản”** là phần diện tích thương mại nằm trong Khu Thương Mại của Dự Án và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu Bất Động Sản;
- (b) **“Ban Quản Lý Khu Thương Mại”** là đơn vị do Chủ Đầu Tư thành lập và tất cả các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư;
- (c) **“Chủ Đầu Tư”** là CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200456848 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006;
- (d) **“Chủ Sở Hữu”** có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Bất Động Sản trong Dự Án;
- (e) **“Công Ty Quản Lý”** là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản do Chủ Đầu Tư lựa chọn khi thích hợp, có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp đáp ứng các yêu cầu của Chủ Đầu Tư để đảm bảo Khu Thương Mại được quản lý, vận hành và duy trì theo cách thức phù hợp;
- (f) **“Người Sử Dụng”** bao gồm chủ sở hữu, người sử dụng, bên đi thuê Bất Động Sản trong Khu Thương Mại;
- (g) **“Dự Án”** có nghĩa là dự án DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VINPEARL PHÚ QUÝ hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại Phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;
- (h) **“Dịch Vụ Quản Lý”** có nghĩa là các công việc do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp và được quy định tại Điều 6 của Nội Quy;
- (i) **“Khu Thương Mại”** có nghĩa là khu dịch vụ du lịch, khu phố mua sắm, khách sạn theo quy hoạch đã được phê duyệt của Dự Án có (các) Bất Động Sản và các diện tích khác được sử dụng cho mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch, khách sạn tại Dự Án;
- (j) **“Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung”** có nghĩa là khu vực sử dụng chung và các công trình tiện ích sử dụng chung của Khu Thương Mại/Dự Án bao gồm các hạng mục được liệt kê cụ thể trong Phụ Lục 1. Các hạng mục

này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Chủ Đầu Tư;

- (k) “**Nội Quy**” có nghĩa là Nội Quy Khu Thương Mại này bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư ban hành vào từng thời điểm (nếu có);
- (l) “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư**” là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bên trong Khu Thương Mại bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu và nằm ngoài Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- (m) “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu**” là phần diện tích bên trong Bất Động Sản và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Bất Động Sản;
- (n) “**Phí Dịch Vụ**” là khoản phí mà Chủ Sở Hữu phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Nội Quy này; và
- (o) “**Sổ Tay Khách Hàng**” là một tài liệu do Chủ Đầu Tư ban hành và điều chỉnh tại từng thời điểm áp dụng đối với Người Sử Dụng khi hoạt động kinh doanh tại Khu Thương Mại.
- (p) “**Việt Nam**” có nghĩa là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

## **1.2 Diễn giải**

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

## **Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng**

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

- (a) Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho Người Sử Dụng;
- (b) Duy trì và đảm bảo trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Thương Mại; và
- (c) Quản lý và xây dựng, phát triển Khu Thương Mại phồn thịnh, văn minh.

2.2. Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Người Sử Dụng, khách, nhà thầu của Người Sử Dụng và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm, lưu trú và làm việc tại Khu Thương Mại. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm.

## **Điều 3. Quyền và Trách Nhiệm của Chủ Đầu Tư**

- 3.1 Chủ Đầu Tư, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Nội Quy, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
- (a) Tự mình thực hiện hoặc chỉ định, lựa chọn và ký Hợp đồng với một Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này;
  - (b) Trực tiếp hoặc thông qua Công Ty Quản Lý thu Phí Dịch Vụ của Chủ Sở Hữu thanh toán theo các điều khoản của Nội Quy và quản lý ngân sách của khoản phí này;
  - (c) Đình chỉ hoặc ngừng cung cấp điện, nước và/hoặc các dịch vụ khác cho Bất Động Sản, nếu như Người Sử Dụng vi phạm Nội Quy này; và
  - (d) Chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Nội Quy này cho các công ty thành viên, công ty liên kết hoặc bên thứ ba bất kỳ theo quyết định của Chủ Đầu Tư, tùy từng thời điểm.
- 3.2 Phù hợp với quy định tại Nội Quy, Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm dưới đây:
- (a) Đảm bảo Dịch Vụ Quản Lý đúng và đầy đủ theo quy định tại Nội Quy và đảm bảo duy trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt; và
  - (b) Lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

## **CHƯƠNG II**

### **CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU THƯƠNG MẠI**

#### **Điều 4. Ban Quản Lý Khu Thương Mại**

- 4.1 Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Ban Quản Lý Khu Thương Mại là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư và Các Chủ Sở Hữu quản lý và vận hành Khu Thương Mại. Tất cả các thành viên của Ban Quản Lý Khu Thương Mại sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư.
- 4.2 Ban Quản Lý Khu Thương Mại chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Thương Mại, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:
- (a) Đảm bảo việc Người Sử Dụng tuân thủ Nội Quy;
  - (b) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến việc quản lý, vận hành Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - (c) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu Thương Mại;
  - (d) Quản lý và giám sát sự tuân thủ các quy định trong thực hiện các hoạt động kinh doanh của Người Sử Dụng trong Khu Thương Mại; và
  - (e) Xử lý các vi phạm của Người Sử Dụng theo Điều 15 của Nội quy này.

