HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN H2H HÀ NỘI
Với tư cách là Bên Chuyển Nhượng

Và

ÔNG/ BÀ ……
Với tư cách là Bên Nhận Chuyển Nhượng

DỰ ÁN: TÒA NHÀ HỖN HỢP VĂN PHÒNG, DỊCH VỤ, THƯƠNG MẠI, KHÁCH SẠN VÀ NHÀ Ở

Địa điểm: Tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

……./……

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN

Số: ……/HĐ-CHKS/H2H

CĂN CỨ:

Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Quyết định số 7584/QĐ-UBND ngày 31/10/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư (trên cơ sở điều chỉnh một số nội dung chủ trương đầu tư của Dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư);

Quyết định số 5898/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 4.121,9 m2 đất tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, do Công ty TNHH Sản xuất và dịch vụ xuất khẩu Nguyễn Hoàng quản lý và sử dụng; giao cho Công ty cổ phần H2H Hà Nội để thực hiện dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở;

Giấy phép xây dựng số 105/GPXD ngày 25/11/2018 do Sở Xây Dựng cấp cho Công ty cổ phần H2H Hà Nội được phép xây dựng Dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Công văn 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 do Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc Hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở;

Các hồ sơ pháp lý khác của Dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở.

Nhu cầu và khả năng của Hai Bên,

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại Văn phòng Công ty cổ phần H2H Hà Nội, chúng tôi gồm:

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY CỔ PHẦN H2H HÀ NỘI

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số/Mã số doanh nghiệp: 0107751760 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/03/2017
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 0243.9281555 Fax:
- Số tài khoản: 0117101121881518 Tại: Ngân hàng thương mại Phương Đông (OCB) -Chi nhánh Thăng Long
- Đại diện bởi: **Ông Phạm Minh Hiếu** Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

(Sau đây gọi chung là "Bên A")

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

(1) Nếu Bên B là cá nhân thì ghi thông tin cá nhân:

Ông (bà):

- CMND/HC/CCCD số:…… cấp ngày:……. tại: ……
- Hộ khẩu thường trú: ……...
- Địa chỉ liên hệ: …….
- Điện thoại: …….
- Email: ……..
- Số tài khoản (nếu có): …… tại: ……..

Và/hoặc

Bà (ông) (Vợ/chồng) (nếu Bên nhận chuyển nhượng là cá nhân đã đăng ký kết hôn**): ……**

- CMND/HC/CCCD số: …….. cấp ngày: …….., tại: ……..
- Hộ khẩu thường trú: ……...
- Địa chỉ liên hệ: ……...
- Điện thoại: ……..
- Email: …….

(2) Nếu Bên B là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức:

Tên doanh nghiệp: ……..

- Địa chỉ trụ sở chính: ……..
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số : ……
- Người đại diện: **……** Chức vụ: …….

(«Giấy_ủy_quyền_»)

- Điện thoại: …….
- Email: ……
- Số tài khoản (nếu có): …… tại : ……...

(Sau đây gọi chung là "Bên B")

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là **"Hai Bên"** hoặc **"Các Bên"**

Hai Bên thống nhất ký Hợp đồng với các điều khoản cụ thể như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1. **"Dự án"** là Dự án Tòa nhà hỗn hợp văn phòng, dịch vụ, thương mại, khách sạn và nhà ở do Công ty cổ phần H2H Hà Nội làm chủ đầu tư.

1.2. **"Khu đất"** là khu đất dành để xây dựng Dự án có diện tích 4.121,9 m^2, tại phố Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

1.3. **"Khu nhà ở cao tầng", "Khu Căn hộ"** là các căn hộ khép kín theo thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cùng các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung khác được thiết kế, xây dựng trong Dự án từ tầng 4 đến hết tầng 20 và một nửa tầng 21;

1.4. **"Khu Căn hộ khách sạn"** là các căn hộ khép kín theo thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cùng các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung khác được thiết kế, xây dựng trong Dự án từ tầng 22 đến hết tầng 31 và một nửa tầng 21;

