

**APARTMENT BUILDING
SALE AND PURCHASE AGREEMENT**

No.:...../HDMB

Between

DAI DONG A INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

And

[*]



SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Hanoi City, [...], [...], [...]

APARTMENT BUILDING
SALE AND PURCHASE AGREEMENT

No.: [.....]/HDMB

PURSUANT TO:

- *Civil Code Law No. 91/205/QH13 dated November 24th 2015;*
- *Law on Housing No. 65/2014/QH13 dated November 25th 2014;*
- *Law on Real Estate Business No. 66/2014/QH13 dated November 25th 2014;*
- *Law on Protection of Consumer's Rights No. 59/2010/QH12 dated November 17th 2010;*
- *Decree No. 99/2015/ND-CP dated October 20th 2015 of the Government detailing and guiding the implementation of some Articles of Law on Housing;*
- *Decree No. 99/2011/ND-CP dated October 27th 2011 of the Government detailing and guiding the implementation of some Articles of Law on Protection of Consumer's Rights;*
- *Decree No. 76/2015/ND-CP dated September 10th 2015 detailing the implementation of some Articles of Law on Real Estate Business;*
- *Circular No. 02/2016/TT-BXD dated February 15th 2016 of Ministry of Construction promulgating regulations on the management and use of Apartment Buildings;*
- *Circular No. 28/2016/TT-BXD dated December 15th 2016 amending Circular No. 02/2016/TT-BXD promulgating regulations on the management and use of Apartment Buildings;*
- *Circular No. 19/2016/TT-BXD dated June 30th 2016 of Ministry of Construction guiding the implementation of some Articles of Law on Housing and Decree No. 99/2015/ND-CP dated October 20th 2015 of the Government detailing and guiding some Articles of Law on Housing;*
- *Official Dispatch No. 1207/QHKT-TMB-PAKT dated March 18th 2016 of Department of Planning and Architecture – Hanoi City's People Committee approving of master plan Drawing and architectural Plan of Dai Dong A High Building;*
- *Decision No. 2742/QĐ-UBND dated May 12th 2017 of Hanoi City's People Committee approving of the adjustment of decision on allowing Dai Dong A*

Investment Joint Stock Company to invest in Dai Dong A High Building Construction and Investment Project at land No. VP, Kim Giang Southern-West new urban 1, Dai Kim Ward, Hoang Mai District, Hanoi City;

- *Decision No. 5494/QĐ-UBND dated August 11th 2016 of Hanoi City's People Committee transferring the area of 4,995 m² of the land at land No. VP, Kim Giang Southern-West new urban area 1, Dai Kim Ward, Hoang Mai District, Hanoi City to Dai Dong A Investment Joint Stock Company in order to implement Dai Dong A High Building Construction and Investment Project;*
- *Decision No. 12/2017/QĐ-DDA dated May 18th 2017 of Dai Dong A Investment Joint Stock Company approving of Dai Dong A High Building Construction and Investment Project;*
- *Guarantee Contract No. 01/2019-HDCBL/NHCT322-DDA dated April 2nd 2019 of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Do Thanh Branch on guaranteeing the obligations of the Investor in respect of the delayed handover of Apartments;*
- *Document No. 2448/SXD-QLN dated March 27th 2019 of Hanoi City's Department of Construction on off-the-plan Apartment Buildings put in services at Dai Dong A High Building Construction and Investment Project at land No. VP, Kim Giang Southern-West new urban area, Dai Kim Ward, Hoang Mai District, Hanoi City;*
- *The capacity and demand of both Parties;*

Today, [...], [...], [...], at the head office address of Dai Dong A Investment Joint Stock Company, 5th floor, CT3 Building, The Pride, An Hung new urban area, La Khe Ward, Ha Dong District, Hanoi City. We are:

PARTY A: THE SELLER OF APARTMENT (hereafter referred to as the Seller):

DAI DONG A INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

- Business registration Certificate No.: 0102391289, the 16th amendment registration dated February 2nd 2018 issued by Hanoi City's Department of Planning and Investment
- Representative: **Mrs. Tran Hoai Anh**
- Position: **Permanent Deputy General Director**
(In accordance with Letter of Authorization No. 73/UQ-DDA signed on October 1st 2017)
- Address: 5th floor, CT3 Building, The Pride, An Hung new urban area, La Khe Ward, Ha Dong District, Hanoi City
- Tel: 0245 678 6868
- Bank account No. 110006818888
- At: Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Do Thanh Branch
- Tax code: 0102391289

PARTY B: THE PURCHASER OF APARTMENT (*hereafter referred to as the Purchaser*):

Mr/Mrs.: [.....]/ Company:.....

- Date of birth: [.....]
- Or the Representative (if the Purchaser is an organization): [.....]
- According to Letter of Authorization (authorization document) No.....(if any)
- ID card/Passport No.: [.....] Date of issue: [.....] Place of issue: [.....]
- Permanent residence address: [.....].
- Current address: [.....]
- Mobile phone No.: [.....] Fax: (if any)
- Bank account No.: (if any) at
- Tax code: (if any)
- Email: [.....]

Parties have agreed to sign this Apartment Building Sale and Purchase Agreement with the following terms and conditions:

Article 1: Definition and Interpretation of terms

In this Agreement, the following terms and expressions shall mean as follows:

- 1.1. “*Apartment*” shall mean an apartment built with a closed construction structure in accordance with the approved design of apartments whose construction is invested by Dai Dong A Investment Joint Stock Company with the features as described in Article 2 hereof;
- 1.2. “*Apartment Building*” shall mean the entire apartment building containing apartments for trading, of which Dai Dong A Investment Joint Stock Company is the investor and which consists of apartments, trade and commercial areas, and general amenities of the apartment building, including the premises built on land plot VP, Dai Dong A High Building Project, Dai Kim Ward, Hoang Mai District, Hanoi City.
- 1.3. “*Agreement*” shall mean this Apartment Building Sale and Purchase Agreement and all attached appendices, including all and any amendments and supplements hereto in writing formulated and signed by the Parties to the Agreement during the term of this Agreement;
- 1.4. “*Sale price of the Apartment*” shall mean to the total amount of money to be paid for the Apartment as defined in Article 3 of this Agreement;

- 1.5. ***“Warranty of the Apartment”*** shall mean remedial work, repairs and replacements of the items detailed in Article 9 herein for any damage, defect or abnormal operation, for which the users are not at fault, during the length of time prescribed by the law on housing and in accordance with agreements stated in this Agreement;
- 1.6. ***“Usable area of the Apartment”*** shall mean the privately used area of purchased and sold apartment determined according to the carpet area and recorded in the Certificate of land use right, house ownership and other properties attached to land issued to the Purchaser in accordance with the regulations of law on housing and the specific agreements at Clause 11.1 of Article 11 hereof.
- 1.7. ***“Construction floor area of the Apartment”*** shall mean the area defined by the centerline of the boundary wall and dividing walls of the apartment, including the area of floor space with columns and technical boxes inside the apartment;
- 1.8. ***“Private area of the Purchaser”*** shall mean the usable area of the Apartment stated in Clause 11.1 of Article 11 of this Agreement and private technical equipment attached to the apartment;
- 1.9. ***“Private area of the Seller”*** shall mean the area in the Apartment Building that is not sold by the Seller and is kept by the Seller for use or business. The Seller does not include the value of this private area in the apartment sale price detailed in Clause 11.2 and Clause 11.3 of Article 11 hereof;
- 1.10. ***“Shared area in the Apartment Building”*** shall mean the area and equipment of shared ownership and use in the Apartment Building in accordance with the State’s Law on Housing and in conformity with the Parties’ specific agreement stated in Clause 11.4, Article 11 hereof;
- 1.11. ***“Apartment Building rules and regulations”*** shall mean the internal rules and regulations on the management and use of the Apartment Building of Dai Dong A High Building issued by the Seller and signed between the Purchaser and the Seller and all amendments and supplements approved by the Apartment Building Meeting during the management and use of the apartment;
- 1.12. ***“Maintenance fees for the shared area of the Apartment Building”*** shall mean the fees of 2% (*two percent*) of sale price of the Apartment (excluding VAT) that the Parties are obliged to pay on the date of receiving the handover as contribution to the maintenance of shared areas in the Apartment Building;
- 1.13. ***“Managerial and operational services to the Apartment Building”*** shall mean the services of managing and operating the Apartment Building, including those managerial and operational tasks in order to ensure the normal operation of the Apartment Building;

- 1.14. "***Maintenance of the Apartment Building***" shall mean the regular, periodic and unscheduled repairs of the Apartment Building as well as construction and technology equipment attached to the said apartment building in order to sustain the quality of the apartment building;
- 1.15. "***Managing and operating business of the Apartment Building***" shall mean the corporate unit that manages and operates the apartment building after the construction works have been completed and put into operation;
- 1.16. "***Force majeure events***" shall mean objective incidents taking place beyond either Party's or Parties' reasonable control and preventing them from performing their obligations under this Agreement despite all necessary measures they have taken in their own power. The incidents considered force majeure events mutually agreed upon by both Parties are specifically stated in Article 14 of this Agreement;
- 1.17. "***Certificate***" shall mean the Certificate of the rights to land use and ownership right to the apartment and other properties attached to land, issued by a competent State agency to the Purchaser of the Apartment in accordance with Law on Land;
- 1.18. "***Management Board***" shall mean Management Board of the Apartment Building and the representatives of the owners, users of the Apartment Building in order to ensure the legal rights and interests during the use of the Apartment Building. Management Board is established by the Apartment Building Meeting in accordance with the regulations of the applicable Law on Housing;
- 1.19. "***Owner of the Apartment***" shall mean the ones who have the legal ownership right to one or more Apartments in the apartment building in accordance with Certificate issued by the competent State agency; or the ones who are legally authorized to own Apartments in conformity with Agreement/inheritance Agreement, donation, sale and purchase in accordance with the law, but have not been issued to Certificate. In this Agreement, the owner of the Apartment is the Purchaser, other apartment owners are other individuals or organizations signed this Apartment Building sale and purchase Agreement with the Seller;
- 1.20. "***Meeting of the Apartment Building***" shall mean the meeting of the representatives of Apartment Owners, owners of other areas in the Apartment Building and/or other Residents authorized by the owners because of the absence of these people which is convened and organized in accordance with the regulations of Apartment Building rules and regulations;
- 1.21. "***Management and operation fees of the Apartment Building***" shall mean the monthly fees that the Purchaser is obliged to pay to Managing and Operating Business of the apartment building in respect of services defined in this

Agreement; management and operation services supply Contract and Apartment Building rules and regulations;

1.22. "**Projected handover date**" shall mean the projected date of Apartment handover agreed by Parties in Clause 8.2 of Article 8 of this Agreement;

1.23. "**Actual handover date**" shall mean the actual date when the Investor (the Seller) hands over the Apartment to the Owner of Apartment (the Purchaser) in accordance with the terms and conditions of this Agreement;

1.24. "**Working day**" shall mean the days according to Solar Calendar, excluding Saturdays, Sundays, Holidays, Tet and other days in accordance with Law of Vietnam.

1.25. "**Other residents**" shall mean any other residents who are the owner(s) of Apartment stay in or reside in or use Apartment in any way in the short or long term, including but not limited to:

- Family members or domestic worker (if any) of the Owner of Apartment; and/or
- Visitors/guests of the Owner of Apartment/the Lessee/Sub lessee, including the Contractor; and/or
- Any other individuals who are allowed to stay in or reside in or use Apartment in any way in the short or long term by the Owner of Apartment;

Article 2. Main features of sold and purchased Apartment(s)

The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase 1 (One) Apartment with the features as prescribed as follows:

2.1. Apartment features:

- a. Apartment No.: [.....] on [.....] under Dai Dong A High Building Construction and Investment Project at land plot No. VP, Kim Giang Southern-West urban Area 1, Dai Kim Ward, Hoang Mai District, Hanoi City.
- b. The usable area of Apartment: [.....] m² (in words:.....). This area is defined according to the carpet area (hereafter collectively referred to as clearance) in accordance with Clause 1.6 of Article 1 of this Agreement and is also used as a basis to determine the amount of money to be paid for Apartment defined in Article 3 of this Agreement;

Parties agree that the carpet area specified at this point is temporarily calculated and may be increased or decreased in accordance with the actual measurement at the time of apartment handover (at most 5%). The Purchaser shall pay the amount of money to be paid for the Apartment to the Seller in conformity with the actual area at the time of apartment handover; in case the actual carpet area may increase or decrease less than or 2% (Two percent) (the difference in the rate

from 0% to 2%) in comparison with the area specified in this Agreement, Parties shall not have to adjust the sale price of the Apartment. If the actual carpet area may increase or decrease over 2% (Two percent) in comparison with the area specified in this Agreement, the sale price of Apartment shall be adjusted in accordance with the actual area determined at the time of Apartment handover and Parties shall pay this different amount of money at the final payment installment carried out by the Purchaser.

Parties agree that the actual carpet area at the time of apartment handover and the different carpet area compared with the area specified in Apartment Building Sale and Purchase Agreement signed (if any) shall be specified in Minutes of apartment handover or Appendix.

- c. Construction floor area of the Apartment: [.....] m² (in words:.....). This area is defined in accordance with Clause 1.7 of Article 1 hereof.
- d. Use purpose of the Apartment: residential.
- e. Year of construction completion: 2020.
- f. Other detailed features and technical equipment, major finished materials attached to the Apartment are specified in Appendix 1 of this Agreement.

2.2. Features of land used for building Apartment Building containing Apartment stated in Clause 2.1 hereof:

- a. Land plot No.: VP, defined in conformity with detailed Plan with the rate 1/500.
- b. Total construction area: 2,650 m²
- c. Origin of land use: The State allocates land use fees

Article 3. Value of Agreement, sale price of the Apartment, payment term and method

3.1. Total value of this Agreement: [.....] VND (*In words:Vietnamese dong*)

Total value of this Agreement is defined by adding up sale price of the Apartment and maintenace Fees of the shared area, of which:

- a. Sale price of the Apartment: _____ VND (*In words: _____ Vietnamese dong*)

- The sale price of the Apartment is defined by multiplying the unit price of 1 m² of usable area of the Apartment (x) total usable area of the sold and purchased Apartment, of which m² of the total usable area of the Apartment (x) _____ VND/1 m² of the usable area of the Apartment.