## **CHƯƠNG III**

### **CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ**

## **Điều 5. Hình thức quản lý**

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

## **Điều 6. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý**

6.1 Công việc mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện bao gồm các công việc sau (“**Dịch Vụ Quản Lý**”):

- (a) Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung đảm bảo Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn sạch sẽ và ngăn nắp;
- (b) Xử lý rác, chất thải, nước thải tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- (c) Cung cấp điện, nước cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
- (d) Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng... tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Khu Thương Mại;
- (e) Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh Công Trình Tiện Ích Chung;
- (f) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung; thực hiện công tác kiểm tra để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung;
- (g) Kiểm tra, đôn đốc Người Sử Dụng lưu trú trong Khu Thương Mại tuân thủ Nội Quy;
- (h) Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong suốt quá trình khai thác sử dụng; và
- (i) Cung cấp các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cho là hợp lý vì lợi ích của Khu Thương Mại;

Để làm rõ, phạm vi Dịch Vụ Quản Lý có thể được Ban Quản Lý Khu Thương Mại điều chỉnh phù hợp với thực trạng của Khu Thương Mại vào từng thời điểm bằng việc thông báo bằng văn bản trước 10 (mười) ngày.

6.2 Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cũng như Phí Dịch Vụ một cách hợp lý vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Chủ Sở Hữu trước 30 (ba mươi) ngày.

## **Điều 7. Phí Dịch Vụ**

- 7.1. Chủ Sở Hữu phải thanh toán hoặc đảm bảo bên thuê, người sử dụng Bất Động Sản thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý Khu Thương Mại) hoặc Công Ty Quản Lý khoản phí dịch vụ nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các dịch vụ quản lý, vận hành Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nêu trên ("**Phí Dịch Vụ**"). Phí Dịch Vụ được sử dụng để trang trải các chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý Khu Thương Mại hoặc Công Ty Quản Lý.
- 7.2. Trong trường hợp Người Sử Dụng có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Nội Quy này, ngoài Phí Dịch Vụ, Người Sử Dụng sẽ phải thanh toán phí phát sinh cho Ban Quản Lý Khu Thương Mại hoặc Công Ty Quản Lý hoặc Công ty cung cấp dịch vụ theo quy định được ban hành của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc Công ty cung cấp dịch vụ tùy từng thời điểm.
- 7.3. Hàng năm, Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý Khu Thương Mại) hoặc Công Ty Quản Lý sẽ dự trù ngân sách năm cho tổng Phí Dịch Vụ và thông báo kịp thời tới Chủ Sở Hữu về khoản Phí Dịch Vụ mà mỗi Chủ Sở Hữu phải nộp hàng tháng.
- 7.4. Cho mục đích đảm bảo Khu Thương Mại được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Thương Mại văn minh, hiện đại và cao cấp, Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).
- 7.5. Trong năm đầu tiên, Phí Dịch Vụ hàng tháng được tính ở mức như quy định tại Phụ Lục 2 của Nội Quy. Phí Dịch Vụ cho 01 (một) năm đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu đóng một lần cùng đợt thanh toán giá bán Bất Động Sản theo thông báo bàn giao Bất Động Sản của Chủ Đầu Tư trước khi bàn giao Bất Động Sản.
- 7.6. Đối với các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/tổ chức có thẩm quyền hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ ("**Bên Nhận Bàn Giao**") quản lý, vận hành thì Chủ Sở Hữu vẫn có trách nhiệm đóng Phí Dịch Vụ trong giai đoạn chưa bàn giao.  
  
Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Dự Án thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng Phí Dịch Vụ để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Thương Mại/Dự Án.

## **Điều 8. Phí Bảo Trì Khu Thương Mại**

- 8.1. Chủ Đầu Tư phải mở một tài khoản thanh toán có kỳ hạn tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để nhận tiền Phí Bảo Trì Khu Thương Mại. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được Phí Bảo Trì Khu Thương Mại, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm chuyển Phí Bảo Trì Khu Thương Mại vào tài khoản này.
- 8.2. Phí Bảo Trì Khu Thương Mại sẽ được sử dụng để thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Thương Mại và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu

có) được xác định tại nội quy của các hợp đồng mua bán bất động sản đã ký giữa Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư (“**Hợp Đồng Mua Bán**”).

- 8.3. Trong năm đầu tiên, việc đóng Phí Bảo Trì Khu Thương Mại được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán. Trường hợp sử dụng hết Phí Bảo Trì Khu Thương Mại này, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng thêm Phí Bảo Trì Khu Thương Mại theo kế hoạch được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Khu Thương Mại (nếu có) phê duyệt. Thời hạn cụ thể sẽ theo thông báo của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý.

Để làm rõ, trừ khi có thỏa thuận khác, vào tháng 10 hàng năm, Công Ty Quản Lý có trách nhiệm lập và gửi Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Khu Thương Mại (nếu có) kế hoạch bảo trì của năm tiếp theo để xem xét phê duyệt. Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Khu Thương Mại (nếu có) có trách nhiệm phê duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được kế hoạch của Công Ty Quản Lý. Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Công Ty Quản Lý báo cáo Chủ Đầu Tư khi phát sinh để xem xét phê duyệt.