1.5. **"Tòa nhà"** là một khối nhà (block) độc lập bao gồm các Căn hộ, Diện tích kinh doanh, thương mại, Căn hộ khách sạn, tầng hầm…và phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung của Tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ Dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

1.6. **"Căn hộ khách sạn"** là căn hộ khép kín sử dụng cho mục đích theo Dự án và thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Chủ đầu tư đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;

1.7. **"Hợp đồng"** là Hợp đồng chuyển nhượng Căn hộ khách sạn này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và ký kết bởi Bên A và Bên B để chuyển nhượng Căn hộ khách sạn từ Bên A sang cho Bên B;

1.8. **"Bên Chuyển Nhượng", "Chủ đầu tư"** hay **"Bên A",** là Công ty Cổ phần H2H Hà Nội, có các thông tin về pháp nhân được mô tả tại phần đầu của Hợp đồng này;

1.9. **"Bên Nhận Chuyển Nhượng", "Bên B"** là khách hàng nhận chuyển nhượng Căn hộ khách sạn tại Hợp đồng này, có các thông tin được mô tả tại phần đầu của Hợp đồng này;

1.10. **"Giá trị Căn hộ khách sạn","Tiền mua Căn hộ khách sạn", "Tiền chuyển nhượng Căn hộ khách sạn"** có nghĩa là khoản tiền được quy định tại Phụ lục II của Hợp đồng này. Giá trị Căn hộ khách sạn có thuế VAT, không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà theo quy định của Luật Nhà ở;

1.11. **"Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn"** bao gồm Giá trị Căn hộ khách sạn và Kinh phí bảo trì như được xác định tại Điều 4 của Hợp đồng này;

1.12. **"Diện tích sử dụng"** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ khách sạn chuyển nhượng được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận (nếu có) cấp cho người nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các không gian bên trong Căn hộ khách sạn và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ khách sạn đó; không tính tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các Căn hộ khách sạn và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ khách sạn. 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 khách sạn đã được phê duyệt;

1.13. **"Phần sở hữu riêng của Bên B"** là phần Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn được quy định tại Khoản 1.12 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ khách sạn (nếu có) và được mô tả chi tiết tại Phụ lục I của Hợp đồng này;

1.14. **"Phần sở hữu riêng của Bên A"** là phần diện tích và trang thiết bị của Tòa Nhà nhưng Bên A không bán/chuyển nhượng mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, khai thác, sử dụng, quản lý và Bên A cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn. Phần diện tích này bao gồm nhưng không giới hạn những phần diện tích sau: (i) Phần khối đế tòa nhà (trừ cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung, sảnh chung cư, diện tích kỹ thuật tầng 1, nhà vệ sinh chung tại tầng 1, tầng 2, tầng 3, diện tích sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà); (ii) Diện tích thương mại và dịch vụ; (iii) Bể bơi, kios, diện tích khác phục vụ vận hành bể bơi; (iv) Diện tích để xe ô tô;

1.15. **"Phần sở hữu chung trong Tòa nhà", "Phần sở hữu chung"** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa nhà được quy định tại Điều 100 Luật nhà ở. Những hạng mục sau đây không được coi là thuộc phần Sở hữu chung: Phần sở hữu riêng của Bên bán hoặc Bên mua, diện tích và trang thiết bị phục vụ cho hoạt động thuộc diện tích Sở hữu riêng của bên Bán và bất kỳ hạng mục nào do Bên bán hoặc nhà đầu tư thứ cấp của bên bán đầu tư theo Dự án nhưng không bán cho Chủ sở hữu căn hộ hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật

sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc Nhà nước giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;

1.16. **"Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà", "Nội quy Tòa nhà", "Nội quy"** là bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng các Căn hộ, Diện tích thương mại, Căn hộ khách sạn tại từng thời điểm được đính kèm theo Hợp đồng này. Tại thời điểm ký Hợp đồng này và chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà chung cư, Bản Nội quy Tòa Nhà được Bên A ban hành theo Quyết định số 17/2019/QĐ - H2H ngày 24 tháng 07 năm 2019 của Công ty Cổ phần H2H Hà Nội và/hoặc các sửa đổi, bổ sung, thay thế;