T.C.P.X/A

- The sale price of the Apartment specified at this point consists of the value of land use right, the value-added tax; but it does not include maintenance fees for the shares area of the Apartment Building and other taxes. In which:
 - + The sale price of the Apartment consists of the value of land use right, excluding VAT, maintenance fees, guarantee fees and other taxes: [.....] VND (*In words: [.....] Vietnamese dong*);
 - + Value-added tax: [.....] VND (*In words: [.....] Vietnamese dong*). This tax is not calculated on the land use fees paid to the State in accordance with the regulations of law. This value-added tax can be adjusted according to the decision of the competent State agency.
- b. Maintenance fees for the shared area of the Apartment Building which is equivalent to 2% of sale price of the Apartment consist of the value of land use right, excluding value-added tax (VAT) [.....] VND (*In words: [.....] Vietnamese dong*).
- c. The sale price of the Apartment stated in Point a, Clause 3.1 is not inclusive of the following:
 - Registration fees, expenses relating to the completion of procedures to issue Certificate to the Purchaser in accordance with the regulations of Law of Vietnam. These fees and expenses shall be paid by the Purchaser;
 - Cost of equipment installation and connection and fees of services to the Apartment consist of mail service, telecommunication service, television service and other services that the Purchaser privately uses for the Apartment. The Purchaser shall directly pay these payables to the service suppliers;
 - Maintenance fees for the shared area of the Apartment Building;
 - Monthly management and operation fees of the Apartment Building. From the date of apartment handover to the Purchaser as agreed in Article 8 of this Agreement, the Purchaser shall pay management and operation fees of the apartment building in accordance with the agreements in Clause 11.5 of Article 11 of this Agreement;
 - Taxes, fees or expenses applying to the ownership and use of the Apartment are specified in accordance with Law of Vietnam at each time.
- d. From the Apartment handover date and during the term of ownership and use of the Apartment, the Purchaser shall fulfill the financial obligations according to the regulations and pay management and operation fees of the apartment building every month and other service fees in respect of using services, including gas, electricity, water, telephone, community access television to service suppliers.

3.2. Payment method:

- a. Parties agree to pay in Vietnamese dong in cash or by bank transfer to the bank account of the Seller stated in the first part of this Agreement or other bank accounts in accordance with the notice of the Seller.
- b. All fees relating to the bank transfer to the bank account of the Seller shall be paid by the Purchaser.
- c. The time of confirming the amount of money paid by the Purchaser is the date when the Seller issues receipt voucher to confirm the amount of money paid by the Purchaser or the transferred amount of money is written to be credit in the bank account of the Seller as stated.
- d. The Purchaser shall store all payment documents (journal voucher, payment voucher, other payment documents) to compare debts with the Seller where necessary. In case there is the difference as compared between Parties and the Purchaser does not provide full of vouchers to illustrate for payments, the Seller shall comply with bank vouchers and books of the Seller to confirm the final database and the Purchaser shall commit to accept this data.

3.3. Payment term:

- a. The payment term of the sale price of the Apartment (including value-added tax, but excluding maintenance fees of the shared area):
 - (i) The amount of money to be paid to the Seller shall be scheduled as follows:

Installment	Payment installment	Percent	Amount
The first payment installment	The signing date of this Agreement	20%	VND (In words:...)
The second payment installment	5/2019, the time of completing the concrete work of 5 th floor area (no later than 31/5/2019).	10%	VND (In words:...)
The third payment installment	6/2019, the time of completing the concrete work of 8 th floor area (no later than 30/6/2019).	10%	VND (In words:...)
The 4 th payment	7/2019, the time of completing the concrete work	10%	VND (In words:...)

installment	of 12 th floor area (no later than 31/07/2019).		
The 5 th payment installment	10/2019, the time of completing the concrete work of 20 th floor area (no later than 31/10/2019).	10%	VND (In words:...)
The 6 th payment installment	12/2019, the time of completing the concrete work of entresol floor area (building a roof) (no later than 31/12/2019).	10%	VND (In words:...)
The 7 th payment installment	Within 7 days from receiving Notice of transfer from the Seller.	25%	VND (In words:...)
The final payment installment	The date when the Seller makes a notice to the Purchaser in respect of the retrieval of records to suggest issuing to Certificate or the notice of Certificate transfer after being issued by the competent State agency.	5%	VND (In words:...)

- The time when the Purchaser receives the apartment handover from the Seller is defined according to the actual handover date specified in Minutes of apartment handover (in case the Purchaser fulfills the obligations of receiving the apartment handover fully and opportunely in accordance with the terms and conditions of this Agreement) or the date of maturity to hand over the apartment in conformity with Notice of the Seller (in case the Purchaser or the authorized person does not attend to receive the apartment handover according to Notice of the Seller) specified in Clause 8.4 of Article 8 of this Agreement.
- In case the Purchaser carries out the procedures to suggest issuing the Certificate, the payment term of the final installment shall be at the time when the Purchaser is fully handed over the records and documents by the Seller to support in doing procedures to issue Certificate or paying together with the 6th payment installment. Furthermore, the Seller is responsible for assisting the Purchaser in

accordance with the own capacity in providing the necessary documents to suggest issuing Certificate.

(ii) Regulations on payment term:

- The Seller shall make a notice to the Purchaser in respect of any payables on due and propose on payment. The Purchaser is deemed to have received the notice submitted by the Seller by post, express delivery or direct delivery in accordance with the address of the Purchaser specified in Article 16 of this Agreement, no matter however the Purchaser signed.
- The Purchaser shall make an immediate written notice to the Seller in case the Purchaser changes the address. In case the Purchaser does not make a notice to the Seller in respect of the change of address, the Purchaser shall be borne all obligations, responsibilities, consequences arising from the above circumstance.
- In any circumstances, the Purchaser shall pay all payables on due, delayed payables and interest due to delayed payment (if any) in accordance with the terms and conditions of this Agreement which does not depend on the notice or letter of payment proposal submitted by the Seller;

b. The payment term of maintenance fees of the shared area [.....] VND (In words: [.....]).

The Purchaser shall pay to the Seller before signing Minutes of Apartment handover. The management and use of maintenance fees of the shared area shall be carried out in accordance with the regulations of the applicable Law on Housing, unless these fees are otherwise agreed to allow the Investor to manage temporarily by Parties.

Article 4. Construction schedule

4.1. Construction schedule: The Seller implements to build the apartment building in conformity with the following schedule:

- a) 05/2019 – Completing The concrete work of 5th floor area
- b) 07/2019 – Completing The concrete work of 12th floor area
- c) 10/2019 – Completing The concrete work of 20th floor area
- d) 12/2019 – Completing The concrete work of entresol floor area (building a roof)
- e) Fourth quarter/2020 – Apartment handover

4.2. The Seller builds the public utilities and infrastructure to serve for the residential demand of the Purchaser in the Apartment Building in accordance with the approved plan, design, content, schedule and ensure the quality in conformity with building code and standard defined by the State

Article 5. Rights and obligations of the Seller

5.1. Rights of the Seller:

- a. The Seller has the right to ask the Purchaser to pay the amount of money to be paid for the Apartment in accordance with the agreements in Article 3 hereto and to calculate the interest when the Purchaser delays paying in compliance with the schedule as agreed in Article 3 hereto. The interest due to delayed payment is agreed by Parties and specified in Clause 12.1 of Article 12 of this Agreement;
- b. The Seller has the right to ask the Purchaser to receive the apartment handover in accordance with the term as agreed in Article 8 hereto;
- c. The Seller has the right reserve the ownership of the apartment and to refuse to hand over the Apartment or the original of Certificate to the Purchaser until the Purchaser completes the payment obligations in accordance with the terms and conditions of this Agreement;
- d. Before Management Board is established, the Seller has the right to stop or ask the service supplier(s) to stop providing electricity, water and other utility services when the Purchaser (or the Party re-purchases the apartment or receives the transfer of Apartment Building sale and purchase Agreement form the Purchaser) makes any violations of Apartment Building management and operation Rules issued by Ministry of Construction and Apartment Building rules and regulations signed between the Purchaser and the Seller;
- e. The Seller has the right to change the equipment, building materials of apartment building construction works with the quality which is equivalent to in accordance with the regulations of Law on Construction;
- f. The Seller has the right to fulfill the rights and obligations of Management Board of the Apartment Building when Management Board has not still been established; to promulgate Apartment Building rules and regulations, to establish Management Board of the Apartment Building, to select and sign Agreement with managing and operating Business of the Apartment Building to manage and operate from putting into service until Management Board is established;
- g. The Seller has the right to terminate this Apartment Building sale and purchase Agreement without any prior notice in accordance with the agreements in Article 15 hereto;
- h. The Seller has the right to ask the Purchaser to pay penalties due to breach of this Agreement or compensate for the damage or loss due to any violations of agreements in accordance with the terms and conditions of Article 12 hereto or the decision of the competent State agency;

- i. The Seller has the full right to own, manage, exploit, trade, use and other reasonably decisive rights in accordance with the regulations of Law of Vietnam in respect of the private area of the Seller defined in this Agreement and Apartment Building rules and regulations;
- j. The Seller has the right to ask the Purchaser to submit payment documents and vouchers relating to the Value of Apartment, fees and expenses to perform procedures to issue Certificate to the Purchaser fully and opportunely in accordance with Law on Vietnam and the request of the competent State agency. In case the Purchaser voluntarily does procedures to issue Certificate, the Seller has the right to ask the Purchaser to fulfill the payment obligation relating to the Value of Apartment similar to the above mentioned circumstance to the Seller;
- k. The Seller has the right to directly manage and operate or assign Managing and Operating Business of the Apartment Building to manage and operate the shared area of the Apartment Building to serve for the residents in the Apartment Building before Management Board is established;
- l. The Seller has the right to refuse to perform procedures to issue Certificate to the Purchaser within 7 days from the date of notice, but the Purchaser does not submit documents fully.
- m. Other rights specified in this Agreement, Appendices attached to this Agreement and in accordance with the regulations of Law.

5.2. Obligations of the Seller:

- a. The Seller shall provide the Purchaser with the information relating to the sold and purchased apartment;
- b. The Seller shall build Apartments and public utilities in accordance with approved plan, content of project profile and schedule in order to ensure the normal operation and use of the Purchaser at the time of apartment handover.
- c. The Seller shall design the area and premise of the Apartment and design infrastructure in compliance with the plan and the regulations of Law on Construction. The design of the apartment area and premise shall not be adjusted, unless the competent State agency requires, or Parties agree to adjust with the consent of the competent State agency or small changes are implemented to facilitate for technical solutions and the performance during the use of Apartment;
- d. The Seller shall assure the quality of construction, technical architecture and beauty of the Apartment Building in accordance with the designed standards and current technical standards;

- e. The Seller shall keep the Apartment in good condition during the time when the Apartment is not transferred to the Purchaser and carry out the warranty of Apartment and Apartment Building in accordance with terms and conditions of Article 9 hereto;
- f. The Seller shall transfer the Apartment and legal documents relating to the Apartment to the Purchaser in accordance to the term agreed hereto;
- g. The Seller shall guide and support the Purchaser in signing Service Agreement with the supplier(s) of electricity, water, telecommunication, community access television services;
- h. The Seller shall pay other fees, expenses relating to the sale of the Apartment in accordance with the regulations of Law of Vietnam;
- i. The Seller shall perform procedures to issue Certificate to the Purchaser in accordance with the regulations of Law of Vietnam. In this event, the Seller shall make a written notice to the Purchaser in respect of submitting relevant documents so that the Seller can complete executing procedures to propose on issuing Certificate to the Purchaser. Within 7 working days from the date of notice, if the Purchaser does not submit relevant documents fully, the Purchaser shall be deemed to voluntarily execute procedures to propose the competent State agency on issuing Certificate to the Purchaser. In case the Purchaser voluntarily perform procedures to propose on issuing Certificate, the Seller shall fully support in and provide the Purchaser with legal documents relating to the Apartment;
- j. The Seller shall organize the first Meeting of the Apartment Building in order to establish Management Board of the Apartment Building and shall fulfill the obligations of Management Board of the Apartment Building in case Management Board is not established yet;
- k. The Seller shall sign a guarantee contract with the bank in order to guarantee the financial obligation(s) of the Seller to the Purchaser in accordance with the regulations of Law of Vietnam;
- l. Other obligations in accordance with the regulations of Law of Vietnam.

Article 6. Rights and obligations of the Purchaser

6.1. Rights of the Purchaser:

- a. The Purchaser has the right to receive the Apartment handover defined in Article 2 herein with the quality of equipment, materials stated in List of equipment and finished materials as agreed and attached to this Agreement and Apartment profile in accordance with the terms and conditions hereto;

- b. The Purchaser has the right to be arranged 2 (Two) lots to keep motorbikes and to pay parking fees in the parking lot of the Apartment Building in accordance with the approved design and the arrangement of the Seller/Managing and Operating Business of the Apartment Building designated by the Seller after completing the procedures to receive the Apartment handover in conformity with the terms and condition of Article 8 hereto. The arrangement of parking lot as agreed by Parties shall comply with the regulations of Law of Vietnam and the actual master plan status at each time and the Purchaser shall pay parking fees;
- c. The Purchaser has the rights to ask the Purchaser to perform procedures to propose on issuing to Certificate in accordance with the regulations of Law of Vietnam (unless the Purchaser otherwise voluntarily perform these procedures in accordance with terms and conditions in Point i, Clause 5.2 of Article 5 hereto);
- d. The Purchaser has the right to own, use and make all transactions relating to the purchased Apartment in accordance with the regulations of Law and also to use infrastructure services provided by the service supplier(s) directly or through the Seller after receiving the Apartment handover in compliance with the regulations on infrastructure services of the service supplier(s);
- e. The Purchaser shall have the right to refuse to receive the Apartment handover in case the Seller does not complete the construction and put infrastructure into service to serve for the normal necessary residential demand of the Purchaser in accordance with the terms and conditions of this Agreement or in case the actual usable area of Apartment is less than/more than 5% (Five percent) in comparison with the usable area of the Apartment specified in this Agreement;
- f. The Purchaser shall have the right to ask the Seller to organize the first Meeting of the Apartment Building to establish Management Board of the Apartment Building containing the above Apartment in case there are enough conditions to establish Management Board of the Apartment Building in accordance with the regulations of Law on Housing;
- g. Other rights in accordance with the terms and conditions of this Agreement and the regulations of Law.