- 8.4. Vào cuối mỗi năm, Công Ty Quản Lý sẽ báo cáo kết quả thực hiện bảo trì trong năm tới Chủ Đầu Tư và Ban đại diện Khu Thương Mại (nếu có).
- 8.5. Công Ty Quản Lý có trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà thầu để thực hiện việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Thương Mại và trực tiếp liên hệ, đàm phán, ký kết Hợp đồng bảo trì với Nhà thầu có đầy đủ năng lực để tiến hành bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Thương Mại theo kế hoạch, ngân sách đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Khu Thương Mại (nếu có) phê duyệt.
- 8.6. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Khu Thương Mại (nếu có) sẽ trích tạm ứng theo dự toán ngân sách/các khoản chi phí phát sinh để Công Ty Quản Lý do Chủ Đầu Tư chỉ định chủ động thanh toán tiền bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo kế hoạch, dự toán được duyệt.
- 8.7. Đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án (nếu có) thì phí bảo trì sẽ được trích từ Phí Bảo Trì Khu Thương Mại theo tỷ lệ phân bổ như sau:

$$\text{Tỷ Lệ Phân Bổ} = \text{GFA} / \sum \text{GFA}$$

Trong đó:

- Tỷ Lệ Phân Bổ là tỷ lệ phần trăm trích từ Phí Bảo Trì Khu Thương Mại để thực hiện việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án.
  - GFA là tổng diện tích đất của toàn bộ các Bất Động Sản trong Khu Thương Mại.
  - $\sum$ GFA là tổng diện tích đất của toàn bộ các Bất Động Sản trong Khu Thương Mại và các phần diện tích khác của các chủ sở hữu khác liên quan đến Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án.
- 8.8. Trường hợp Chủ Sở Hữu vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Bảo Trì Khu Thương Mại như quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy này, thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm

thanh toán tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB) công bố tại thời điểm thanh toán cho thời gian chậm thanh toán.

## **CHƯƠNG IV**

### **CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI NGƯỜI SỬ DỤNG**

#### **Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Người Sử Dụng**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng tại Hợp Đồng Mua Bán theo quy định của pháp luật, Người Sử Dụng sẽ có các quyền và trách nhiệm sau đây:

##### **9.1 Người Sử Dụng sẽ có các quyền, bao gồm:**

- (a) Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư với điều kiện phải tuân thủ các quy định riêng do Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý ban hành.
- (b) Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư.

##### **9.2 Người Sử Dụng sẽ có các trách nhiệm, bao gồm:**

- (a) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này, Sở Tay Khách Hàng đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý Khu Thương Mại phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý Khu Thương Mại các hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
- (b) Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật Việt Nam và quy định riêng của Công Ty Quản Lý. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy chữa cháy (nếu có);
- (c) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện việc bảo trì, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Thương Mại;
- (d) Đóng góp Phí Dịch Vụ và Phí Bảo Trì Khu Thương Mại đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này;
- (e) Phải tuân thủ và bảo đảm đối tác, nhân viên, khách của mình tuân thủ Nội Quy Khu Vực Chung (đính kèm tại Phụ Lục 4) và các nội quy/quy định khác tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý ban hành;
- (f) Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký tạm trú với cơ quan công an, cơ quan quản lý xuất nhập cảnh theo quy định khi lưu trú tại Bất Động Sản;
- (g) Bảo trì và giữ cho Bất Động Sản luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Thương Mại tại mọi thời

điểm và bằng chi phí của Chủ Sở Hữu;

- (h) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế... vào không gian Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong khuôn viên Khu Thương Mại. Trong trường hợp vi phạm, Người Sử Dụng có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền và/hoặc phải chịu các chế tài khác do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm;
- (i) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành mọi nghĩa vụ khác của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý và/hoặc những người sở hữu, sử dụng tại các Bất Động Sản khác trong Khu Thương Mại theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan;
- (j) Không có các hành động như chọc, phá, leo trèo, ngắt hoa/quả, bẻ cành, dẫm hoặc bất kỳ hành động nào tác động/ảnh hưởng xấu tới sự sinh trưởng của cây ăn quả, cây bóng mát, cây hoa bụi, thảm cỏ... tại Dự Án;
- (k) Cam kết và đảm bảo rằng Người Sử Dụng và tất cả cá nhân hay pháp nhân là quản lý, nhân viên, đại lý, nhà thầu, cộng tác viên của Người Sử Dụng hoặc bất kỳ người nào liên quan đến một trong những người này ("**Người Thuộc Bên Sử Dụng**") trực tiếp hoặc gián tiếp liên lạc, giao dịch, làm việc với Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý sẽ không hối lộ và/hoặc hứa hẹn đưa các khoản hối lộ, quà tặng, trích thưởng hoặc bất kỳ các tài sản bằng tiền hoặc hiện vật hoặc lợi ích nào (gọi chung là "**Hối Lộ**"), cho bất kỳ người nào là quản lý, nhân viên, đại lý, nhà thầu, cộng tác viên của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý hoặc bất kỳ người nào liên quan đến một trong những người này (gọi chung là "**Người Thuộc Chủ Đầu Tư**") hoặc thông qua bất kỳ bên thứ ba nào để Hối Lộ Người Thuộc Chủ Đầu Tư nhằm được ưu tiên ký Hợp Đồng/thỏa thuận với Chủ Đầu Tư hoặc được miễn trừ (các) nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng/thỏa thuận với Người Thuộc Chủ Đầu Tư, và /hoặc hưởng các lợi ích không minh bạch, không công bằng.

Các hành vi Hối Lộ theo quy định tại điều này sẽ bao gồm cả các hành vi thực hiện trước, trong khi và sau khi thực hiện Hợp Đồng/thỏa thuận với Người Thuộc Chủ Đầu Tư.