1.17. **"Bảo hành Căn hộ khách sạn"** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục trong Căn hộ khách sạn theo các điều kiện/điều khoản và các hạng mục công việc được liệt kê cụ thể tại Điều 7 của Hợp đồng và các quy định liên quan của pháp luật;

1.18. **"Bảo trì Tòa nhà"** 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 Tòa nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa nhà;

1.19. **"Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà", "Kinh phí bảo trì", "Phí bảo trì"** là khoản tiền có giá trị bằng 2% Giá trị Căn hộ khách sạn không bao gồm thuế VAT mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với Phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung trong Tòa nhà;

1.20. **"Dịch vụ quản lý vận hành", "Dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà"** là các dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà và/hoặc Diện tích thương mại, Căn hộ khách sạn nhằm đảm bảo hoạt động bình thường;

1.21. **"Phí quản lý"** có nghĩa là các khoản chi phí hàng tháng mà Chủ sở hữu/Chủ sử dụng Căn hộ khách sạn phải thanh toán cho Đơn vị quản lý Tòa Nhà và/hoặc Đơn vị quản lý Căn hộ khách sạn đối với Dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà và dịch vụ quản lý vận hành Căn hộ khách sạn như được quy định tại Hợp đồng này và Bản Nội quy Tòa nhà, Nội quy Khu Căn hộ khách sạn nếu có, quy định của Chủ đầu tư hoặc trong các thỏa thuận giữa Bên A và Bên B;

1.22. **"Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa Nhà", "Đơn vị quản lý vận hành Tòa Nhà"** hay "**Đơn vị quản lý Tòa Nhà**" là đơn vị do Chủ đầu tư lựa chọn, chỉ định (sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập và được tiếp nhận lại hoạt động này phù hợp theo các thỏa thuận giữa các bên và quy định pháp luật) hoặc đơn vị do Ban Quản trị lựa chọn, chỉ định (sau khi tổ chức được Hội Nghị Nhà Chung Cư Đầu Tiên) thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa nhà, cung cấp các dịch vụ cho Tòa nhà, bảo trì Tòa nhà và thực hiện các công việc khác theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị. Khi chưa tổ chức được Hội Nghị Nhà Chung Cư Đầu Tiên, Chủ Đầu Tư có thể trực tiếp thực hiện quản lý vận hành hoặc lựa chọn, chỉ định cho đơn vị nêu trên thực hiện cấp dịch vụ quản lý vận hành;

1.23. **"Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Căn hộ khách sạn", "Đơn vị quản lý vận hành Khu Căn hộ khách sạn"** hay "**Đơn vị quản lý Khu căn hộ khách sạn**" là đơn vị do Chủ đầu tư lựa chọn, chỉ định để thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa nhà, cung cấp các dịch vụ cho Khu Căn hộ khách sạn. Đơn vị quản lý Khu Căn hộ khách sạn có thể là Đơn vị quản lý Tòa Nhà, theo quyết định của Chủ đầu tư.

1.24. **"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 20 của Hợp đồng này.

1.25. **"Giấy chứng nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp Căn hộ khách sạn được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B.

1.26. **"Chủ sở hữu Căn hộ khách sạn"** có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ khách sạn trong Khu Căn hộ khách sạn, trên cơ sở: Hợp đồng này, Giấy chứng nhận quyền sở hữu (nếu có) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật; hoặc người có được quyền quản lý, sử dụng Căn hộ khách sạn trên cơ sở hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật. Trong Hợp đồng này, Chủ sở hữu Căn hộ khách sạn là Bên B và người thừa kế hợp pháp của Bên B.

1.27. **"Người sử dụng Căn hộ khách sạn"** có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ khách sạn trên cơ sở: hợp đồng thuê, mượn,… được ủy quyền quản lý sử dụng Căn hộ khách sạn hoặc giấy tờ khác có tính chất tương đương phù hợp với quy định của pháp luật.