6.2. Obligations of the Purchaser:

- a. The Purchaser shall pay the amount of money to purchase the Apartment and maintenance fees of the shared area of the Apartment Building which is equivalent to 2% fully and opportunely as agreed in Article 3 hereto;
- b. The Purchaser shall receive the Apartment handover in accordance with the terms and conditions of Article 8 hereto;

- c. From the Apartment handover date, the Purchaser is solely responsible for the purchased Apartment (except for the circumstances under the responsibility of ensuring the legality and warranty of the Apartment carried out by the Seller) and is solely responsible for the purchase and maintenance of necessary insurance contracts for all risks, damages related to the Apartment and civil liability insurance in accordance with the provisions of law;
- d. From the Apartment handover date, even if the Purchaser has not entered the Apartment, the Apartment will be managed and maintained according to the Apartment Building Regulations and the Purchaser must comply with the regulations stated in the Version of the Apartment Building rules or regulations promulgated by the competent authorities;
- e. The Purchaser shall pay taxes and fees in accordance with the law that the Purchaser must pay as agreed in this Agreement;
- f. The Purchaser shall sign the contract with the electricity and water service supplier after receiving the handover of the Apartment or the Seller's notice and pay the service charges such as electricity, water, cable TV, satellite TV, contact information ... and other taxes and fees incurred as a result of the Purchaser's demand for use;
- g. The Purchaser shall pay the management and operation fees of the Apartment Building and other expenses in accordance with the agreement defined herein, even when the Purchaser does not use the purchased Apartment;
- h. The Purchaser shall comply with Regulations on management and use of the Apartment Building issued by Ministry of Construction and the Apartment Building rules and regulations and perform other obligations under the decision of the competent State agency in respect of violating regulations on management and use of the Apartment Building;
- i. The Purchaser shall facilitate Managing and Operating Business of the Apartment Building for maintaining, managing and operating the Apartment Building;
- j. The Purchaser shall use the Apartment in accordance with the residential purpose according to the regulations of Law on Housing and the agreements in Article 2 herein;
- k. The Purchaser shall pay penalties relating to breach of Contract and compensate the Seller for the damage or loss relating to any violations according to this Agreement or the decision of the competent State agency;
- l. For essential domestic services to the Apartment, there is only one supplier for the whole Apartment Building, including electricity, water, gas, cable TV, satellite TV, communication, Car and motorbike parking services after receiving

- the Apartment handover, the Purchaser will directly sign Agreement with the service Supplier or through the Seller after handing over the Apartment as prescribed on the use of infrastructure services of service-providing enterprises;
- m. The Purchaser shall ensure to meet all conditions to be granted a Certificate, provide full legal documents to the Seller according to the provisions of law and the requirements of competent State agencies related to the grant Certificate for the Purchaser during the performance of the Agreement;
 - n. The Purchaser shall be responsible for carrying out procedures to issue Certificate at the competent State agency if within 07 (Seven) days from the date of receiving the Seller's notice, the Purchaser does not submit all papers to carry out procedures to issue Certificate according to the seller's notice.
 - o. The Purchaser shall respect and not take any action that affects the Seller's ownership and business activities of the Seller or affects the ownership and residential rights of the Owner of other Apartments.
 - p. The Purchaser shall be responsible for preserving and using the common ownership in the Apartment in accordance with the provisions of the Agreement and the Regulations of the Apartment Building and the provisions of the law and at the same time shall be liable to compensate for damage in accordance with the provisions of the law in case of damaging this common Ownership;
 - q. The Purchaser shall return to the fees and charges which are the responsibility of the Purchaser to the Seller within 07 (Seven) days from the date of receipt of the Seller's request in case the Seller pays fees on behalf of the Purchaser to the competent State agency.
 - r. The Purchaser shall notify the Seller in writing before 10 (Ten) days if there is any change in the Buyer's information specified in Clause 16.1, Article 16 of this Agreement;
 - s. The Purchaser shall allow the Seller to have access to the Apartment inside for the purpose of overcoming incidents related to the Apartment Building or Apartment; warranty, construction, explosion and fire safety and other rights of the Seller or Operational Management in accordance with the provisions of the Apartment Regulations after the Seller has handed over the Apartment to the Purchaser;
 - t. When detecting the need for warranty, the Purchaser shall apply the necessary measures to prevent and prevent the consequences. In the event of a delay in notification or to allow the consequences to occur, the Purchaser shall be responsible for the consequence.

- u. The Purchaser shall provide and sign documents and papers relating to the Apartment handover, certification and registration according to the request of the Seller and the competent State agency and strictly coordinate with the Seller during the certification.
- v. The Purchaser shall purchase the obligatory explosion and fire insurance in accordance with Law of Vietnam.
- w. Other obligations in accordance with the terms and conditions hereto and the regulations of Law.

Article 7. Taxes and relevant fees, expenses

- 7.1. The Purchaser is responsible for paying the registration fee, taxes, fees and other charges related to the issuance of the Certificate in accordance with the law when the Seller makes the notice during the issuance of the certification to the Purchaser and the ownership and use of the Apartment from the Apartment handover date.
- 7.2. The Seller shall fulfill the financial obligations of the Seller in accordance with the regulations of Law.
- 7.3. The Purchaser is responsible for paying taxes and other fees and expenses (if any) as prescribed by the State when selling, transferring, donating or inheriting the Purchased Apartment to others.
- 7.4. The Purchaser is responsible for paying taxes and other fees and expenses (if any) as prescribed by the State when selling, transferring, donating or inheriting the Purchased Apartment to others.

Article 8. Apartment handover

- 8.1. Conditions of the Apartment handover:
 - a. The Seller has completed the construction of apartments, construction works and technical and social infrastructure items of the building in accordance with the progress recorded in the approved project, ensuring connection with the regional infrastructure system;
 - b. The Purchaser has completed the payment obligations specified in Article 3 of the Agreement and the interests, damages and fines as agreed in the Contract (if any);
 - c. The Apartment will only be handed over to the Purchaser or the Purchaser's legal representative when the Purchaser presents to the Seller the original of Agreement, notarized Letter of authorization (if authorized by a third party), The transfer Agreement of the final Agreement is notarized and certified by the Seller (if the Purchaser is the Transferee), personal papers, receipts, payment invoices

(if any) issued by the Seller to the Purchaser or the Bank's money transfer document to prove that the Purchaser has fulfilled the financial obligations stipulated in Point b, Clause 8.1 above.

- 8.2. The Seller hands over the Apartment to the Purchaser in the fourth quarter of 2020, the handover of the Apartment may be earlier or later than the time specified in this Clause, but not later than 180 (One hundred and eighty) days from the time of maturity handing over the Apartment to the Purchaser; The Seller must issue a written notice to the Purchaser of the reason for the late handover of the Apartment;

Before the handover of the Apartment 15 (Fifteen) days, the Seller will send a written notice to the Purchaser on the time, place and procedure for handing over the Apartment.

- 8.3. The Apartment is handed over to the Purchaser in accordance with the approved design; use the right equipment and materials in accordance with the contract, unless agreed at Point e, Clause 5.1, Article 5 of this Contract.

- 8.4. On the Apartment handover date according to the notice, the Purchaser or the legal authorized person must go to receive the handover procedure and sign the handover minutes of the Apartment.

In case the Purchaser or the person authorized by the Purchaser does not come to hand over the Apartment according to the Seller's notice within 30 (thirty) days or come to check but do not accept the handover of the Apartment without reason. Due to legitimate reasons (except for the case of agreement at Point e, Clause 6.1, Article 6 of this Agreement), from the Apartment handover date as notified by the Seller, the Purchaser is considered as agreed and the Apartment is officially handed over according to the actual status and the Seller has completed the responsibility to hand over the Apartment under the Agreement, the Purchaser is not entitled to state any unreasonable reasons for not accepting the handover of the Apartment; The refusal to hand over shall be deemed to be a breach of the Agreement by the Purchaser and shall be dealt with in accordance with Article 12 of this Agreement.

At the time of handing over the Apartment, if the Purchaser detects that the Apartment has a default or error in comparison with the provisions in the Agreement, the Purchaser has the right to specify the repair and remedy of non-conformities in Minutes of Apartment handover. The Seller is responsible for correcting these defaults and errors and notifying the Purchaser when the remediation is completed. In this case, the Seller slows down the Apartment to the Purchaser in comparison with the scheduled time as stipulated in the Contract shall not be considered the Seller violating the Contract. The time of handing

over the Apartment is calculated from the time when the Seller has finished resolving the errors listed in the handover minutes.

- 8.5. From the signing date of Minutes of Apartment handover, the Purchaser shall have the right to use the Apartment and bear all responsibilities related to the Purchasing Apartment, including whether the Purchaser is using or not using This apartment, any defects, defects (if any) will apply under warranty regulations

Article 9. Warranty of the Apartment

- 9.1. The Seller shall warrant the sold Apartment in accordance with the regulations of Law on Housing and other relevant regulations.

- 9.2. The Purchaser must promptly notify the Seller in writing when the Apartment has any warranty items. Within 10 (Ten) days, from the date of receipt of the notice of the Purchaser, the Seller is responsible for the warranty of the damages in accordance with the agreement herein and in accordance with the law; The Purchaser must facilitate for the Seller to perform Apartment warranty. If the Seller is delayed to carry out the warranty which causes damage to the Purchaser, then it shall be liable to compensate the Purchaser for the actual damage.

If the Purchaser fails to make all efforts, apply necessary and reasonable measures to limit damages to the maximum extent such as not promptly notify the Seller within 10 (Ten) days of delivery. If damaged or defective or when operating or using abnormally for those who are warranted, the Purchaser shall be responsible in accordance with the law.

- 9.3. The contents of warranty for houses include: repairing and correcting damages of frames, beams, columns, beams, floors, walls, ceilings, roofs, terraces, staircases, tiles, tiles, plastering systems supplying fuel, electricity supply system, lighting, water tank and domestic water supply system, septic tank and waste water and waste water drainage system, overcoming inclined, subsidence cases, cracking, housing collapse. For other devices attached to the house, the Seller shall perform warranty in accordance with the manufacturer's or distributor's regulations.
- 9.4. The Seller is responsible for the warranty of the Apartment by replacing or repairing defective places or replacing similar items of equivalent or better quality. The warranty by replacement or repair is only performed by the Seller or Party authorized by the Seller. The warranty period shall comply with the provisions of the law on housing.
- 9.5. The Seller can not warrant the Apartment in the following circumstances:
 - a. Damage, fair wear and tear or impacts of natural facts, including wooden floor, shrinkage wood door;

- b. In case of damage caused by the fault of the Purchaser or of any other occupants of the Apartment or any other third party, including damages caused by the Purchaser's equipment and/or property or of any other any other third party cause;
 - c. Other damages or loss due to force majeure events;
 - d. If the warranty period has expired as agreed in Clause 9.3 of this Article;
 - e. Circumstances which are not defined in the warranty include those attached to the Apartment by the Purchaser or any other occupants themselves, self-installing or repairing themselves without the consent of Seller;
 - f. The Purchaser does not make a written notice to the Seller in accordance with the terms and conditions of Clause 9.2 of this Article;
- 9.6. After the period of warranty, the repair of damages relating to the Apartment shall be carried out by the Purchaser.

Article 10. Transfer of rights and obligations

- 10.1. In the event that the Application Letter of issuing Certificate for the Purchaser has not been submitted to the competent state authority, the Purchaser wishes to transfer this Agreement to a third party, then the parties have to follow the procedures of transferring the Agreement in accordance with the housing law.
- 10.2. The two parties agree that the Purchaser may only transfer the apartment sale and purchase Agreement to a third party if the following conditions are met:
- a. Sale and purchase apartments are not in mortgage with any financial institution or subject to transfer restrictions cases under decision of a state agency or there is no dispute with a third party, except the case that the financial institution receiving mortgage accepts for the Purchaser to transfer the Agreement to a Third Party;
 - b. The Purchaser has completed the payment of due obligations relating to the purchased Apartment for the Seller as agreed in this Agreement;
 - c. The transferee of the agreement has to meet the conditions for buying and owning residential property in Vietnam in accordance with Vietnamese law at the time of receiving transfer of agreement;
 - d. Transferee of the agreement must commit to comply with the Seller's and Purchaser's agreements in this Agreement.
 - e. Other conditions as prescribed by law.
- 10.3. The Buyer of residential property or transferee of the apartment sale and purchase agreement is entitled to enjoy the rights and must fulfill the obligations of the Purchaser as agreed in this Agreement and Apartment Building rules and

regulations after completing the transfer procedures and tax payment obligations to the State in accordance with the law.

Article 11. Private area, shared area and use of apartments in apartment building

- 11.1 The Purchaser is entitled to own the area inside the Apartment purchased and the technical equipment of private use attached the Apartment as specified in Appendix 01. The use area inside the Apartment includes the area of the wall separating the rooms inside the Apartment and the balcony, the loggia (if any) attached to the Apartment; excluding the walls of the house, the walls dividing the apartments and the floor area with columns and the technical box inside the Apartment. When calculating the balcony area, the entire floor area is calculated, in case the balcony has a shared wall, the area from the inner edge of the shared wall is shown in the approved apartment plan drawing.
- 11.2 The areas and technical equipment belong to the ownership of the Seller include: The area of the Sellers' Apartments have not yet sold, the area of the Seller's Apartments for rent, the area for purposes of commercial services, sport, office of the Building (1st floor, 2nd floor, 5th floor), children's play area, commercial hall, hallway surrounding commercial lobby, swimming pool, basement (except the parking area for bicycles, vehicles for the disabled, two-wheeled motor vehicles, three-wheeled motor vehicles as prescribed in the legal documents of the project or seller's decision), parking areas for car and parking lot for business purposes and other areas which are not belong to shared area of owners in the Building and the Purchaser's private area.
- 11.3 Unless otherwise provided by law, the areas and assets that do not belong to private area of the Purchaser and other owners and do not belong to shared area shall belong to Seller's private area.
- 11.4 Parts and areas of shared area and shared use by owners in the Apartment building include:
- a. Area of public building of the Apartment Building stipulated by the Seller;
 - b. Space and load-bearing structure system, technical equipment used in Apartment building include frames, columns, load-bearing walls, external walls, partition walls, floors, roofs, terraces, area for hall, hallway, staircase, elevator of apartment building, exits, garbage handling system, technical box system, power supply system, water supply system, communication system, radio, television, water drainage, septic tank, lightening arrester, fire protection, auxiliary traffic items;
 - c. The external technical infrastructure system connected to Apartment Building, except for the technical infrastructure system used for public purposes or subject

to handover cases to the State or transfer to the Seller to manage according to approved projects such as: Clean water supply system, sewerage system, roads and other systems;

- d. Public works in the Apartment building include common yards, flower gardens and parks (if any).
- e. Parking area for bicycles, vehicles for the disabled, two-wheeled motor vehicles, three-wheeled motor vehicles for apartment owners and users of apartment building.

11.5 The two parties agree on the management and operation fee of the apartment building as follows:

- a. Management and Operation fee of the apartment building calculated from the time when the Seller hands over the Apartment to the Purchaser in accordance with Article 8 of the Agreement until the time when the Management Board is established and signs the agreement of providing managerial and operational services of residential property with Managing and operating Business is 10,000/ m²/month (*Ten thousand Vietnamese dong per one square meter per month*). This fee may be adjusted but does not exceed the maximum rate (maximum price) prescribed by People's Committee of Hanoi City. The Purchaser is responsible for paying this fee to the Seller or Managing and operating agency within the first 05 (Five) days of each month.
- b. After the management board of the Apartment building is established, the list of jobs, services, fee and the payment of management fee for operation of the apartment will be decided by the meeting of Apartment building and by agreement between management board of Apartment Building and Managing and operating Business.

11.6 Fee of using value added services (collecting in case the Purchaser wishes to use) in accordance with the provisions of the Business of value added services..

Article 12. Responsibilities due to breaching the agreement

12.1. The two parties agree on the method for handling the violations when the Purchaser delays payment for apartment purchase amount stipulated in this Agreement as follows:

- a. If more than 10 (Ten) days, from the due date of payment for Apartment purchase amount as agreed in Clause 3.3, Article 3 of this Agreement, if the Purchaser fails to make payment, the interest for late payment which equal to 150% of the basis rate announced by the State Bank of Vietnam at the time of payment which be applied, such interest will be calculated on the total amount of late payment and from the date of payment to the date settling all payment;

- b. During the term of this Agreement, if the total time of late payment of all installments according to the agreement in Clause 3.3, Article 3 of this Agreement and/or interest of late payment according to agreement's provision (if any) exceeds 90 (Ninety) days, the Seller is entitled to unilaterally terminate the Agreement in accordance with Article 15 of this Agreement and does not compensate for the Purchaser. This agreement will automatically be invalid after 05 (five) working days from the date the Seller sends notice of termination..
- c. In this case, the Seller is entitled to sell the Apartment to another customer without the Purchaser's consent. The Seller will refund the amount paid by the Purchaser (without applying of interest) after deducting the compensation for breaching this Agreement by the Purchaser and the penalty for breaching the Agreement of 8% (eight percent) of the value of violated Agreement (excluding VAT and Maintenance expense). The Seller only refunds the remaining amount to the Buyer after receiving sufficient payment from the new purchaser.