Trường hợp bất kỳ Người Thuộc Bên Sử Dụng nào nhận thấy bất cứ Người Thuộc Chủ Đầu Tư nào có biểu hiện, hành vi đòi Hối Lộ thì Người Thuộc Bên Sử Dụng có trách nhiệm thông báo ngay lập tức cho Bên Bán theo chi tiết sau :

- Số điện thoại hotline: [0988428787]
- Email: [gopy@vingroup.net]

Nếu Người Thuộc Bên Sử Dụng vi phạm quy định tại điều này Người Thuộc Chủ Đầu Tư có quyền, tại bất kỳ thời điểm nào, áp dụng một hoặc đồng thời một số biện pháp sau:

- Hủy bỏ tất cả các phê duyệt, chấp thuận, sự cho phép, lợi ích Người Thuộc Bên Sử Dụng có được hoặc sự chấp thuận, thông qua của Người Thuộc Chủ Đầu Tư đối với những vấn đề về ký kết và thực hiện Hợp Đồng/thỏa thuận mà bị ảnh hưởng bởi hành vi Hối Lộ; và/hoặc
- Tùy vào mức độ nghiêm trọng của hành vi Hối Lộ, phạt Người Thuộc Bên Sử Dụng một khoản tiền tương đương với 150.000.000 VNĐ (một trăm năm mươi triệu đồng) đối với một vi phạm và/hoặc chấm dứt Hợp Đồng/thỏa thuận ngay lập tức mà không phải chịu bất cứ một khoản phạt hay bồi thường nào. Ngoài ra, Người Thuộc Bên Sử Dụng có trách nhiệm bồi thường cho Người Thuộc Chủ Đầu Tư mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) do việc chấm dứt Hợp Đồng/thỏa thuận và chịu các chế tài phạt khác quy định tại Hợp Đồng/thỏa thuận như trường hợp Hợp Đồng/thỏa thuận bị chấm dứt do lỗi vi phạm của Người Thuộc Bên Sử Dụng; và/hoặc
- Chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra nếu hành vi Hối Lộ có dấu hiệu vi phạm Luật Hình Sự.

Người Thuộc Bên Sử Dụng sẽ miễn trừ cho Người Thuộc Chủ Đầu Tư mọi trách nhiệm liên quan đến hành vi Hối Lộ của Người Thuộc Bên Sử Dụng và phải bồi thường cho Người Thuộc Chủ Đầu Tư các thiệt hại phát sinh, bao gồm cả các thiệt hại do phát sinh chi phí hành chính, chi phí luật sư và các chi phí khác để xử lý các vấn đề liên đới đến hành vi Hối Lộ của Người Thuộc Bên Sử Dụng.

- (1) Tuân thủ các quy định, thông báo của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý tại từng thời điểm.

#### **Điều 10. Các hạn chế đối với Người Sử Dụng trong việc sử dụng Bất Động Sản**

10.1 Khu Thương Mại sẽ được duy trì là một hệ thống hài hòa, thống nhất với môi trường sống có chất lượng cao. Do đó, Người Sử Dụng trong Khu Thương Mại phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế chung sau đây liên quan đến Bất Động Sản và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung:

- (a) Bất Động Sản chỉ được dùng cho mục đích dịch vụ du lịch, khách sạn theo quy định tại Nội Quy này không được sử dụng vào mục đích khác trừ khi có sự chấp thuận của Ban Quản Lý Khu Thương Mại hoặc Hợp Đồng Mua Bán có quy định khác;
- (b) Người Sử Dụng không được làm bất cứ điều gì trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến Người Sử Dụng khác trong Khu Thương Mại;
- (c) Người Sử Dụng không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian

thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;

- (d) Chủ Sở Hữu có thể cho thuê hoặc chuyển nhượng lại Bất Động Sản nếu đã thông báo bằng văn bản cho Ban Quản Lý Khu Thương Mại và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật;
- (e) Người Sử Dụng không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm; hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Thương Mại;
- (f) Người Sử Dụng không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Bất Động Sản mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Người Sử Dụng xung quanh trừ trường hợp có sự chấp thuận của Ban Quản Lý Khu Thương Mại;
- (g) Người Sử Dụng không được gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Bất Động Sản làm ảnh hưởng đến hoạt động của Khu Thương Mại và hoạt động của Người Sử Dụng khác trừ trường hợp có sự chấp thuận của Ban Quản Lý Khu Thương Mại;
- (h) Rác thải phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Ban Quản Lý Khu Thương Mại;
- (i) Người Sử Dụng không được cản trở lối ra vào các Bất Động Sản khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm, nhưng không giới hạn, đỗ xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông;
- (j) Không cho phép bất kỳ loài động vật nào ở trong Bất Động Sản cũng như Các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, bao gồm nhưng không giới hạn ở động vật nuôi trong nhà như mèo, chó, chim hoặc cá, và động vật sống ở nông trại bao gồm gia cầm hoặc gia súc mà không có văn bản chấp thuận của Ban Quản Lý Khu Thương Mại. Trong phạm vi của quy định này, Ban Quản Lý Khu Thương Mại sẽ không từ chối chấp thuận một cách bất hợp lý, ngoại trừ những động vật có khả năng gây ồn ào, mất an ninh, trật tự và/hoặc mất vệ sinh của Khu Thương Mại;
- (k) Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Người Sử Dụng chỉ sử dụng hệ thống điện và hệ thống nước được lắp đặt tại Bất Động Sản. Bất Động Sản sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Người Sử Dụng sẽ được tính tiền điện, nước theo khối lượng tiêu thụ thực tế của mình;
- (l) Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Bất Động Sản phải được Ban Quản Lý Khu Thương Mại chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Ban Quản Lý Khu Thương Mại thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Thương Mại. Chi phí cho các công

việc đó sẽ do Người Sử Dụng chi trả;

- (m) Người Sử Dụng không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Thương Mại. Người Sử Dụng đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Người Sử Dụng hoặc khách, nhà thầu của họ vi phạm quy định này;
- (n) Người Sử Dụng sẽ không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Bất Động Sản bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác;
- (o) Người Sử Dụng sẽ không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Người Sử Dụng khác trong Khu Thương Mại; và
- (p) Đăng ký với Ban Quản Lý Khu Thương Mại/Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) và địa chỉ email để Ban Quản Lý Khu Thương Mại/Công Ty Quản Lý liên hệ và thông báo, cập nhật thông tin trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại và địa chỉ email này phải giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Lý Khu Thương Mại/Công Ty Quản Lý để cập nhật.