1.28. **"Cư dân"** có nghĩa là Chủ sở hữu Căn hộ khách sạn và/hoặc Người sử dụng Căn hộ khách sạn của Tòa nhà.

1.29. **"Người liên quan của Cư dân"** có nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn hộ khách sạn, Người sử dụng Căn hộ khách sạn dù ngắn hạn hay dài hạn, kinh doanh tại hay sử dụng Căn hộ khách sạn dưới bất kỳ hình thức nào như: (i) Những nhân viên của Chủ sở hữu Căn hộ khách sạn, Người sử dụng Căn hộ khách sạn; và/hoặc (ii) Khách hàng/người được mời của Chủ sở hữu Căn hộ khách sạn, Người sử dụng Căn hộ khách sạn kể cả nhà thầu; và/hoặc (iii) Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Căn hộ khách sạn, Người sử dụng Căn hộ khách sạn cho phép được vào hay sử dụng dịch vụ tại hay sử dụng Căn hộ khách sạn dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

1.30. **"Lãi suất quá hạn"** là lãi suất phạt do chậm thanh toán hoặc chậm bàn giao Căn hộ khách sạn theo Hợp đồng này. Lãi suất này sẽ được quy định tương ứng cho Bên B/Bên A.

1.31. **"Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện"** là các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm của Căn hộ khách sạn được liệt kê tại Phụ lục I của Hợp đồng này và mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Các Bên lập và ký kết.

1.32. **"Ngày"** tức là ngày tính theo năm dương lịch, bao gồm cả ngày làm việc, ngày nghỉ và ngày lễ tết.

1.33. **"Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn"** là ngày bàn giao được nêu trong thông báo của Bên A theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Hợp đồng này.

ĐIỀU 2: CĂN HỘ KHÁCH SẠN

1. Đặc điểm của Căn hộ khách sạn:

a) Đặc điểm và thông tin chi tiết của Căn hộ khách sạn chuyển nhượng được mô tả chi tiết tại Phụ lục I của Hợp đồng này.

b) Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn của Bên B là diện tích được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 1.12 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này.

Hai Bên thống nhất, Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn được điều chỉnh tương ứng khi Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn tăng lên hoặc giảm đi vượt quá 2% (*Hai phần trăm*) theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ khách sạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng trên cơ sở xác định Đơn giá 01m2 sử dụng Căn hộ khách sạn (đã bao gồm thuế VAT và giá trị quyền sử dụng đất) = Giá trị Căn hộ khách sạn chia (:) Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ khách sạn 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 khách sạn, Diện tích thông thủy chênh

lệch so với Diện tích ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ khách sạn và phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích sử dụng được ghi vào Giấy chứng nhận (nếu có) cấp cho Bên B được xác định theo Diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ khách sạn trên cơ sở Biên bản bàn giao Căn hộ khách sạn.

c) Mục đích sử dụng Căn hộ khách sạn: theo Điều 3 Hợp đồng này.

d) Năm hoàn thành việc xây dựng (dự kiến): năm 2021.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa nhà có Căn hộ khách sạn nêu tại Khoản 1 Điều này: là Khu đất được định nghĩa tại khoản 1.2 điều 1 Hợp đồng này.

ĐIỀU 3: MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN

1. Mục đích sử dụng Căn hộ khách sạn: sử dụng, kinh doanh, khai thác dịch vụ và các mục đích khác phù hợp quy định của Hợp đồng này, Dự án đã được duyệt của Chủ đầu tư và quy định của pháp luật.