12.2. The two parties agree on the handling of violations when the Seller delays handing over the Apartment to the Purchaser as follows:

- a. If the Purchaser has paid for Apartment purchase amount in accordance with the schedule agreed in this Agreement but after the term of 90 (Ninety) days from the date the Seller must hand over the Apartment as agreed in Article 8 of the Agreement, the Seller has not handed over the Apartment to the Purchaser, the Seller must pay for the Purchaser the interest of 150% of the basic interest rate announced by the State Bank of Vietnam at the time of payment on the total amount paid by the Purchaser to the Seller and this amount will be calculated from the date of handover as agreed to the date of actual handover by the Seller to the Purchaser.
- b. If the Seller is late to hand over the Apartment for more than 180 (One hundred and eighty) days, from the date of handing over the apartment as agreed in Article 8 of this Agreement, the Purchaser may continue to perform this Agreement with Additional agreement on the time of handing over the new apartment or unilaterally terminate the Agreement as agreed in Article 15 of this Agreement.

In the event that the Purchaser unilaterally terminates the Agreement in accordance with this provision of this clause, the Seller must refund all amount paid by the Purchaser up to the time of termination of agreement (the interest is not applied for this payment) and compensate for the Purchaser the amount for breaching the Agreement which is equivalent to 8% (Eight percent) of the total amount that the Purchaser paid to the Seller (excluding VAT and Maintenance

expense). This agreement will be automatically terminated immediately when the Seller returns the amount specified in this clause to the Purchaser.

- c. The sanctions specified at Point a and Point b, Clause 12.2, Article 12 shall not be applied if the Seller encounters a Force Majeure event which makes it's impossible for the Seller to hand over the Apartment on expected date. In this case, the Seller may delay the handover of the Apartment for a period corresponding to the time of the Force Majeure Event plus the time for the Seller to handle the consequences arising from such Event and the Seller will send a written notice to the Purchaser to notify the new term of handover.

- 12.3. In the event that the term for handing over the Apartment is expired according to the notice of the Seller and the Apartment meets all conditions for handing over according to the agreement in this Agreement but the Purchaser does not accept the handover or delay to hand over the Apartment for over 30 (Thirty) days from the due date, the Seller may unilaterally terminate the Agreement and the Purchaser must compensate all damages arising to the Seller and pay for a penalty of 8% (Eight percent) of the total amount paid by the Purchaser to the Seller (excluding VAT and Maintenance expense of shared area).

In this case, the Seller will send a written notice to the Purchaser stating the amount of compensation for damages and the amount of penalty for breaching the Agreement based on the regulations on sanctioning violations stated in this article and the amount that The Buyer paid to the Seller. The Seller only refunds the amount that the Purchaser paid to the Seller up to the time of termination of the Agreement after deducting the amount specified in Clause 12.5.

- 12.4. During the time that the Buyer is late for receiving handover of the Apartment, the Purchaser must pay for the Seller the fee for apartment preservation of 200,000VND/day (*Two hundred thousand Vietnamese dong per day*) from the date of handover according to the Seller's notice until the actual day that the Purchaser receives the handover of the Apartment.

- 12.5. In the event that the Seller unilaterally terminates the Agreement in accordance with the provisions of Point b, Clause 12.1 or Clause 12.3 of this Article, the Seller shall only refund the amount paid by the Purchaser to the Seller up to the time of termination of the Agreement after receiving the full payment deducted the following amounts from the new buyer:

- Penalty as specified at Point b, Clause 12.1 or Clause 12.3 of this Article;
- VAT paid;
- All late payment interests as prescribed at Point a, Clause 12.1 of this Article;

- The compensation amount for price difference, expenses arising from the termination of this Agreement and the sale to the new buyer, the cost of performing unilateral termination procedures (if any) , Party A's travel expenses, mail delivery costs to Party B, fee for hiring consultancy lawyers (if any) and other expenses prescribed by law;
 - The cost relating to the Apartment which having not been paid by the Seller.
- The Seller will notify the Purchaser of this termination in writing by post to the Purchaser's address, the Purchaser is not entitled to have any questions or complaints, or any lawsuit against the Seller.

12.6. There will be handling of violation in accordance with the law in case that the parties breach other obligations in this Agreement.

Article 13. Commitments of the parties

13.1. Commitments of the Seller:

- a. The apartment mentioned in Article 2 of this Agreement is owned by the Seller and is not sold to others, not prohibited from trading in accordance with the law..
- b. The apartment mentioned in Article 2 of this Agreement is built in accordance with the planning, the design and the approved drawings providing to the Purchaser, ensuring the quality and construction materials as agreed in the Agreement.

13.2. Commitments of the Purchaser:

- a. Have studied and reviewed carefully information about apartments for sale;
- b. Be provided with necessary information related to the Apartment by the Seller, the Purchaser has carefully read and understood the provisions of this Agreement as well as the attached appendixes. The Purchaser has studied all issues that are considered necessary to check the accuracy of such papers, documents and information;
- c. Apartment purchase amount under this Agreement is legal, there is no dispute with a third party. The Seller shall not be responsible for the dispute of the amount paid by the Purchaser to the Seller under this Agreement. In the event of a dispute on the sale and purchase amount of this Apartment, this Agreement is still valid for both parties;
- d. Provide the necessary documents in accordance with the law upon requirement of the Seller to carry out the procedures for issuing the Certificate for the Purchaser.

13.3. The signing of this Agreement between the parties is completely voluntary, without duress or deception.

13.4. In the event that one or some Articles, clauses and points in this Agreement are declared by the competent state agency as invalid, void or not enforceable in accordance with the current provisions of law, the other Articles, clauses and points of this Agreement are still valid for both parties. The two parties will agree to amend the Articles, clauses, points which are invalid or illegal or unenforceable in accordance with the law and in accordance with the will of both parties.

13.5. The two parties commit to comply with the agreements specified in this Agreement.

Article 14. Force Majeure Event

14.1. The parties agree that one of the following cases is considered as force majeure event:

- a. War or act of God, fire or change in the State's legal policies;
- b. Implementation of the decision of competent state agency (except for the implementation of the decision of state agency due to the Seller's fault) or other cases prescribed by law;
- c. Riot or national emergency situation (whether to be declared or not);
- d. Terrorism, public disorder, strikes, boycotts, sanctions, embargo, traffic jam or stagnation of traffic or other means;
- e. Diseases, fires, explosions, floods, earthquakes or other events are out of the control of human.

14.2. Any financial hardship will not be considered as a force majeure event.

14.3. If one of the force majeure event in accordance with Clause 14.1 of this Article occurs, the Party affected by a force majeure event must notify in writing to the other Party within 07 (Seven) days from the date of the force majeure event occurrence and reasonable and valid proofs of force majeure causes. The failure of the Party affected by a force majeure event in fulfilling its obligations shall not be considered breaching the obligations under the Agreement and is not a basis for the right of the other party to terminate this Agreement..

14.4. The performance of the obligations under the Agreement of the parties will be suspended during the occurrence of the force majeure event. The parties will continue to perform their obligations when the force majeure event has finished, except for the case specified at Point d, Clause 15.1 of Article 15 of this Agreement..

Article 15. Termination of Agreement

15.1. This agreement is terminated if one of the following events occurs:

- a. The two parties agree to terminate the Agreement in writing. In this case, the two parties shall make a specific agreement on the conditions and term of termination of the Agreement;
 - b. The Purchaser is late for payment of the apartment purchase amount as agreed in Point b, Clause 12.1, Article 12 of this Agreement; or the Purchaser does not accept the handover or delay to hand over the Apartment for more than 30 (Thirty) days from the due date as prescribed in Clause 12.3, Article 12 of this Agreement.
 - c. The Seller is late for hand over the Apartment as agreed in Point b, Clause 2, Article 12 of this Agreement;
 - d. In the event that the party affected by a force majeure event is impossible to cure such events in order to continue performing its obligations within 30 (thirty) days from the date of the force majeure event and there is no agreement between the two parties, either party may unilaterally terminate this Agreement and the termination of this Agreement shall not be considered breaching the Agreement..
- 15.2. The handling of consequences caused by termination of the Agreement under Clause 15.1 of this Article shall be made in accordance with the agreement of the parties in the Agreement and in accordance with the law..
- 15.3. The two parties agree that unless the Agreement is terminated under the provisions of Point b, Clause 12.2, Article 12 of this Agreement or the law's stipulations, the Purchaser is not allowed to unilaterally terminate/cancel the Agreement if there is no approval from Seller in writing.
- 15.4. In any event that the Purchaser, for any reason does not continue to perform the Agreement and/or fails to fulfill its obligations beyond the the cases specified in the Agreement, which are not caused by the Seller's fault, it is understood that the Purchaser unilaterally terminates the Agreement, the Seller has no obligation to refund the amoun received from the Purchaser..
- 15.5. Other agreements on termination of the Agreement:
- The parties have fulfilled their responsibilities and obligations and liquidated the Agreement;
 - The Seller has the right to terminate the Agreement when the Purchaser seriously breaches the obligations stipulated in Clause 6.2, Article 6 of this Agreement without any endeavor to remedy or terminate such violation.

Article 16. Notice

16.1. Address for receiving notice:

- The Seller: Dai Dong A Investment Joint Stock Company

Address: 5th floor, CT3 Building, The Pride, An Hung New Urban Area, La Khe Ward, Ha Dong District, Hanoi City.

- The Purchaser: [.....]

Address: [.....]

16.2. Form of notice between the parties: fax, mail, email, telegram, direct delivery ... After the Apartment is handed over, in addition to the above address, the Apartment address is also one of the Purchaser's contacts

16.3. Any notice, request, information or complaint arising relating to this Agreement must be made in writing. The two parties agree that notices, requests and complaints are considered to be received if they are sent to the correct address, correct name of the recipient, and correct form of notice as agreed in Clause 16.1, Clause 16.2 on the days as follows:

- a. On the date of delivery in case of direct delivery and signed by the recipient of the notice;
- b. On the date the sender receives a notice of fax transfer in case of sending notice by fax;
- c. On the first day, from the date of getting the seal from the post office in case of sending notice by express mail service;
- d. On the date of sending in case of sending by email;

16.4. The parties must notify each other in writing if there is a request to change the address, form and name of the recipient of the notice; If either of the party does not notify the other party about the changes (address, form, name of the recipient agreed by the parties), the sender of the notice is not responsible for the receiving of notice of the party having changes.

Article 17. Other agreements

17.1. Waiver

- a. The Purchaser will be responsible for all risks and the management of the Apartment from the actual handover date of the Apartment;
- b. The Seller shall not be responsible for any delay or failure to perform obligations under this Agreement caused by changes in policies and laws of the Socialist Republic of Vietnam and in case of force majeure event occurrence specified in Article 14 of this Agreement;
- c. After receiving the Apartment from the Seller, the Purchaser is solely responsible for:



- All complaints, lawsuits from the lessee, users, guests of the Purchaser or any third party arising from activities, work or cases related to the apartment purchased by the Purchaser under the Agreement.
- Damages of property and human arising from repairing or upgrading of the Apartment made by the Purchaser or the Purchaser's personnel, acts or violations by the owners and/or another Apartment user in the Apartment Building caused to the Purchaser.

17.2. Adjustment in Apartment design of the Seller

The Seller may make adjustments, minor changes in the design and the interior of the apartment provided that such adjustments and changes do not affect the use and structure of the main items and the purpose of such adjustment is to improve the apartment in a better way in accordance with the provisions of the current law.

17.3. The use and minor changes of the Apartment of the Purchaser

- a. Before the Apartment is handed over to the Purchaser, the Purchaser shall not have the right to enter or reside or use the Apartment without the prior written consent of the Seller and request to change any items of the Apartment;
- b. During using the Apartment, the Purchaser must not change the structure inside the Apartment; not to put up advertisement board, panels, posters or signboards outside of the apartments; do not extend or cause any impact or intervene in any way that affects the overall architecture of the building or the exterior of the apartment.

If the Buyer wants to make minor repair on any exterior and interior part of the Apartment (without changing the architecture, structure of the apartment), the Purchaser must submit an application and 02 design drawings and repair plan to the Managing and operating Business of the Apartment Building or the Seller at least 10 (Ten) working days from the expected time of commencement of the repair for consideration and decision of Managing and operating Business of the Apartment Building;

All repairs of the Purchaser must be approved in writing by the Seller or Managing and operating Business and must strictly comply with the Apartment Building rules and regulations as well as the Design Drawings and Repair Plan in the event of being approved by the Seller or Managing and operating Business.

In case the Purchaser arbitrarily extends, makes any illegal repair and violates Apartment Building rules and regulations and the use of the Apartment, the Seller will refer the authorities for resolution according to current law, the Purchaser

must bear all related costs and the Seller will not be responsible for supporting the Purchaser in completing the procedures for issuing a Certificate.

17.4. Compliance of regulations

By signing this Agreement, the Purchaser agrees to accept, comply with and implement the provisions of the Apartment Building rules and regulations signed between the Purchaser and the Seller. When transferring this Agreement or transferring the Apartment to a Third Party under Article 10 of this Agreement, the Purchaser has obligation to notify the transferee the provisions of the Apartment Building rules and regulations. In all cases, the transferee must strictly comply with the provisions of the Apartment Building rules and regulations. After this Agreement is expired, the Apartment Building rules and regulations is valid until the Management Board is established at the First Meeting of the Apartment Building.

17.5. Adjustment of information and data

In the event that there are errors in the calculation of information, data or due to calculations during preparing agreement, either the Seller or the Purchaser proves that the wrong information, data is in accordance with the terms and conditions of Agreements, appendixes and/or related documents and agreements signed and agreed by the parties, the other party must accept the adjusted data and information.

17.6. Confidentiality

During the term of this Agreement and within 24 months (Twenty-four months) from the date of termination of this Agreement, the Parties may not disclose any information about/or related to the Agreement as well as the information of the other Party to any third party without the other Party's written consent, unless otherwise notified to competent authorities in accordance with regulations of Vietnamese law.

Article 18. Disputes resolution

If the parties have any dispute on the contents of this Agreement, the two parties will discuss and resolve by negotiation on the basis of respecting each other's legal rights and interests. In case that the resolution cannot be agreed by the two parties, either party may refer the dispute to the People's Court for resolution in accordance with the Vietnamese law. The decision of the competent People's Court shall be the final for implementation of the two parties, all costs incurred and the legal cost shall be paid by the losing party

Article 19. Validity of the Agreement

19.1. This agreement takes effect and binds on the parties from the date of signing.

- 19.2. This Agreement has 19 Articles and it is made in 04 copies of Vietnamese and 02 copies of English. The purchaser keeps 01 copy of Vietnamese and 01 copy of English, the Seller keeps 03 copies of Vietnamese for filing and performing procedure of paying tax, fees and issuing Certificate for the Purchaser and 01 copy of English. In any cases, the Vietnamese version shall prevail and English version is for reference purpose only.
- 19.3. There is Appendix of List of equipment and finishing materials; Appendix of Managing and using rules and regulations of the Apartment Building and drawings of floor plan and layout of apartments.
- The appendices attached to this Agreement and the amendments and supplements as agreed by both parties are the contents that are not separate from this Agreement and takes effect for both parties.
- 19.4. The two parties agree that the Agreement and its appendixes constitute a complete agreement between the two parties and replace all previous written or oral agreements and memorandums relating to the basic content of the This agreement.
- 19.5. In the event that the parties agree to change the contents of this Agreement, it must be made in writing with the signatures of both parties./.