10.2 Khi Chủ Sở Hữu chuyển nhượng quyền sở hữu Bất Động Sản hoặc cho thuê Bất Động Sản cho bất kỳ người nào khác có liên quan đến việc sử dụng Bất Động Sản thì người nhận chuyển nhượng Bất Động Sản, người thuê Bất Động Sản và người sử dụng sẽ chịu sự ràng buộc các điều kiện và hạn chế quy định tại Nội Quy này.

#### **Điều 11. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Bất Động Sản**

- 11.1 Người Sử Dụng không được thay đổi thiết kế, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Bất Động Sản khác với tình trạng ban đầu của Bất Động Sản.
- 11.2 Người Sử Dụng không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.
- 11.3 Người Sử Dụng thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Bất Động Sản phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường.
- 11.4 Người Sử Dụng phải báo trước cho Ban Quản Lý Khu Thương Mại hoặc Công Ty Quản Lý bằng văn bản trước 10 (mười) ngày về nội dung sửa chữa, cải tạo Bất Động Sản, thiết kế, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Ban Quản Lý Khu Thương Mại hoặc Công Ty Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Bất Động Sản. Trong trường hợp Người Sử Dụng thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Khu Thương Mại.
- 11.5 Ban Quản Lý Khu Thương Mại có quyền phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện

pháp thi công và các vấn đề liên quan đến việc thi công sửa chữa và cải tạo Bất Động Sản để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với các Người Sử Dụng khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận chuyển... Người Sử Dụng và/hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Ban Quản Lý Khu Thương Mại để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Thương Mại.

- 11.6 Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Bất Động Sản, Người Sử Dụng phải đóng cho Ban Quản Lý Khu Thương Mại hoặc Công Ty Quản Lý một khoản ký quỹ với giá trị theo quy định tại Phụ Lục 2 của Nội Quy nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Người Sử Dụng trong việc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc của một bên thứ ba ("**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Bất Động Sản**") trong thời gian thực hiện thi công. Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Bất Động Sản (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý sẽ hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Người Sử Dụng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày: (i) Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Người Sử Dụng; và (ii) sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Bất Động Sản) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Bất Động Sản (nếu có) đã được khắc phục xong.
- 11.7 Người Sử Dụng sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Bất Động Sản và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Ban Quản Lý Khu Thương Mại.

## **Điều 12. Đỗ xe, lưu thông trong Khu Thương Mại**

- 12.1 Tùy theo quy hoạch chung của Khu Thương Mại, Người Sử Dụng phải tuân thủ đúng các quy định về nơi và giờ đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Người Sử Dụng tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Ban Quản Lý Khu Thương Mại hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- 12.2 Người Sử Dụng và các khách hàng, nhà thầu của Người Sử Dụng không được cản trở lối ra vào các Bất Động Sản khác, đường đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác chẳng hạn: đậu xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông. Đối với các tuyến đường được quy hoạch tuyến đi bộ, Người Sử Dụng và các khách hàng, nhà thầu của Người Sử Dụng không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng xe, đỗ xe hoặc giữ xe trong Bất Động Sản. Khi lái xe trong Khu Thương Mại, Người Sử Dụng và các khách hàng, nhà thầu của Người Sử Dụng phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đỗ những nơi được cho phép. Người Sử Dụng và các khách hàng, nhà thầu của Người Sử Dụng phải đỗ xe đúng chỗ quy định, không được sử dụng chỗ đỗ xe vào mục đích khác.

## **Điều 13. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu**

- 13.1 Kể từ ngày nhận bàn giao Bất Động Sản, Chủ Sở Hữu sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng

của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Bất Động Sản tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Bất Động Sản theo quy định dưới đây:

- (a) Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu là 05 (năm) tỷ đồng hoặc mức giới hạn trách nhiệm khác do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, Người Sử Dụng khác cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi chung là “**Bên thứ ba**”);
- (b) Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu, Chủ Sở Hữu tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó; và
- (c) Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Ban Quản Lý Khu Thương Mại hoặc Công Ty Quản Lý, trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ, Chủ Sở Hữu sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.

13.2 Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần nào tài sản của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó.

## **CHƯƠNG V**

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

#### **Điều 14. Giải quyết tranh chấp**

- 14.1 Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Bất Động Sản sẽ do tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.
- 14.2 Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Thương Mại được giải quyết trên cơ sở hoà giải (Người Sử Dụng tự hoà giải hoặc Ban Quản Lý tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển tòa án có thẩm quyền giải quyết.