2. Bên B có trách nhiệm đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật để thực hiện các hoạt động khai thác, sử dụng Căn hộ khách sạn theo đúng Mục đích sử dụng nêu tại Hợp đồng này. Các hoạt động khai thác sử dụng Căn hộ khách sạn của Bên B không phù hợp với các căn cứ dưới đây được xác định là nằm ngoài Mục đích sử dụng, nằm ngoài sự thỏa thuận cho phép giữa Các bên tại Hợp đồng này và trong trường hợp này, Bên A được miễn trừ bất kỳ trách nhiệm pháp lý đối với bất kỳ hoạt động của Bên B, bất kỳ vấn đề phát sinh và bất kỳ hậu quả phát sinh từ bất kỳ hoạt động nào của Bên B, cụ thể:

a) Giấy phép đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động hoặc giấy tờ pháp lý tương tự (theo quy định của pháp luật) của Bên B;

b) Mục tiêu của Dự án, chức năng của Căn hộ khách sạn theo thiết kế được duyệt;

c) Các quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN

1. Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn:

a) Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn: được quy định chi tiết tại Phụ lục II của Hợp đồng.

- Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn quy định tại Điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất mà Bên B có quyền sử dụng chung theo nội dung Dự án được duyệt, thuế giá trị gia tăng (thuế VAT) và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà.

- Chi tiết về cấu thành Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn được quy định trong Phụ lục II của Hợp đồng.

b) Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:

i) Các khoản lệ phí trước bạ, lệ phí, phí và chi phí liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận (nếu có) cho Bên B. Các khoản lệ phí, phí và chi phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;

ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ khách sạn gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Căn hộ khách sạn. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ phù hợp theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và Hợp đồng ký với các đơn vị cung cấp dịch vụ;

iii) Phí quản lý: Kể từ Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn theo quy định của Hợp đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý theo quy định của Hợp đồng này và/hoặc Nội quy Tòa nhà. Phí quản lý hàng tháng được hai Bên thống nhất là:12.000 đồng/01m^2/ 01 tháng (Đã có thuế VAT) (Mười hai nghìn đồng trên một mét vuông trên một tháng và đã bao gồm thuế GTGT) và

được tính theo Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn hộ khách sạn. Mức phí này có thể được Bên A điều chỉnh tăng nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế thị trường tại từng thời điểm.

iv) Tiền mua/thuê hoặc phí mà Bên B phải trả cho quyền sử dụng phần diện tích đỗ xe ô tô hoặc phương tiện vận tải khác trong Tòa Nhà;

v) Các chi phí, thuế khác (nếu có) liên quan đến Hợp đồng này thuộc trách nhiệm của Bên B theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.

c) Hai Bên thống nhất kể từ Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn theo quy định trong Hợp đồng này và trong suốt thời hạn quản lý, sử dụng Căn hộ khách sạn đã nhận chuyển nhượng thì Bên B phải thanh toán cho Đơn vị quản lý và các nhà cung cấp dịch vụ về Phí quản lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích được cung cấp trong Tòa nhà và các tiện ích, dịch vụ khác mà Bên B sử dụng, như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp...thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến thuế nhà, đất theo quy định.

2. Phương thức thanh toán:

a) Tất cả các khoản thanh toán quy định của Hợp đồng này được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam và sẽ được Bên B trả bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên A như quy định tại phần thông tin Bên A hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A nêu dưới đây hoặc một tài khoản khác do Bên A thông báo bằng văn bản tại mỗi thời điểm thanh toán:

Tài khoản số: .....

Ngân hàng: .....

Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần H2H Hà Nội

b) Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên B hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán Giá trị Căn hộ khách sạn (không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung): được quy định chi tiết tại Phụ lục II của Hợp đồng này và thông báo của Bên A.

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà (bằng 2% Giá trị Căn hộ khách sạn chưa có thuế VAT): Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A trước Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn tối thiểu là 10 ngày tính đến Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn theo thông báo của Bên A.

c) Thanh toán Phí quản lý và các phí dịch vụ khác: Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý và các phí dịch vụ khác cho Bên A hoặc theo các hợp đồng mà Bên B ký kết hoặc thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà và các đơn vị cung cấp dịch vụ khác.