THE PURCHASER

THE SELLER

APPENDIX 01

LIST OF EQUIPMENT, FINISHING MATERIALS

(Attached to Agreement No.:/20...../HDMB dated/...../201... between Dai Dong A Investment Joint Stock Company and Mr./Mrs.)

NO	Area	Item	Materials list
I.	OUTSIDE THE APARTMENT		
1	Vertical transportation system	Elevator	- Hitachi, Mitsubishi or equivalent
2	Elevator lobby and hallway	Floor	- Using tile of Ceramic, Prime or equivalent
		Walls	- Finishing paint, ICI/Lutex brand or equivalent
		Ceiling	- Frame for ceiling of Zinca/Vinh Tuong brand, plasterboard Boral/Gyproc or equivalent; - Paint of ICI/Lutex brand or equivalent.
II.	INSIDE THE APARTMENT		
1	Apartment hall	Floor	- Laminate flooring
		Walls	- Finishing paint, ICI/Lutex brand or equivalent
		Ceiling	- Frame for ceiling of Zinca/Vinh Tuong brand, plasterboard Boral/Gyproc or equivalent; - Paint of ICI/Lutex brand or equivalent.
		Main door	- Wooden door, plastic door or equivalent - Magnetic door lock
		Door bell	- Electric bell, Panasonic brand (or equivalent)
2	Community room/Dining room	Floor	- Laminate flooring
		Walls	- Finishing paint, ICI/Lutex brand or equivalent
		Ceiling	- Frame for ceiling of Zinca/Vinh Tuong brand, plasterboard Boral/Gyproc or equivalent; - Paint of ICI/Lutex brand or equivalent.
		AC	- Cooling AC of Toshiba brand or equivalent
3	Kitchen	Floor	- Using Ceramic tile, Prime brand or equivalent.
		Wall	- Finishing paint, ICI/Lutex brand or equivalent
		Ceiling	- Frame for ceiling of Zinca/Vinh Tuong

			brand, plasterboard Boral/Gyproc or equivalent; - Paint of ICI/Lutex brand or equivalent.
		Cupboard	- Industrial cupboard.
		Kitchen	- Electronic/Induction stove of Napoliz brand or equivalent
		Exhaust Hood	- Napoliz brand or equivalent
		Water heater	- Ariston, Ferroli brand or equivalent
		Sink /kitchen worktop	- Stone
		Sink	- Napoliz brand or equivalent
		Sink tap	- Clara brand or equivalent
4	Master Bedroom / Bedroom	Floor	- Laminate flooring
		Wall	- Finishing paint, ICI/Lutex brand or equivalent
		Ceiling	- Frame for ceiling of Zinca/Vinh Tuong brand, plasterboard Boral/Gyproc or equivalent; - Paint of ICI/Lutex brand or equivalent
		AC	- Cooling AC of Toshiba brand or equivalent
5	Toilet/ Bathroom	Floor	- Using Ceramic tile, Prime brand or equivalent.
		Wall	- Using Ceramic tile, Prime brand, or equivalent
		Ceiling	- Frame for ceiling of Zinca/Vinh Tuong brand, plasterboard Boral/Gyproc or equivalent; - Paint of ICI/Lutex brand or equivalent.
		Water Heater	- Ariston/Ferroli brand or equivalent
		Toilet	- Clara brand or equivalent
		Washbasin	- Clara brand or equivalent
		Basin tap	- Clara brand or equivalent
		Shower	- Clara brand or equivalent
		Bathroom accessories	- Domestic brand
		Partition glass	-Tempered glass, Hai Long/ Viet Nhat brand or equivalent;
		Ventilator	- Ceiling Exhaust Fan with pipe Lioa, Sino brand or equivalent
6	Doors	Door	- Wooden door, plastic door, or equivalent và attached accessories

		Door to the loggia	- Glass door with Aluminum frame. Aluminum frame of Viet Phap/Xingfa brand, Glass of Hai Long/Viet Nhat; accessories of Kinlong brand or equivalent
		Windows	- Glass door with Aluminum frame. Aluminum frame of Viet Phap/Xingfa brand, Glass of Hai Long/Viet Nhat; accessories of Kinlong brand or equivalent
		Toilet door	- Wooden door, plastic door, or equivalent và attached accessories
7	Loggia	Floor	- Ceramic tile of Prime brand or equivalent
		Wall	- Finishing paint, ICI/Lutex brand or equivalent
		Ceiling	- Finishing paint, ICI/Lutex brand or equivalent
		Loggia	- Steel railing
8	Other parts	Wire	- Lioa, Cadisun or equivalent
		Closing, switching equipment, switches, sockets	- Panasonic, Schneider equipment or equivalent
		Ceiling lights	-Rang Dong, Duhal or equivalent
		Telephone, internet	- Telephone, internet, cable TV jacks, installing standby connector for each apartment
		Television	- Installing transmission line system and standby connector for each apartment; - Inside the apartment: Installing standby wire and socket in the living room and bedroom.
		Water supply pipe's equipment	- Tien Phong, Europipe brand or equivalent
		Fire prevention and fighting equipment and facilities	- Fire detection/smoke notification head: in accordance with fire prevention and fighting standard, Hochiki brand or equivalent; - Spinkler head: in accordance with fire prevention and fighting standard, Tico brand or equivalent.

THE PURCHASER

THE SELLER

APPENDIX 02

REGULATION ON MANAGING AND USING OF APARTMENT BUILDING

(Attached to Agreement No...../20...../HDMB dated/...../201... Dai Dong A
Joint Stick Company and Mr./Mrs.....)

Article 1. Scope and subjects of application

This regulation regulates contents on managing, using of Dai Dong A Building to be applied to apartment owners, users, investors or other individuals and organizations related to the management of the use of the Apartment building.

Article 2. Regulations for apartment owners, users, temporary residents and guests upon entering and leaving the apartment building.

- 2.1. Apartment building owners must strictly abide by the Regulation on managing and using of Apartment Building promulgated by the Ministry of Construction and this Regulation.
- 2.2. Guests must register, present identity papers at the reception (if any) or at the security team and must comply with the receptionist or guards 's instructions upon entering or leaving the Apartment Building. In case of necessity, the apartment receptionist or security guard may keep the identity papers of the guests visiting the apartment building to control the security and safety.
- 2.3. Those who temporarily resides in an apartment must register with the reception desk (if any) or security team; register for temporary residence at the ward's Public Security.
- 2.4. Users of Apartment and temporary residents must be responsible to the law for any violations of the Regulation on managing and using of Apartment Building and this regulation..

Article 3. Forbidden acts in managing, using of the Apartment Building

- 3.1. Expanding, occupying the area, space or causing damage to the properties under shared area or shared use in any form; chiseling, renovating, dismounting or changing the load-bear structure, technical infrastructure systems, shared use equipment and external architecture of apartment building;
- 3.2. Dividing, transferring the shared area or shared use in contravention of regulations;
- 3.3. Causing insecurity, affecting the order, using bad language, swearing, using radio, television or audio equipment that causes noises, affects the activities of apartment owners and users;

- 3.4. Causing excessive noise; affecting the order and security of apartment building (especially from 11:00 to 13:30), from 17:00 to 7:00 am the next morning, Saturday and Sunday);
- 3.5. Throwing anything from the window, balcony of the Apartment;
- 3.6. Defecating, not throwing garbage or other types of waste, toxic substances in prescribed places that causes environmental pollution. Littering, releasing waste water, waste gas and toxic substances; littering from the upper floor to the lower floor, throwing out anything from the balcony, the window, not throwing garbage in the prescribes places (do not throw garbage in the garbage bin), releasing waste water on the floor... causing leaking and environmental pollution; raising cattle and poultry in the area under shared area or shared use;
- 3.7. Hanging, putting clothes and any objects on the railing or above the railing or hanging on the window of the apartment.
- 3.8. Burning votive paper, burning in an apartment building, except for the place for burning votive paper according to the regulations in the apartment building;
- 3.9. Advertising, writing, drawing against regulations or having any acts that are not allowed by law; using materials or coloring on the surface of apartments, apartment building that is contrary to regulations; changing the structure, design of private area or private use (building partition walls on the floor, moving equipment and technical systems attached to shared area, destroying apartments, expanding area in any form);
- 3.10. Using or allowing others to use the private area or private use that is contrary to the prescribed purpose;
- 3.11. Do not change the exterior part of the project: do not install additional fences / veil / curtain or rolling door at the apartment balcony; hanging, putting clothes and any objects on the railing or upper space of the railing or on the window of the apartment;
- 3.12. Organizing or allowing gambling, sex work or any act prohibited by Vietnamese law in the buildings, apartments or in shared area.
- 3.13. Breeding, stocking, raising cattle, poultry, pets in the apartment building, in areas under private area or in private use, affecting the order, aesthetics and living environment of other households and public area (the raising of pets must be in compliance with provision of law);
- 3.14. Organizing the religious activities which do not comply with the provisions of Vietnamese law and/or without approval by law in apartment buildings.;
- 3.15. Trading activities related to explosive materials, flammable materials which are in danger for lives and property of apartment users (trading in welding, gas, explosive materials and other dangerous activities...);

- 3.16. Trading in services that cause noise, environmental pollution (karaoke restaurants, bar, repairing of motorcycles, cars; slaughterhouse and other activities causing pollution);
- 3.17. Using the residential Apartment as an office, transaction office or for business purpose;
- 3.18. Putting equipment and facilities in the shared area; Eating and doing business in shared area;
- 3.19. Organizing or allowing the organizing or participating in gambling, sex work or any other acts prohibited by Vietnamese law in the Apartment building, Apartments or in shared area;
- 3.20. Organizing religious activities without complying with the provisions of Vietnamese law and /or recognition of law in the Apartment Building.;
- 3.21. Buying, selling, storing and illegally using narcotics in the apartments and other areas in apartment building;
- 3.22. Changing the function, purpose of using the area, the equipment in shared area and shared use of the apartment building;
- 3.23. Other forbidden acts as prescribed by law.

Article 4. Regulations on the use of shared area in the Apartment building.

- 4.1. Using elevators and shared equipment in accordance with the intended purpose and function of use; There must be supervision of parents or custodian in case their children of under 12 years old want to use the elevator or shared facilities.
- 4.2. Do not damage or have any act causing damages to the shared property of the apartment building;
- 4.3. It is forbidden to occupy, use the shared area and shared use for private purposes; Do not leave your own belongings in the shared area;
- 4.4. Fully comply with the regulations on stopping and parking vehicles in the area allowed by the regulations;
- 4.5. Using community building in proper purposes and functions in accordance with the law on housing;
- 4.6. Fully comply with regulations on fire safety and fire prevention of apartment buildings.

Article 5. Regulations on repairing damages, changing or additional installment in the apartment, other areas under private area.

- 5.1. In case the apartment or other part in the private area is damaged, the owner or the user is entitled to repair, replace but not cause damage to the shared area and affect other owners..

- 5.2. Do not change, cause changing in shape or damaging the exterior architecture and structure of the apartment building in case of replacing, repairing or installing additional equipment.
- 5.3. In case there is damage to equipment attached to the apartment in shared area or shared use, other areas in the private area shall be replaced according to the Regulation on Managing, using of apartment building issued by the Ministry of Construction but must not affect the private area of other owners. The owner must notify the management board of the Apartment building to promptly repair and replace if the equipment is damaged and create favorable conditions for the construction organization to repair these damages..
- 5.4. In case of transporting equipment, facilities in the Apartment building or materials for repairing the damaged equipment and facilities, there must be notice for the management board of the Apartment building and it is allowable to carry out from 8 am to 18 pm everyday to avoid affecting the operation of the apartment building.

Article 6. Regulations on dealing with incidents in the apartment building

- 6.1. If there are any problems that may cause danger to the life and safety of properties in the apartment building, the owner and users must immediately inform the Management Board of the apartment building for handling..
- 6.2. In case of emergency situation that is necessary to evacuate people out of the apartment, the instructions from the loudspeaker or the exit sign or instructions of the guard, the competent authority must be strictly followed to carry people to the safe place.

Article 7. Regulations on disclosure of apartment building's information

- 7.1. The management board of the apartment building must publicly announce the information related to the management and use of the apartment building on the news bulletin or notice board or other means of communication of the apartment building.
- 7.2. The regulations on fire prevention and fighting must be put in the prescribed places; regulations on using elevator must be attached to this device to ensure safe and convenient use.

Article 8. Regulations on fire and explosion prevention and protection in the apartment building

- 8.1. Apartment building owners are responsible for purchasing compulsory fire and explosion insurance for their own private area and are responsible for contributing the fee to purchase compulsory fire and explosion insurance of shared area. Fee for purchasing compulsory fire and explosion insurance for shared area shall be divided corresponding to the private area of each owner..

- 8.2. Fee, the regime of compulsory fire and explosion insurance for apartment buildings shall comply with the regulations guiding the implementation of the compulsory fire and explosion insurance regime of competent State agencies.
- 8.3. The purchase of compulsory fire and explosion insurance for the area in the apartment building does not replace the responsibility of ensuring the safety of fire and explosion prevention and protection, fire prevention and fighting for the apartment building under management of the management unit or the apartment building owners, users.

Article 9. Rights and obligations of apartment building owners and users

- 9.1. Requesting the Board of Management and Apartment Management Board to provide information and contents related to the management and use of apartment buildings.
- 9.2. Apartment building owners shall have to pay fire and explosion insurance in accordance with the law provisions.
- 9.3. Strictly abide by the provisions of this Regulation and the Regulation on managing and using of apartment building issued by the Ministry of Construction.
- 9.4. Fully and opportunely pay for expenses of managing and operating of apartment building with expected management and operation amount of 10,000 VND/m² and other costs in accordance with law and Apartment sale and purchase Agreement or with service providers from time to time.
- 9.5. In addition to the above fees, each Apartment Owner will deposit for Investor or Managing and operating Business of the Apartment Building after registering the completion and repair the Apartment. In case the Apartment Owner violates the provisions of this Regulation, the Completion Regulation of the Interior and causes damage to Property in the shared area. Managing and operating Business has the right to deduct from such deposit a necessary amount to compensate for the damage. In the event that the deposit is not enough to compensate for the damage, the Owner of the Apartment will refund and compensate for the damage for the Managing and operating Business.

Article 10. Regulations for Managing and operating Business

- 10.1 Managing and operating Business is allowed to sign sub-contracts with other Business providing services Dai Dong A Building (if any); supervise the provision of managing and operating services of Dai Dong A Building of the above businesses to ensure that it is in compliance with the signed Agreement;
- 10.2 Implementing the operation management of Dai Dong A Building. Operation management of Dai Dong A Building includes managing and maintaining the operation of equipment systems (including elevators, water pumps, standby

- generators, technical infrastructure systems and other equipment) in the shared area or shared use of Dai Dong A Building; providing services (protection, sanitation, collecting garbage, taking care of flower gardens, ornamental plants, killing insects and other services) to ensure the normal operation of Dai Dong A Building;
- 10.3 Give written notice about the requirements, notice for users when starting to use Dai Dong A Building; providing guidelines for the installation equipment belongs to private area into the shared equipment system in the Dai Dong A Building;
- 10.4 Preventing the risks causing damage to Dai Dong A Building users and repairing any details of the shared area or shared equipment which are damaged in Dai Dong A Building to ensure its normal operation;
- 10.5 Collecting monthly managing and operating fee of Dai Dong A Building in accordance with the regulations.
- 10.6 Coordinating with the Investor to request the electricity and water supply agencies to stop providing electricity or water if the Apartment user does not make full and timely pay for the managing and operating fee or seriously violate the provisions of this Regulation without correction;

Article 11. Handling of violation

- 11.1. If owners, users, temporary residents and visitors violate the rules of this Regulation or violate the provisions of the Regulation on managing and using apartments issued by the Ministry of Construction, there will be treatment and compensation based on the extent of the violation in accordance with the law.
- 11.2. Owners and users must strictly abide by decision of handling violation of competent agencies or organizations.