#### **Điều 15. Xử lý vi phạm**

Nếu Người Sử Dụng vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Ban Quản Lý hay Công Ty Quản Lý, sau khi đã có yêu cầu Người Sử Dụng chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- (a) Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Người Sử Dụng đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác;

- (b) Yêu cầu Người Sử Dụng đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Người Sử Dụng vi phạm gánh chịu;
- (c) Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại... ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ;
- (d) Phạt vi phạm Người Sử Dụng đó căn cứ theo mức phạt được quy định tại Phụ Lục 5 Nội Quy này hoặc theo quy định vào từng thời điểm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, và được trích từ tiền ký quỹ của Người Sử Dụng đó theo quy định tại Điều 2, Phụ Lục 2 của Nội Quy này;
- (e) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
- (f) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

## **CHƯƠNG VI**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 16. Điều khoản thi hành**

- 16.1 Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Người Sử Dụng cam kết cùng thực hiện đúng Nội Quy này.
- 16.2 Người Sử Dụng cam kết, khi chuyển nhượng lại Bất Động Sản cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, Người Sử Dụng có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy này. Bên Nhận Chuyển Nhượng quyền sở hữu Bất Động Sản phải có văn bản cam kết (ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư hoặc gửi Công Ty Quản Lý được chỉ định) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu đã tham gia. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Người Sử Dụng chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
- (i) các nghĩa vụ của Người Sử Dụng/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy; và
  - (ii) các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Người Sử Dụng/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Nội Quy.

Trường hợp Người Sử Dụng vi phạm nội dung nêu tại Nội Quy này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Người Sử Dụng có hành vi vi phạm Nội Quy.

- 16.3 Các Người Sử Dụng đồng ý chỉ định không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Thương Mại. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu thông báo nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên

có giá trị áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thông báo.

## **PHỤ LỤC 1**

### **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung**

**(đính kèm Nội Quy Khu Thương Mại)**

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung cho Khu Thương Mại (không bao gồm các tiện ích có thu phí theo quy định của Chủ Đầu Tư) sẽ bao gồm các phần sau:

<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>GHI CHÚ</b>
1	Cảnh quan sân đường giao thông	<p>Trường hợp theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số hạng mục liệt kê tại mục này phải bàn giao cho Nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>Việc sử dụng các khu vực chung này sẽ thực hiện theo quy định/hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.</p>
2	Hệ thống cấp điện:	
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lưới trung thế;</li><li>- Trạm biến áp cao thế</li><li>- Lưới hạ thế</li></ul>	<p>Chủ Sở Hữu đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt Chủ Sở Hữu tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục này cho cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba (bao gồm cả việc bàn giao quyền sở hữu các tài sản thuộc hệ thống này) và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các Chủ Sở Hữu quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.</p>
	- Hệ thống máy phát điện dự phòng (nếu có).	
3	Hệ thống cấp nước	<p>Chủ Sở Hữu đồng ý và ủy quyền để Chủ Đầu Tư thay mặt Chủ Sở Hữu tiến hành các thủ tục bàn giao hạng mục này cho cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba (bao gồm cả việc bàn giao quyền sở hữu các tài sản thuộc hệ thống này) và nhận bồi hoàn các khoản chi phí đầu tư (nếu có), đồng thời đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thay mặt các Chủ Sở Hữu quản lý và sử dụng khoản bồi hoàn này để bảo trì các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung.</p>
4	- Hệ thống thoát nước mưa	

	- Hệ thống thoát nước thải	
5	Hệ thống camera để quan sát và bảo vệ an ninh (nếu có)	
6	Hệ thống trạm sạc xe điện (nếu có) theo bố trí của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm (có thu phí).	Việc sử dụng hạng mục này sẽ thực hiện theo quy định/hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý hoặc bên cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.
7	Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.	

*(\*) Việc sử dụng các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung sẽ tuân thủ theo quy định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.*

Để làm rõ, các phần công trình và diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư được xác định là các công trình, tiện ích được Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng bằng chi phí của Chủ Đầu Tư, không được phân bổ vào Giá Bán DTTM và được Chủ Đầu Tư thông báo vào từng thời điểm.

## PHỤ LỤC 4

### QUY CHẾ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ KHU THƯƠNG MẠI

#### (Đính kèm Nội Quy Khu Thương Mại)

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 và văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Các quy định của pháp luật hiện hành của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có liên quan;
- Nội quy Khu Thương Mại DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VINPEARL PHÚ QUÝ (“**Nội Quy**”)

#### **Điều 1. Định nghĩa và diễn giải**

Trong Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì Khu Thương Mại DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VINPEARL PHÚ QUÝ (“**Quy Chế**”) này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các từ, cụm từ viết hoa sẽ có nghĩa như định nghĩa trong các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan và Nội Quy.

- 1.1. “**Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại**” có nghĩa là quỹ bảo trì của Khu Thương Mại được hình thành trên cơ sở các Chủ Sở Hữu đóng Phí Bảo Trì Khu Thương Mại;
- 1.2. “**Ban Đại Diện Khu Thương Mại**” có nghĩa là một nhóm Chủ Sở Hữu đại diện cho toàn bộ các Chủ Sở Hữu của Khu Thương Mại và thay mặt các Chủ Sở Hữu này thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến quản lý, vận hành Khu Thương Mại trong phạm vi công việc do đa số các Chủ Sở Hữu đã nhận bàn giao và sử dụng Bất Động Sản thông qua. Mọi quyết định của Ban Đại Diện Khu Thương Mại được thông qua theo nguyên tắc đa số quá bán.

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

- 2.1. Phạm vi điều chỉnh
  - (a) Quy Chế này quy định việc lập, quản lý và sử dụng Phí Bảo Trì Khu Thương Mại đối với việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung, các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung Dự Án (“**Các Hạng Mục Bảo Trì**”).
  - (b) Quy Chế này không bao gồm quy định bảo trì các phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, Chủ Đầu Tư.
- 2.2. Đối tượng áp dụng
  - a) Chủ Đầu Tư;
  - b) Chủ Sở Hữu;
  - c) Ban Đại Diện Khu Thương Mại;
  - d) Công Ty Quản Lý.