ĐIỀU 5: THỜI HẠN KHAI THÁC SỬ DỤNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN

1. Thời hạn khai thác, sử dụng được xác định bắt đầu từ Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn và đến hết thời hạn còn lại của Dự án theo Quyết định và các quy định khác có liên quan của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, của Chủ đầu tư.

2. Việc gia hạn Thời hạn khai thác, sử dụng Căn hộ khách sạn được thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: BÀN GIAO CĂN HỘ KHÁCH SẠN

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ khách sạn: Khi Căn hộ khách sạn đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định của pháp luật và Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền đến hạn theo quy định trong Hợp đồng, trong đó có cả lãi suất quá hạn, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại nếu có. Trước khi nhận bàn giao Căn hộ khách sạn, Bên B phải nộp đủ khoản kinh phí 2% tiền Phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa Nhà cho Bên A.

2. Bên A bàn giao Căn hộ khách sạn cho Bên B vào thời điểm ghi tại Phụ lục I của Hợp đồng.

Bên A đồng ý rằng trước ngày bàn giao Căn hộ khách sạn tối thiểu 05 ngày, Bên A sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên B về Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn, Địa điểm và Thủ tục bàn giao Căn hộ khách sạn (gọi tắt là "Thông báo Bàn giao Căn hộ khách sạn").

3. Vào Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn theo thông báo, Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ khách sạn so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên A đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ khách sạn và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ khách sạn. Việc bàn giao thực tế Căn hộ khách sạn sẽ được lập thành Biên bản bàn giao Căn hộ khách sạn theo mẫu của Bên A và là Phụ lục đính kèm Hợp đồng này.

Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ khách sạn theo thông báo của Bên A trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông báo bàn giao hoặc theo thời hạn cụ thể khác ghi trong Thông báo bàn giao Căn hộ khách sạn, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ khách sạn mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ khách sạn theo thông báo của Bên A được quy định tại điều khoản này, Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ khách sạn theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ khách sạn theo Hợp đồng, Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ khách sạn và Biên bản bàn giao Căn hộ khách sạn cũng được xem như đã được ký kết bởi Các Bên; Bên A được quyền xem việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ khách sạn của Bên B là vi phạm Hợp đồng và Bên A được quyền xử lý theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này.

4. Kể từ thời điểm việc bàn giao Căn hộ khách sạn được thực hiện và hoàn tất bởi Hai Bên và/hoặc được thực hiện bởi Bên A theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng này và Bên B đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán cho Bên A thì quyền quản lý, sử dụng Căn hộ khách sạn được chuyển từ Bên A sang Bên B và Bên B được quyền quản lý, sử dụng Căn hộ khách sạn theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Kể từ Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn theo quy định trong Hợp đồng này, Bên B chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ khách sạn, bất kể trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ khách sạn.

ĐIỀU 7: BẢO HÀNH VÀ BẢO TRÌ

1. Bên A thực hiện bảo hành Căn hộ khách sạn đã chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Nội dung bảo hành gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), 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 Tòa Nhà. Đối với các thiết bị khác (theo danh mục nêu trong Hợp đồng này) gắn với Căn hộ khách sạn thì Bên A thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Trong thời hạn bảo hành, tùy theo quyết định của Bên A và phù hợp quy định pháp luật, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ khách sạn 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 A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện. Bên A và Bên B có thể có thỏa thuận để Bên B tự thực hiện việc sửa chữa các hư hỏng với chi phí do Bên A hoàn trả cho Bên B.

3. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi Căn hộ khách sạn có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và sử dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên B và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn hộ khách sạn, Người liên quan của Cư dân không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên B và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn hộ khách sạn, Người liên quan của Cư dân phải gánh chịu toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ vi phạm, chi phí sửa chữa, thay thế

hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và các thiệt hại phát sinh. Bên A sẽ tiến hành khắc phục các hư hỏng, khiếm khuyết sau 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B.