Article 12. Regulations on amendment and supplement to the regulations on managing, using of apartment building and other regulations.

In addition to the above regulations, the Investor may amend and supplement some other provisions so that they are in accordance with specific conditions of the apartment building and the practical situation of the above business on the basis of ensuring the consistency with the law on housing and the Regulation on managing, using Apartment building issued by the Ministry of Construction.

Any amendments and supplement to this Regulation shall be made in writing. /.

THE PURCHASER

THE SELLER

**XÁC NHẬN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH THUẬT SỐ 1
CONFIRMATION OF NO.1 TRANSLATION
JOINT STOCK COMPANY**

Xác nhận ông Ngô Ngọc Ánh, CMND số 011943796 do Công an Tp Hà Nội cấp ngày 07/05/1996, đã ký trước mặt tôi tại Công ty Cổ phần Dịch Thuật Số 1 đã dịch văn bản đính kèm trên.

This is to certify that Mr. Ngo Ngoc Anh, ID card No. 011943796 issued by Hanoi Public Security dated 07/05/1996, signed in my presence in No. 1 Translation Joint Stock Company for translation of the above attached documents.

Tôi Ngô Ngọc Ánh, CMND số 011943796 do Công an Tp Hà Nội cấp ngày 07/05/1996, cam kết đã dịch chính xác, phù hợp nội dung văn bản đính kèm từ Tiếng Việt sang Tiếng Anh và hoàn toàn chịu mọi trách nhiệm về bản dịch.

I, Ngo Ngoc Anh, ID card No. 011943796 issued by Hanoi Public Security dated 07/05/1996, guarantee that translated document is accurate and appropriate to attached document contents from Vietnamese to English and I am completely responsible for the translated document.

Số chứng nhận: 144393/ DTS1-CCCT

Certification No.: 144393DTS1-CCCT

Ngày: 27/05/2019

Date: May 27th, 2019

**TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR**



NGUYỄN THỊ HỒNG

**NGƯỜI DỊCH
TRANSLATOR**

Anh

NGÔ NGỌC ÁNH

DỊCH THUẬT SỐ

Số 1 trong lĩnh vực Dịch thuật



HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:...../HĐMB

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐẠI ĐÔNG Á

Và

[*]

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

Hà Nội, ngày [...] tháng [...] năm [...]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: [.....]/HĐMB

CĂN CỨ:

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi Thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Công văn số 1207/QHKT-TMB-PAKT ngày 18/03/2016 của Sở quy hoạch kiến trúc – UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận Bản vẽ tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc Tòa nhà Đại Đông Á;
- Căn cứ Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 12/05/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á tại Ô đất ký hiệu VP, Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang 1, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 5494/QĐ-UBND ngày 11/08/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 4.995m² đất tại Ô đất ký hiệu VP thuộc Khu đô thị Tây Nam Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á;

- Căn cứ Quyết định số 12/2017/QĐ-ĐĐA ngày 18/05/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á;
- Hợp đồng bảo lãnh số 01/2019-HĐCBL/NHCT322-DDA ngày 02/04/2019 của Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Đô Thành về việc bảo lãnh nghĩa vụ của Chủ đầu tư liên quan đến việc chậm bàn giao Căn hộ;
- Văn bản số 2448/SXD-QLN ngày 27/03/2019 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á tại ô đất ký hiệu VP Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của các Bên,

Hôm nay, ngày [...] tháng [...] năm [...], tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á, Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là *Bên Bán*):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐẠI ĐÔNG Á

- Giấy ĐKKD số: 0102391289 - Đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 02/02/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Người đại diện: Bà **Trần Hoài Anh**
- Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc thường trực**
(Theo giấy ủy quyền số: 73/UQ-DDA ký ngày 01/10/2017)
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0245 678 6868
- Số tài khoản: 110006818888 tại Ngân hàng TMCP Công Thương – CN Đô Thành
- Mã số thuế: 0102391289

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là *Bên Mua*):

Ông/Bà: [.....]/ **Công ty:**.....

- Ngày sinh: [.....]
- Hoặc Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức): [.....]
- Theo giấy uỷ quyền (văn bản uỷ quyền) số.....(nếu có)
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: [.....] cấp ngày: [.....] tại [.....]
- Hộ khẩu thường trú: [.....].
- Địa chỉ liên hệ: [.....]
- Di động: [.....] Fax: (nếu có)
- Số tài khoản: (nếu có)..... tại Ngân hàng
- Mã số thuế:(nếu có)

- Email: [.....]

Hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này 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. "**Căn hộ**" là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á làm Chủ đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2. "**Tòa nhà chung cư**", "**Nhà chung cư**" hoặc "**Chung cư**" là toàn bộ nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á làm Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Ô đất ký hiệu VP thuộc Dự án Tòa nhà Đại Đông Á, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- 1.3. "**Hợp đồng**" là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục 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 căn hộ**" là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- 1.5. "**Bảo hành nhà ở**" là việc 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 căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 1.6. "**Diện tích sử dụng Căn hộ**" là phần diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho người mua theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.1 Điều 11 của Hợp đồng này.
- 1.7. "**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
- 1.8. "**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**" là phần Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định chi tiết tại Khoản 11.1, Điều 11 Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
- 1.9. "**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**" là phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng

không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ được quy định chi tiết tại Khoản 11.2 và Khoản 11.3, Điều 11 Hợp đồng này;

- 1.10. "**Phần sở hữu chung trong nhà chung cư**" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.4, Điều 11 của Hợp đồng này;
- 1.11. "**Bản nội quy nhà chung cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư Tòa nhà Đại Đông Á do Bên Bán ban hành, được ký giữa Bên Mua với Bên Bán và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.12. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**" là khoản tiền 2% (hai phần trăm) giá trị Căn hộ (giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) mà bên mua có nghĩa vụ phải đóng khi nhận bàn giao để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
- 1.13. "**Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**" là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.14. "**Bảo trì nhà chung cư**" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
- 1.15. "**Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**" là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16. "**Sự kiện bất khả kháng**" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
- 1.17. "**Giấy chứng nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- 1.18. "**Ban quản trị**" là Ban quản trị nhà chung cư, là những người đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng chung cư để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban quản trị nhà chung cư được thành lập bởi Hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở hiện hành;
- 1.19. "**Chủ sở hữu căn hộ**" là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong nhà chung cư trên cơ sở Giấy chứng nhận do cơ quan nhà

nước có thẩm quyền ban hành; hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở Hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận. Trong Hợp đồng, Chủ sở hữu Căn hộ là Bên Mua, các Chủ sở hữu căn hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Bên Bán;

- 1.20. “**Hội nghị nhà chung cư**” là hội nghị của đại diện các Chủ sở hữu Căn hộ, các chủ sở hữu diện tích khác trong Nhà chung cư và/hoặc Người cư ngụ khác được ủy quyền nếu chủ sở hữu không tham dự, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản nội quy nhà chung cư;
- 1.21. “**Phí quản lý vận hành nhà chung cư**” là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đối với dịch vụ quản lý được quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành và Bản nội quy nhà chung cư;
- 1.22. “**Ngày bàn giao dự kiến**” là ngày bàn giao Căn hộ dự kiến theo thỏa thuận giữa các bên quy định tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng này;
- 1.23. “**Ngày bàn giao thực tế**” là ngày thực tế mà Chủ Đầu Tư (Bên Bán) bàn giao Căn hộ cho Chủ sở hữu căn hộ (Bên Mua) theo quy định tại Hợp đồng;
- 1.24. “**Ngày làm việc**” là ngày theo dương lịch trừ ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ, ngày lễ, ngày Tết và các ngày khác theo quy định của luật pháp Việt Nam.
- 1.25. “**Người cư ngụ khác**” nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu căn hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
 - Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu căn hộ; và/hoặc
 - Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu căn hộ/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc
 - Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

Điều 2. Đặc điểm chính của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (Một) Căn hộ cùng với những đặc điểm được quy định như sau:

2.1. Đặc điểm của Căn hộ:

- a. Căn hộ số: [.....] tại tầng [.....] thuộc Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á thuộc Ô đất ký hiệu VP, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang 1, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

- b. Diện tích sử dụng Căn hộ là: [.....] m² (bằng chữ:.....). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy 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 căn hộ (tối đa không quá 5%). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch tăng hoặc giảm trong phạm vi nhỏ hơn hoặc bằng 2% (- Hai phần trăm) (Tức là chênh lệch trong tỷ lệ từ 0% đến 2%) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch tăng hoặc giảm vượt quá 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ và hai bên sẽ thanh toán phần chênh lệch này khi Bên Mua thực hiện nộp tiền thanh toán mua Căn hộ Đợt cuối.

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

- c. Diện tích sàn xây dựng là: [.....] m² (bằng chữ:.....). Diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này.
- d. Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.
- e. Năm hoàn thành việc xây dựng: năm 2020.
- f. Các đặc điểm chi tiết khác và trang thiết bị kỹ thuật, vật liệu hoàn thiện chủ yếu gắn liền với Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 2.1 Điều này:

- a. Ô đất ký hiệu: VP, được xác định theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- b. Diện tích đất xây dựng: 2.650 m²
- c. Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Điều 3. Giá trị Hợp đồng, Giá bán Căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán

- 3.1. Tổng giá trị Hợp đồng là: [.....] VNĐ (Bằng chữ:đồng)

Tổng giá trị Hợp đồng bằng Giá bán Căn hộ cộng với Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, cụ thể là:

- a. Giá bán Căn hộ là: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____ đồng)
- Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy Đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với Tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể là: ... m² Tổng diện tích sử dụng Căn hộ (x) _____ VNĐ /1m² Diện tích sử dụng Căn hộ.
 - Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (VAT); chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và các loại thuế phí khác. Trong đó:
 - + Giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất chưa bao gồm VAT, kinh phí bảo trì, phí bảo lãnh và các loại thuế phí khác là: [.....] VNĐ (Bằng chữ: [.....] đồng);
 - + Thuế giá trị gia tăng: [.....] VNĐ (Bằng chữ: [.....] đồng). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) là [.....] VNĐ (Bằng chữ: [.....] đồng).
- c. Giá bán Căn hộ nêu tại Điểm a Khoản 3.1 nêu trên không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi 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 và chi 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 căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
 - Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.5 Điều 11 của Hợp đồng này;
 - Các khoản thuế, phí, lệ phí hoặc các chi phí khác áp dụng đối với việc sở hữu, sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
- d. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành,

thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư 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 đơn vị cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán:

- a. Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu tại phần đầu của Hợp đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán.
- b. Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán thì Bên Mua phải hoàn toàn chịu chi phí.
- c. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán như đã nêu ở trên.
- d. Bên Mua có trách nhiệm lưu giữ toàn bộ các chứng từ thanh toán (chứng từ chuyển khoản, chứng từ nộp tiền, giấy tờ thanh toán khác...) để làm cơ sở đối chiếu công nợ với Bên Bán trong trường hợp cần thiết. Trong trường hợp có chênh lệch khi đối chiếu hai bên mà Bên Mua không cung cấp được các chứng từ chứng minh việc thanh toán thì Bên Bán sẽ căn cứ vào chứng từ ngân hàng, sổ sách của Bên Bán để xác nhận số liệu cuối cùng và Bên Mua cam kết chấp nhận số liệu này.

3.3. Thời hạn thanh toán:

- a. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung):
 - (i) Tiền mua căn hộ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ như sau:

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ	Số tiền thanh toán
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng	20%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 2	Tháng 5/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng 5 (chậm nhất ngày 31/5/2019).	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 3	Tháng 6/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng 8 (chậm nhất ngày 30/6/2019).	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 4	Tháng 7/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng 12 (chậm nhất ngày 31/7/2019).	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 5	Tháng 10/2019, tương đương	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)

	thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng 20 (chậm nhất ngày 31/10/2019).		
Đợt 6	Tháng 12/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng mái (cát nóc) (chậm nhất ngày 31/12/2019).	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 7	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bàn giao nhà từ Bên Bán.	25%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt cuối	Vào ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc thu hồ sơ làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thông báo bàn giao Giấy chứng nhận sau khi Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.	5%	VNĐ (Bằng chữ:...)

- Thời điểm Bên Mua nhận bàn giao nhà từ Bên Bán được xác định theo ngày bàn giao nhà thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao căn hộ (áp dụng trong trường hợp Bên Mua thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ về nhận bàn giao nhà quy định tại Hợp đồng này) hoặc ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo Thông báo của Bên Bán (áp dụng trong trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo Thông báo của Bên Bán) quy định tại Khoản 8.4, Điều 8 của Hợp đồng này.
 - Trong trường hợp Bên Mua tự đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, thì thời hạn thanh toán Đợt cuối là tại thời điểm Bên Mua được Bên Bán bàn giao đầy đủ các hồ sơ, tài liệu thuộc trách nhiệm của Bên Bán phục vụ cho việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc thanh toán cùng với việc thanh toán Đợt 6. Đồng thời Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ Bên Mua tối đa trong việc cung cấp các hồ sơ cần thiết để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.
- (ii) Quy định về hạn thanh toán:
- Bên bán sẽ gửi cho bên mua một thông báo về bất cứ khoản đến hạn thanh toán nào và đề nghị thực hiện việc thanh toán. Bên mua được coi là đã nhận được thông báo do Bên Bán gửi bằng thư gửi bưu điện, gửi chuyển phát nhanh hoặc chuyển tay đến đúng địa chỉ của Bên mua đã được nêu cụ thể tại Điều 16 của Hợp Đồng này, cho dù Bên Mua có ký nhận hay không.
 - Bất cứ thay đổi nào về địa chỉ của Bên Mua sẽ phải được thông báo ngay cho Bên Bán bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua không thông báo cho Bên Bán về việc thay đổi địa chỉ, thì Bên Mua sẽ chịu tất cả các nghĩa vụ, trách nhiệm, hậu quả phát sinh do việc không thông báo thay đổi địa chỉ cho Bên Bán.

- Trong mọi trường hợp, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản đến hạn, trễ hạn thanh toán và tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này mà không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi thông báo hoặc văn bản đề nghị thanh toán hay không
- b. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung [.....]VND (Bằng chữ: [.....]).