### **Điều 3. Mục đích sử dụng của Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại**

- 3.1. Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại được sử dụng để thanh toán cho toàn bộ chi phí bảo trì của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
- 3.2. Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại được trích theo tỷ lệ tương ứng để thanh toán cho chi phí bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung Dự Án theo quy định tại Nội Quy và/hoặc Quy chế này.
- 3.3. Đối với các hạng mục thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung mà theo quy định Chủ Đầu Tư phải bàn giao cho Cơ quan Nhà nước hoặc Cơ quan/tổ chức có thẩm quyền hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ ("**Bên Nhận Bàn Giao**") quản lý, vận hành thì chi phí bảo trì vẫn được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại trong giai đoạn chưa bàn giao.

Trường hợp Bên Nhận Bàn Giao đã nhận bàn giao nhưng đồng ý để Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với các hạng mục nêu trên để phục vụ chung cho Chủ Sở Hữu và/hoặc Dự Án thì chi phí bảo trì vẫn được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Thương Mại/Dự Án.

### **Điều 4. Nguồn thu Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại**

Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại được thu từ các nguồn sau đây:

- 4.1. Phí Bảo Trì Khu Thương Mại được Chủ Sở Hữu đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy. Để làm rõ, khoản Phí Bảo Trì Khu Thương Mại được các Chủ Sở Hữu đóng theo thông báo bàn giao Bất Động Sản của Chủ Đầu Tư chỉ là khoản phí bảo trì thu lần đầu.

Các Chủ Sở Hữu có trách nhiệm nộp bổ sung Phí Bảo Trì Khu Thương Mại trong trường hợp Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.

- 4.2. Toàn bộ tiền lãi phát sinh từ việc gửi Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại tại ngân hàng;
- 4.3. Khoản tiền thu được do thanh lý các thiết bị cũ, hỏng khi được thay thế bằng thiết bị mới do bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì.
- 4.4. Khoản tiền thu được do cá nhân, tổ chức khác gây hư hại Các Hạng Mục Bảo Trì bồi thường.

### **Điều 5. Nội dung chi Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại**

- 5.1. Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại sẽ được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây:
  - (a) Chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì, lựa chọn nhà thầu Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
  - (b) Chi phí lập kế hoạch bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì bao gồm cả chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra chi phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
  - (c) Chi phí kiểm tra công trình, máy móc thiết bị thuộc Các Hạng Mục Bảo Trì thường xuyên, định kỳ và đột xuất, phải trả cho bên thứ ba (nếu có);

- (d) Chi phí quan trắc đối với Các Hạng Mục Bảo Trì có yêu cầu quan trắc;
- (e) Chi phí bảo dưỡng Các Hạng Mục Bảo Trì;
- (f) Chi phí kiểm định chất lượng Các Hạng Mục Bảo Trì khi cần thiết;
- (g) Chi phí sửa chữa, thay thế cải tạo Các Hạng Mục Bảo Trì và/hoặc máy móc thiết bị thuộc các hạng mục bảo trì định kỳ và đột xuất;
- (h) Chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần); chi phí sửa chữa, thay thế định kỳ và đột xuất các thiết bị, công nghệ của Các Hạng Mục Bảo Trì;
- (i) Chi phí cho các phần mềm, thiết bị trang bị cho Khu Thương Mại nhằm nâng cao công tác giám sát, quản lý Các Hạng Mục Bảo Trì;
- (j) Chi phí thanh toán cho đơn vị kiểm toán trong trường hợp kiểm toán việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại hàng năm hoặc trường hợp Ban Đại Diện Khu Thương Mại yêu cầu kiểm toán đối với việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại (nếu có);
- (k) Chi phí khắc phục hậu quả thiên tai, lụt bão hoặc các nguyên nhân bất thường khác đối với Các Hạng Mục Bảo Trì nằm ngoài phạm vi trách nhiệm của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý trong việc vận hành Khu Thương Mại.
- (m) Các chi phí bảo trì khác theo quy định pháp luật.

5.2. Để làm rõ, Các Hạng Mục Bảo Trì đang còn trong thời hạn bảo hành và nội dung cần bảo trì thuộc phạm vi trách nhiệm bảo hành của các bên liên quan thì không được sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại để chi trả cho việc bảo hành, bảo trì này. Các nhà thầu, nhà cung ứng liên quan tới hạng mục cần bảo hành phải chịu trách nhiệm bảo hành theo các thỏa thuận đã xác lập với Chủ Đầu Tư và theo quy định của pháp luật.

## **Điều 6. Nguyên tắc chi của Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại**

- 6.1. Việc thực hiện chi Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:
- (a) Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại sẽ được sử dụng để thực hiện bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì theo kế hoạch bảo trì do Công Ty Quản Lý trình và được Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Khu Thương Mại (nếu có) thông qua hàng năm.
  - (b) Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Công Ty Quản Lý báo cáo Chủ Đầu Tư khi phát sinh để xem xét phê duyệt.
- 6.2. Công Ty Quản Lý sẽ không chi Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại cho Các Hạng Mục Bảo Trì bị hư hại được phát hiện do lỗi của cá nhân, tổ chức khác trừ trường hợp Các Hạng Mục Bảo Trì được Công Ty Quản Lý đánh giá là quan trọng. Trường hợp này, Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư/Ban Đại Diện Khu Thương Mại (nếu có) phối hợp để yêu cầu cá nhân, tổ chức gây hư hại khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại.