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản nhận bàn giao Căn hộ. Việc quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở, trừ trường hợp các bên có thoả thuận thống nhất để Chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

Điều 4. Tiến độ xây dựng

- 4.1. Tiến độ xây dựng: Bên Bán tiến hành xây dựng nhà ở theo tiến độ dưới đây:
 - a) Tháng 05/2019 – Thi công đổ bê tông xong sàn tầng 5.
 - b) Tháng 07/2019 – Thi công đổ bê tông xong sàn tầng 12.
 - c) Tháng 10/2019 – Thi công đổ bê tông xong sàn tầng 20.
 - d) Tháng 12/2019 – Thi công đổ bê tông xong sàn tầng mái (Cát nóc)
 - e) Quý IV/2020 - Bàn giao căn hộ
- 4.2. Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Tòa nhà chung cư của Bên Mua phù hợp với 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

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thoả thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thoả thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được hai bên thoả thuận và quy định cụ thể tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn đã thoả thuận tại Điều 8 Hợp đồng này;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thoả thuận trong Hợp đồng này;
- d. Trước khi Ban quản trị được thành lập, Bên Bán 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 mua lại nhà ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư ký giữa Bên Mua và Bên Bán;

- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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 theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại Hợp đồng này và Bản nội quy nhà chung cư;
- j. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các chứng từ thanh toán liên quan đến Giá trị Căn hộ, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua đúng thời hạn theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp Bên Mua tự nguyện, chủ động thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Giá trị Căn hộ như trường hợp Bên Mua nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Bán;
- k. Được quyền trực tiếp hoặc chỉ định Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư quản lý vận hành Phần sở hữu và sử dụng chung của nhà chung cư để phục vụ cư dân sinh sống và làm việc tại Tòa nhà chung cư trước khi thành lập Ban quản trị;
- l. Từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đủ các giấy tờ theo thông báo.
- m. Các quyền khác được ghi trong Hợp đồng, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin có liên quan đến căn hộ mua bán;
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng phù hợp quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận hoặc thay đổi nhỏ thuận tiện cho các giải pháp kỹ thuật và công năng trong sử dụng;
- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- f. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g. 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....;
- h. Nộp các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. 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 cho Bên Mua. Trong thời hạn 07 (Bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện, chủ động tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi Bên Mua tự nguyện, chủ động làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua;
- j. Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập Ban quản trị;
- k. Ký Hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- l. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các trang thiết bị, vật liệu nêu tại bảng Danh mục trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b. Được bố trí 02 (Hai) chỗ để xe máy và phải trả phí trông giữ xe trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt và theo sắp xếp của Bên Bán/Doanh nghiệp quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định sau khi hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng. Việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua theo thỏa thuận giữa Hai bên áp dụng theo quy định của pháp luật và tùy thuộc hiện trạng mặt bằng thực tế tại từng thời điểm, có thu phí giữ xe;
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục 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 Điểm i, Khoản 5.2, Điều 5 của Hợp đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Nhà cung cấp dịch vụ trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của Nhà cung cấp dịch vụ;
- e. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (Năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này.;
- f. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở hiện hành;
- g. Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này;
- c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp

đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

- d. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy nhà chung cư hoặc các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- f. Có trách nhiệm ký Hợp đồng với nhà cung cấp điện, nước ngay khi nhận bàn giao Căn hộ hoặc theo thông báo của Bên Bán và 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư; 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 nhà chung cư;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận tại Điều 2 của 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 tại Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. Đối với các dịch vụ sinh hoạt thiết yếu phục vụ cho căn hộ mà chỉ có duy nhất một nhà cung cấp cho toàn bộ tòa nhà như: điện, nước, gas, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy v.v, sau khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua sẽ ký Hợp đồng trực tiếp với Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- m. Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp đồng;

- n. Tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu trong thời hạn 07 (Bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên Bán.
- o. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán hay gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và sinh hoạt của các Chủ sở hữu căn hộ khác.
- p. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo đúng quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy nhà chung cư, quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối tới Phần sở hữu chung này;
- q. Hoàn trả lại các khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua cho Bên Bán trong thời hạn 07 (Bảy) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- r. Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước 10 (Mười) ngày nếu có bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin của Bên Mua được quy định tại Khoản 16.1, Điều 16 của Hợp đồng;
- s. Cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến Tòa nhà chung cư hoặc Căn hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua;
- t. Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó.
- u. Cung cấp và ký kết các tài liệu liên quan đến việc chuyển giao, công chứng và đăng ký Căn hộ theo yêu cầu của Bên Bán và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Phối hợp chặt chẽ với Bên Bán trong quá trình làm Giấy chứng nhận.
- v. Bên Mua có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật.
- w. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

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

- 7.1. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật

khi Bên Bán thông báo trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

- 7.2. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.3. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.
- 7.4. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.

Điều 8. Giao nhận căn hộ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- a. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ, công trình xây dựng và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của tòa nhà phù hợp với tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
- b. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng và các khoản tiền lãi, tiền bồi thường thiệt hại và tiền phạt vi phạm theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có);
- c. Căn hộ sẽ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp đồng, Văn bản ủy quyền có công chứng (nếu ủy quyền cho người thứ ba), Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng cuối cùng có công chứng và xác nhận của Bên Bán (nếu Bên Mua là Bên nhận chuyển nhượng lại), giấy tờ nhân thân, phiếu thu, hóa đơn thanh toán (nếu có) do Bên Bán phát hành cho Bên Mua hoặc chứng từ chuyển tiền của Ngân hàng nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính quy định tại Điểm b, Khoản 8.1 nêu trên.

- 8.2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào Quý IV năm 2020, việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (Một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ;

Trước ngày bàn giao Căn hộ 15 (Mười lăm) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

8.3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu theo quy định tại Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e, Khoản 5.1, Điều 5 của Hợp đồng này.

8.4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến làm thủ tục nhận bàn giao và ký biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm e, Khoản 6.1, Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ 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.

Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với quy định 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 căn hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này và thông báo cho Bên Mua khi khắc phục xong. Trong trường hợp này việc Bên Bán chậm bàn Căn hộ cho Bên Mua so với thời gian dự kiến theo quy định của Hợp đồng không được xem là Bên Bán vi phạm Hợp đồng. Thời điểm bàn giao Căn hộ được tính từ thời điểm Bên Bán khắc phục xong các lỗi được liệt kê trong Biên bản bàn giao căn hộ.

8.5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này, mọi khiếm khuyết, sai sót hư hỏng (nếu có) sẽ áp dụng theo quy định bảo hành

Điều 9. Bảo hành nhà ở

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở và các quy định có liên quan.

9.2. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (Mười) 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 tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. 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.

Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực, áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý nhằm hạn chế các thiệt hại đến mức tối đa như không kịp thời thông báo cho Bên Bán trong vòng 10 (Mười) ngày kể từ khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường hỏng hóc đối với những đối tượng được bảo hành thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

- 9.3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, dầm, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, 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 nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- 9.4. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật 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. Thời gian bảo hành thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở
- 9.5. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a. Trường hợp hao mòn, khấu hao thông thường hoặc ảnh hưởng của yếu tố thiên nhiên, ví dụ: sàn gỗ, cửa gỗ co ngót...;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người ngụ cư khác tại Căn hộ hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ 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 Khoản 9.3 Điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua hoặc bất kỳ người ngụ cư khác tự thực hiện, tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - f. Trường hợp Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 9.2 Điều này;
- 9.6. Sau thời hạn bảo hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 10.2. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;
 - Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
 - Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.
- 10.3. Người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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 nhà chung cư sau khi đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần Diện tích sử dụng bên trong Căn hộ đã mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ quy định tại Phụ lục 01 đính kèm. Diện tích sử dụng bên trong Căn hộ bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công 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 Căn hộ đã được phê duyệt.
- 11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Diện tích các Căn hộ Bên Bán chưa bán, diện tích các Căn hộ Bên Bán

cho thuê, Diện tích có chức năng dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, văn phòng của Tòa nhà (Tầng 1, Tầng 2, Tầng 5), Khu vui chơi trẻ em, Sảnh thương mại, hành lang bao quanh sảnh thương mại, bể bơi, tầng hầm (ngoại trừ diện tích dành cho khu vực để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo quy định tại hồ sơ pháp lý của Dự án hoặc theo quyết định của Bên Bán), khu vực để xe ô tô, nơi để xe phục vụ cho mục đích kinh doanh và diện tích khác không thuộc phần sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà và sở hữu riêng của Bên Mua.

11.3 Nếu pháp luật không có quy định khác, các diện tích và tài sản không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và không thuộc sở hữu chung thì thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

11.4 Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:

- a. Diện tích có bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư do Bên Bán quy định;
- b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, diện tích có chức năng sảnh căn hộ, hành lang, cầu thang bộ, thang máy của khối căn hộ chung cư, đường thoát hiểm, hệ thống xả rác, hệ thống hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, giao thông phụ trợ;
- c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt như: Hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước thải, đường đi và các hệ thống khác;
- d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên (nếu có).
- e. Khu vực diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

11.5 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

- a. Phí quản lý vận hành Tòa nhà chung cư được tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng đến thời điểm Ban quản trị được thành lập và ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở với Doanh nghiệp quản lý vận hành là mức phí 10.000/m²/tháng (mười nghìn đồng trên một mét vuông trên một tháng). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng không vượt quá mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố

Hà Nội quy định. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán trong vòng 05 (Năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

- b. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.

11.6 Phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi Bên Mua có nhu cầu sử dụng) theo quy định của Đơn vị kinh doanh các dịch vụ gia tăng.

Điều 12. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng

12.1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ được quy định tại Hợp đồng này như sau:

- a. Nếu quá 10 (Mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ phải trả cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, tính trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thanh toán hết số tiền phải trả;
- b. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp đồng này và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) vượt quá 90 (Chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này và không phải bồi thường cho Bên Mua. Hợp đồng này sẽ tự động bị chấm dứt hiệu lực sau 05 (Năm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng.
- c. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này cộng với khoản phạt vi phạm Hợp đồng là 8% (Tám phần trăm) phần giá trị Hợp đồng bị vi phạm (chưa bao gồm Thuế GTGT và Kinh phí bảo trì). Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền còn lại cho Bên Mua sau khi nhận đủ tiền thanh toán từ người mua mới

12.2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

- a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 (Chín mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán

phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi tính theo lãi suất 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.

- b. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (Một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điều khoản này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt hợp đồng (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 8% (Tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh phí bảo trì). Hợp đồng này sẽ tự động bị chấm dứt hiệu lực ngay khi Bên Bán đã hoàn trả lại Bên Mua các khoản tiền theo quy định tại điều khoản này.

- c. Các biện pháp chế tài quy định tại Điểm a và Điểm b, Khoản 12.2, Điều 12 này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán gặp phải Sự kiện bất khả kháng mà sự kiện này làm cho Bên Bán không thể bàn giao Căn hộ đúng ngày dự kiến. Trong trường hợp này, Bên Bán có thể trì hoãn việc bàn giao Căn hộ thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự kiện bất khả kháng cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự kiện bất khả kháng này và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

- 12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên Mua phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và chịu phạt 8% (Tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung).

Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản tới Bên Mua ghi rõ số tiền bồi thường thiệt hại và số tiền phạt vi phạm Hợp đồng căn cứ theo quy định xử phạt tại điều này và căn cứ trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán

tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, sau khi trừ đi những khoản tiền nêu tại Khoản 12.5 này.

12.4. Trong thời gian Bên Mua chậm nhận bàn giao nhà, Bên Mua phải trả cho Bên Bán chi phí bảo quản Căn hộ là 200.000 đồng/ngày (*Hai trăm nghìn đồng một ngày*) tính từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao nhà thực tế.

12.5. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b, Khoản 12.1 hoặc Khoản 12.3 Điều này, Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, sau khi nhận đủ tiền thanh toán từ người mua mới trừ đi những khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt quy định tại Điểm b, Khoản 12.1 hoặc Khoản 12.3 Điều này;
- Tiền thuế GTGT đã nộp;
- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại điểm a Khoản 12.1 Điều này;
- Những khoản tiền bồi thường bù đắp khoản chênh lệch giá, các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này, từ việc bán cho người mua mới, chi phí tiến hành thủ tục đơn phương chấm dứt Hợp đồng (nếu có), chi phí đi lại của Bên A, chi phí chuyển phát thư từ cho Bên B, chi phí luật sư tư vấn (nếu có) và các chi phí khác theo quy định của pháp luật;
- Các chi phí liên quan đến Căn hộ mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán nhưng chưa thanh toán.

Bên Bán sẽ thông báo việc chấm dứt này cho Bên Mua bằng văn bản qua đường bưu điện đến địa chỉ của Bên Mua, Bên Mua không có quyền thắc mắc hoặc khiếu nại, kiện tụng gì đối với Bên Bán.

12.6. Trường hợp các bên vi phạm nghĩa vụ khác trong Hợp đồng này thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Cam kết của các bên

13.1. Bên Bán cam kết:

- a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- b. Căn hộ 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 thỏa thuận trong Hợp đồng này.

13.2. Bên Mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;

- b. Đã được Bên Bán cung cấp thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, 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 Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không 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 bán Căn hộ 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.

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 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, hỏa hoạn 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 (trừ trường hợp thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước nhưng do lỗi của Bên Bán) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c. Tình trạng bạo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không);
- d. Tình trạng khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, chế tài phạt, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác;
- e. Bệnh dịch, cháy, nổ, lụt lội, động đất hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.

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 sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (Bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng này.

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 Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b, Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng này; hoặc Bên Mua không nhận bàn giao nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định tại Khoản 12.3, Điều 12 của Hợp đồng này.
- c. Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b, Khoản 2, Điều 12 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 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 15.1 Điều này được thực hiện theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

15.3. Hai bên thống nhất rằng trừ trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b, Khoản 12.2, Điều 12 của Hợp đồng này hoặc pháp luật có quy định, Bên Mua không được đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng nếu không được Bên Bán chấp thuận trước bằng văn bản.

15.4. Trong bất kỳ trường hợp nào, vì lý do nào đó Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp đồng và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp đồng này mà không thuộc các trường hợp quy định tại Hợp đồng, không phải do lỗi

của Bên Bán thì được hiểu là Bên Mua tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua.

15.5. Các thỏa thuận khác về trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

- Các bên đã hoàn thành trách nhiệm và nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý Hợp đồng;
- Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng khi Bên Mua vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ quy định tại Khoản 6.2, Điều 6 của Hợp đồng này mà Bên Mua không khắc phục hoặc chấm dứt vi phạm đó.

Điều 16. Thông báo

16.1. Địa chỉ thông báo:

- Bên Bán: Công ty Cổ Phần Đầu tư Đại Đông Á
Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
- Bên Mua: [.....]
Địa chỉ: [.....]

16.2. Hình thức thông báo giữa các bên: fax, thư, email, điện tín, giao trực tiếp...Sau khi Căn hộ được bàn giao, ngoài địa chỉ nêu trên, địa chỉ Căn hộ cũng là một trong những địa chỉ liên hệ đương nhiên của Bên Mua.

16.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 16.1, Khoản 16.2 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 đầu tiên, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- d. Vào ngày gửi trong trường hợp gửi bằng email;

16.4. 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. Miễn trách nhiệm

- a. Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn hộ thực tế;
- b. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 14 Hợp đồng này;
- c. Sau khi nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với:
 - Mọi khiếu nại, kiện tụng từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến căn hộ mà Bên Mua đã mua theo Hợp đồng này;
 - Các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra, đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn hộ khác trong Tòa nhà chung cư gây ra cho Bên Mua.