## **Điều 7. Quản lý Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại**

- 7.1. Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại sẽ do Chủ Đầu Tư quản lý và có một (01) đại diện Chủ Sở Hữu để giám sát việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại của Chủ Đầu Tư. Toàn bộ Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại sẽ được gửi vào tài khoản thanh toán (“**Tài Khoản Thanh Toán**”) và/hoặc lập Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (“**Hợp Đồng Tiền**”

Gửi”) tại một ngân hàng do Chủ Đầu Tư đứng tên đại diện trên Tài Khoản Thanh Toán và/hoặc Hợp Đồng Tiền Gửi theo quyết định của Chủ Đầu Tư từng thời điểm.

Để làm rõ, Ban Đại Diện Khu Thương Mại sẽ chỉ định/bầu ra một (01) thành viên để giám sát việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại của Chủ Đầu Tư như nêu trên và Ban Đại Diện Khu Thương Mại có quyền thay đổi định kỳ hoặc bất thường thành viên đại diện này.

- 7.2. Thực hiện các giao dịch từ Tài Khoản Thanh Toán, Hợp Đồng Tiền Gửi
  - (a) Các giao dịch gửi tiền rút tiền từ Tài Khoản Thanh Toán, Hợp Đồng Tiền Gửi phải được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư và do Chủ Đầu Tư quyết định trên đề xuất của Công Ty Quản Lý với mỗi lần giao dịch.
  - (b) Trên cơ sở kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Khu Thương Mại (nếu có) phê duyệt và/hoặc trường hợp phát sinh ngoài kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư phê duyệt, Chủ Đầu Tư sẽ quyết định về việc trích chuyển một phần hoặc toàn bộ số tiền của Hợp Đồng Tiền Gửi vào Tài Khoản Thanh Toán để phục vụ cho việc chi tiêu bảo trì hàng năm.
- 7.3. Chủ Đầu Tư quyết định lựa chọn kỳ hạn gửi tiền và ngân hàng gửi tiền trên cơ sở ưu tiên ngân hàng có lãi suất cao và an toàn tại thời điểm gửi tiền hoặc các Hợp Đồng Tiền Gửi đáo hạn.
- 7.4 Hàng năm, Chủ Đầu Tư sẽ thực hiện việc kiểm toán việc thu, chi Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại bởi một đơn vị kiểm toán độc lập và báo cáo kết quả kiểm toán cho Ban Đại Diện Khu Thương Mại hoặc các Chủ Sở Hữu (nếu chưa có Ban Đại Diện Khu Thương Mại).

## **Điều 8. Lập kế hoạch, phê duyệt kế hoạch và dự toán ngân sách bảo trì**

- 8.1. Công Ty Quản Lý có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì hàng năm và các khoản chi phí phát sinh khác (trong đó được phép dự trừ ngân sách dự phòng (nhưng không quá 10% ngân sách dự kiến) để Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Khu Thương Mại (nếu có) xem xét và phê duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được kế hoạch của Công Ty Quản Lý.
- 8.2 Vào cuối mỗi năm, Công Ty Quản Lý sẽ báo cáo kết quả thực hiện bảo trì trong năm tới Chủ Đầu Tư và Ban Đại Diện Khu Thương Mại (nếu có).
- 8.3 Trên cơ sở kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Khu Thương Mại (nếu có) phê duyệt, khi phát sinh sự kiện sửa chữa, thay thế bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì, việc quyết định bảo trì và chi tiêu kinh phí bảo trì sẽ được Chủ Đầu Tư quyết định phê duyệt trên cơ sở đề xuất của Công Ty Quản Lý.
- 8.4 Công Ty Quản Lý có trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà thầu để thực hiện việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Thương Mại và trực tiếp liên hệ, đàm phán, ký kết Hợp đồng bảo trì với Nhà thầu có đầy đủ năng lực để tiến hành bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Thương Mại theo kế hoạch, ngân sách đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban đại diện Khu Thương Mại (nếu có) phê duyệt.

## **Điều 9. Quản lý, lưu giữ hồ sơ liên quan đến việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại**

- 9.1. Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý phải lập, lưu giữ sổ theo dõi chi Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại và các tài liệu kèm theo bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ kế toán, giấy tờ liên quan đến chi phí bảo trì v.v. để báo cáo Chủ Đầu Tư hoặc Ban Đại Diện Khu Thương Mại (nếu có).
- 9.2. Đối với các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung Dự Án thuộc trách nhiệm quản lý và vận hành của Công Ty Quản Lý, việc bảo trì sẽ được tiến hành tương tự như đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nhưng Công Ty Quản Lý sẽ gửi bản sao các chứng từ liên quan và yêu cầu các đơn vị liên quan chia sẻ chi phí phần thuộc trách nhiệm của các đơn vị đó (tức là phần còn lại sau khi lấy tổng chi phí bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung Dự Án trừ đi (-) Phần Trích Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại theo tỷ lệ như quy định tại Nội Quy). Trường hợp Công Ty Quản Lý không trực tiếp quản lý, vận hành, thì Đơn vị quản lý Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại sẽ phải đóng góp cho đơn vị trực tiếp quản lý, vận hành tương ứng với Phần Trích Quỹ Bảo Trì Khu Thương Mại theo tỷ lệ như quy định tại Nội Quy.

## **Điều 10. Điều khoản thi hành**

- 10.1. Quy Chế này là một phần không tách rời của Nội Quy và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán.
- 10.2. Quy Chế này cùng các phụ lục đính kèm (nếu có) và các bản sửa đổi, bổ sung của Quy Chế vào từng thời điểm sẽ tạo thành một bản thống nhất.
- 10.3. Trong quá trình thực hiện, Quy Chế này có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và điều kiện cụ thể từng thời điểm.