17.2. Điều chỉnh thay đổi thiết kế căn hộ của Bên Bán

Bên bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của căn hộ 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 nhằm mục đích hoàn thiện căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

17.3. Sử dụng và sửa chữa nhỏ đối với căn hộ của Bên Mua

- a. Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản và không được yêu cầu thay đổi bất kỳ hạng mục nào của Căn hộ;
- b. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được thay đổi kết cấu bên trong Căn hộ; không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở mặt ngoài căn hộ; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của tòa nhà hoặc mặt ngoài căn hộ.

Nếu Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ mặt ngoài và cả bên trong Căn hộ (nhưng không thay đổi kiến trúc, kết cấu của căn hộ) thì Bên Mua phải có đơn đề nghị kèm theo 02 bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Bên Bán trước ít nhất 10 (Mười) ngày làm việc tính

từ thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc Bên Bán xem xét quyết định;

Mọi việc sửa chữa của Bên Mua đều phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành và phải tuyệt đối tuân thủ Bản nội quy nhà chung cư cũng như Bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa trong trường hợp được Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành chấp thuận.

Trường hợp Bên Mua tự ý coi nói, sửa chữa trái phép và vi phạm các quy định về việc quản lý và sử dụng nhà, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành, Bên Mua phải chịu mọi chi phí liên quan và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hỗ trợ Bên Mua hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

17.4. Tuân thủ nội quy

Bằng việc ký Hợp đồng này, Bên Mua đồng ý chấp thuận, tuân thủ và thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bản nội quy nhà chung cư ký giữa Bên Mua và Bên Bán. Khi chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc chuyển nhượng Căn hộ cho Bên thứ ba theo quy định tại Điều 10 Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản nội quy nhà chung cư. Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy nhà chung cư. Sau khi Hợp đồng này chấm dứt, Bản nội quy nhà chung cư vẫn có hiệu lực cho đến khi Ban quản trị được thành lập tại Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất.

17.5. Điều chỉnh thông tin, số liệu

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.

17.6. Bảo mật

Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp đồng này và trong vòng 24 tháng (Hai mươi bốn tháng) kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này, Các bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào về/hoặc liên quan đến Hợp đồng này, cũng như các thông tin của Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, trừ khi phải thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng trên cơ sở tôn trọng quyền và

lợi ích hợp pháp của nhau. Trong trường hợp đã thương lượng nhưng không thống nhất cách giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền là phán quyết cuối cùng để hai bên thực hiện, mọi chi phí phát sinh và án phí do bên thua kiện chịu trách nhiệm thanh toán.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

19.1. Hợp đồng này có hiệu lực và ràng buộc các bên kể từ ngày ký.

19.2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

19.3. Kèm theo Hợp đồng này là Phụ lục Danh mục trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện; Phụ lục Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bản vẽ minh hoạt mặt bằng tầng và bố trí mặt bằng Căn hộ.

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. Hai bên thống nhất rằng Hợp đồng và các phụ lục đính kèm tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa hai bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp đồng này.

19.5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

100-100-100-100

100-100-100-100

PHỤ LỤC 01

DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ, VẬT LIỆU HOÀN THIỆN

(Kèm Hợp đồng số:/20...../HĐMB ký ngày...../...../201... giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á với Ông/Bà.....)

TT	Khu vực	Hạng mục	Danh mục vật liệu
I. BÊN NGOÀI CĂN HỘ			
1	Hệ thống giao thông theo phương đứng	Thang máy	- Hitachi, Mitsubishi hoặc tương đương
2	Sảnh thang máy và hành lang	Sàn	- Lát gạch Ceramic, hãng Prime hoặc tương đương
		Tường	- Sơn hoàn thiện, thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương
		Trần	- Khung xương trần thương hiệu Zinca/Vĩnh Tường, Tấm thạch Boral/Gyproc hoặc tương đương; - Sơn thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương.
II. BÊN TRONG CĂN HỘ			
1	Sảnh căn hộ	Sàn	- Sàn gỗ công nghiệp
		Tường	- Sơn hoàn thiện, thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương
		Trần	- Khung xương trần thương hiệu Zinca/Vĩnh Tường, Tấm thạch Boral/Gyproc hoặc tương đương; - Sơn thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương.
		Cửa ra vào chính	- Cửa gỗ công nghiệp, gỗ nhựa hoặc tương đương - Khoá từ
		Chuông cửa	- Chuông điện, hãng Panasonic (hoặc tương đương)
2	Phòng sinh hoạt chung & phòng ăn	Sàn	- Sàn gỗ công nghiệp
		Tường	- Sơn hoàn thiện, thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương
		Trần	- Khung xương trần thương hiệu Zinca/Vĩnh Tường, Tấm thạch Boral/Gyproc hoặc tương đương; - Sơn thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương.
		Điều hoà không khí	- Loại một chiều thương hiệu Toshiba hoặc tương đương
3	Bếp	Sàn	- Lát gạch Ceramic, thương hiệu Prime hoặc tương đương.

		Tường	- Sơn hoàn thiện, thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương
		Trần	- Khung xương trần thương hiệu Zinca/Vĩnh Tường, Tấm thạch Boral/Gyproc hoặc tương đương; - Sơn thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương.
		Tủ bếp	- Tủ gỗ công nghiệp gồm tủ trên và tủ dưới
		Bếp	- Bếp điện/từ đôi thương hiệu Napoliz hoặc tương đương
		Máy hút mùi	- Thương hiệu Napoliz hoặc tương đương
		Bình nóng lạnh	- Thương hiệu Ariston, Ferroli hoặc tương đương
		Bàn chậu rửa/mặt bếp	- Mặt đá
		Chậu rửa	- Thương hiệu Napoliz hoặc tương đương
		Vòi chậu	- Thương hiệu Clara hoặc tương đương
4	Phòng ngủ Master/ Phòng ngủ thường	Sàn	- Sàn gỗ công nghiệp
		Tường	- Sơn hoàn thiện, thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương
		Trần	- Khung xương trần thương hiệu Zinca/Vĩnh Tường, Tấm thạch Boral/Gyproc hoặc tương đương; - Sơn thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương.
		Điều hòa không khí	- Loại một chiều thương hiệu Toshiba hoặc tương đương
5	Phòng vệ sinh/ Phòng tắm	Sàn	- Lát gạch Ceramic, thương hiệu Prime hoặc tương đương.
		Tường	- Ốp gạch Ceramic thương hiệu Prime, hoặc tương đương
		Trần	- Khung xương trần thương hiệu Zinca/Vĩnh Tường, Tấm thạch Boral/Gyproc hoặc tương đương; - Sơn thương hiệu ICI/Lutex hoặc tương đương.
		Bình nóng lạnh	- Bình nóng lạnh thương hiệu Ariston/Ferroli hoặc tương đương
		Bồn cầu	- Bồn cầu thương hiệu Clara hoặc tương đương
		Chậu rửa	- Thương hiệu Clara hoặc tương đương
		Vòi chậu	- Thương hiệu Clara hoặc tương đương
		Vòi hoa sen	- Thương hiệu Clara hoặc tương đương
		Phụ kiện phòng tắm	- Thương hiệu trong nước
Vách kính tắm	- Kính cường lực, kính Hải Long/ Việt Nhật hoặc tương đương;		

- T.C.P.*/A

		Quạt thông gió	- Quạt âm trần nổi ống gió nhãn hiệu Lioa, Sino hoặc tương đương
6	Các loại cửa trong nhà	Cửa thông phòng	- Cửa gỗ công nghiệp, gỗ nhựa, hoặc tương đương và phụ kiện kèm theo
		Cửa phòng ra logia	- Cửa kính khung nhôm. Khung nhôm hệ Việt Pháp/Xingfa, Kính Hải Long/Việt Nhật; Phụ kiện hãng Kinlong hoặc tương đương
		Cửa sổ các phòng	- Cửa kính khung nhôm. Khung nhôm hệ Việt Pháp/Xingfa, Kính Hải Long/Việt Nhật; Phụ kiện hãng Kinlong hoặc tương đương
		Cửa nhà vệ sinh	- Cửa gỗ công nghiệp, gỗ nhựa hoặc tương đương và các phụ kiện kèm theo
7	Logia	Sàn	- Sàn gạch Ceramic hãng Prime hoặc tương đương
		Tường	- Sơn hoàn thiện: Sơn ICI, Lutex hoặc tương đương
		Trần	- Sơn hoàn thiện: Sơn ICI, Lutex, hoặc tương đương
		Lan can logia	- Lan can thép
8	Các chi tiết khác	Dây điện	- Dây điện Lioa, Cadisun hoặc tương đương
		Thiết bị đóng, ngắt, công tắc, ổ cắm	- Thương hiệu Panasonic, Schneider hoặc tương đương
		Đèn trần	- Rạng Đông, Duhal hoặc tương đương
		Điện thoại, internet	- Đầu cắm điện thoại, internet, truyền hình cáp đặt đầu chờ từng căn hộ
		Hệ thống truyền hình	- Hệ thống đường dẫn vào căn hộ và đặt đầu chờ tới từng căn hộ; - Bên trong căn hộ: Lắp đặt dây và ổ cắm chờ sẵn tại phòng khách, phòng ngủ.
		Vật tư đường ống cấp thoát nước	- Thương hiệu Tiền Phong, Europipe hoặc tương đương
		Vật tư và thiết bị PCCC	- Đầu báo khói/cháy: Theo tiêu chuẩn PCCC, thương hiệu Hochiki hoặc tương đương; - Đầu Spinkler: Theo tiêu chuẩn PCCC, thương hiệu Tico hoặc tương đương.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm Hợp đồng số/20...../HDMB ký ngày...../...../201... giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á với Ông/Bà.....)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư Tòa nhà Đại Đông Á được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư này.

Điều 2. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư

- 2.1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
- 2.2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn.
- 2.3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 2.4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

Điều 3. Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư

- 3.1. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư;
- 3.2. Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định;
- 3.3. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị âm thanh gây ra ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
- 3.4. Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư (đặc biệt từ 11 giờ 00' đến 13 giờ 30', từ 17 giờ 00' giờ hôm trước đến 07 giờ 00' sáng hôm sau, ngày thứ bảy và chủ nhật);

- 3.5. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ;
- 3.6. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; xả rác từ tầng trên xuống tầng dưới, ném bất kỳ vật gì qua ban công, cửa sổ ra ngoài, bỏ rác không đúng nơi quy định (không bỏ rác vào hộp rác), để nước rác chảy ra sàn nhà ... gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung;
- 3.7. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
- 3.8. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư;
- 3.9. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức);
- 3.10. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích quy định;
- 3.11. Mặt ngoài của dự án không được thay đổi: không lắp đặt thêm hàng rào/ tấm che/ rèm che hoặc cửa cuốn tại ban công căn hộ; phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ;
- 3.12. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong tòa nhà, căn hộ hay tại phần sở hữu chung.
- 3.13. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi trong nhà chung cư, trong khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
- 3.14. Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định của luật pháp Việt Nam và/ hoặc không được pháp luật công nhận trong tòa nhà chung cư;
- 3.15. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác...);
- 3.16. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);

- 3.17. Sử dụng Căn hộ để ở làm văn phòng, văn phòng giao dịch hoặc kinh doanh các ngành nghề khác;
- 3.18. Đặt các thiết bị, đồ dùng ra diện tích chung; Ăn uống, kinh doanh tại các khu vực chung;
- 3.19. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức hoặc tham gia đánh bạc, hoạt động mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm trong Nhà chung cư, Căn hộ hay tại phần sở hữu chung;
- 3.20. Tổ chức các hoạt động tôn giáo không tuân thủ quy định của luật pháp Việt Nam và/hoặc không được pháp luật công nhận trong Nhà chung cư ;
- 3.21. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư;
- 3.22. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư;
- 3.23. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư.

- 4.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát;
- 4.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư;
- 4.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung;
- 4.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
- 4.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- 4.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

- 5.1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 5.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải đảm bảo không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kiến trúc mặt ngoài và kết cấu của nhà chung cư.

- 5.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 5.4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

Điều 6. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

- 6.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.
- 6.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

- 7.1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
- 7.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 8. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư

- 8.1. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
- 8.2. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc nhà chung cư được thực hiện theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc hướng dẫn thực hiện chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
- 8.3. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong nhà chung cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ,

phòng cháy chữa cháy nhà chung cư của đơn vị đang quản lý nhà chung cư hoặc của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

- 9.1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 9.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 9.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 9.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư với mức phí dịch vụ quản lý vận hành dự kiến là 10.000 VND/m² và các chi phí khác phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng mua bán căn hộ hoặc với các nhà cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm.
- 9.5. Ngoài các khoản phí trên, mỗi Chủ sở hữu Căn hộ sẽ đặt cọc một khoản tiền do Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành quy định cho Doanh nghiệp quản lý vận hành ngay khi đăng ký hoàn thiện, sửa chữa Căn hộ. Trong trường hợp Chủ sở hữu Căn hộ vi phạm các quy định trong Nội quy này, Quy định hoàn thiện nội thất và gây thiệt hại cho Tài sản thuộc phần sở hữu chung. Doanh nghiệp quản lý vận hành có quyền khấu trừ tiền đặt cọc một khoản tiền cần thiết để bù đắp thiệt hại đó. Trong trường hợp khoản tiền đặt cọc đó không đủ để bù đắp thiệt hại, Chủ sở hữu Căn hộ đó sẽ hoàn trả và bồi thường cho Doanh nghiệp quản lý vận hành mọi chi phí để bù đắp thiệt hại.

Điều 10. Quy định về doanh nghiệp quản lý vận hành

- 10.1. Doanh nghiệp quản lý vận hành được ký kết Hợp đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà Đại Đông Á (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà Đại Đông Á đối với các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký;
- 10.2. Thực hiện việc quản lý vận hành Tòa nhà Đại Đông Á. Quản lý vận hành Tòa nhà Đại Đông Á bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của Tòa nhà Đại Đông Á ; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho Tòa nhà Đại Đông Á hoạt động bình thường;
- 10.3. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Tòa nhà Đại Đông Á ; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà Đại Đông Á ;

- 10.4 Thực hiện việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Tòa nhà Đại Đông Á và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Tòa nhà Đại Đông Á bị hư hỏng đảm bảo cho Tòa nhà Đại Đông Á hoạt động được bình thường;
- 10.5 Thu Phí quản lý vận hành Tòa nhà Đại Đông Á hàng tháng theo quy định.
- 10.6 Phối hợp với Chủ đầu tư đề nghị các cơ quan cấp điện, nước ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Căn hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý vận hành tòa hoặc vi phạm nghiêm trọng các quy định của Bản Nội quy này mà không khắc phục;

Điều 11. Xử lý các hành vi vi phạm

- 11.1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 11.2. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 12. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và một số quy định khác.

Ngoài các điều khoản quy định nêu trên, tùy từng thời điểm Chủ Đầu Tư có thể sửa đổi, bổ sung thêm một số quy định khác cho phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư và tình hình thực tế của doanh nghiệp trên cơ sở đảm bảo thống nhất với pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

Bất kỳ việc sửa và đổi bổ sung Bản nội quy này sẽ được thực hiện bằng văn bản./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