Bên B và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn hộ khách sạn phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên A hay người của những công ty chuyên nghiệp do Bên A chỉ định được phép vào Căn hộ khách sạn và cho phép họ đưa vào khu vực Căn hộ khách sạn những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, nhân viên của Bên A hay những công ty chuyên nghiệp do Bên A chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên B và/hoặc cho các tài sản của Bên B trong hoặc liên quan đến Căn hộ khách sạn.

4. Thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

5. Bên A không thực hiện bảo hành Căn hộ khách sạn trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên B hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều này, bao gồm những công việc, thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ khách sạn do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A hoặc các trang thiết bị do Bên B tự thực hiện hoàn thiện Căn hộ khách sạn quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này.

6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ khách sạn thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì Phần sở hữu chung trong Tòa nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: HOÀN THIỆN, LẮP ĐẶT VÀ SỬA CHỮA

8.1. Hoàn thiện, lắp đặt

a) Chậm nhất trong vòng 06 tháng kể từ Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn quy định trong Hợp đồng này, Bên B phải hoàn thành việc hoàn thiện Căn hộ khách sạn để đưa vào khai thác, sử dụng theo mục đích sử dụng nêu trong Hợp đồng này.

b) Bên B được quyền thực hiện các hoạt động thi công hoàn thiện, lắp đặt tại Căn hộ khách sạn kể từ thời điểm được Bên A bàn giao Căn hộ khách sạn hoặc thời điểm khác theo thống nhất bằng văn bản của Hai bên với điều kiện không làm ảnh hưởng đến sự an toàn của Tòa nhà/Dự án, không được làm thay đổi kết cấu, chịu lực của Tòa nhà/ Dự án và đảm bảo phải phù hợp với các thông số kỹ thuật, thiết kế của Tòa Nhà/Dự án, tuân thủ các quy định trong Hợp đồng này.

c) Bên B đảm bảo và cam kết rằng thiết kế hoàn thiện Căn hộ khách sạn phải đồng nhất, phù hợp với thiết kế, kiến trúc và concept toàn khu cũng như đảm bảo tiêu chuẩn chung của Dự án. Việc thi công hoàn thiện, trang trí nội thất, lắp đặt tại Căn hộ khách sạn sẽ chỉ được thực hiện sau khi được Bên A phê duyệt bằng văn bản và toàn bộ chị phí này do Bên B chịu.

d) Trước khi thực hiện thi công hoàn thiện, lắp đặt Bên B phải gửi cho Bên A/Đơn vị quản lý kế hoạch/tiến độ thực hiện các công việc hoàn thiện, toàn bộ nội dung thiết kế của các hạng mục hoàn thiện, lắp đặt tại Căn hộ khách sạn. Nếu có hạng mục có nguy cơ hay làm ảnh hưởng hoặc thay đổi kết cấu, chịu lực của Tòa nhà/ Dự án theo thiết kế được duyệt hoặc không đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn của Việt Nam hoặc không đảm bảo các quy định về quản lý, vận hành Dự án, Bên A/Đơn vị quản lý có quyền từ chối Bên B thực hiện hạng mục này.

e) Bên B có nghĩa vụ thực hiện các công việc thi công hoàn thiện, lắp đặt theo đúng quy định

pháp luật và quy định chung tại Tòa nhà/ Dự án; chịu trách nhiệm vật chất và pháp lý nếu gây ra các sự cố, cháy, nổ, hư hỏng cho Tòa nhà/ Dự án và/hoặc các bên liên quan. Nếu Bên B không tuân thủ đúng quy định pháp luật về xây dựng, quy định của Bên A và các quy định tại Hợp đồng này, Bên A/Đơn vị quản lý có quyền ngưng cung cấp dịch vụ và tiện ích, hạn chế người của Bên B vào Căn hộ khách sạn để thực hiện các hoạt động xây dựng, tạm dừng các hoạt động xây dựng hoàn thiện của Bên B.

f) Bên B chịu các chi phí khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục xây dựng thuộc Tòa nhà/ Dự án bị hư hỏng do Bên B gây ra.

g) Bên A/Đơn vị quản lý được quyền sửa chữa, lắp đặt các tiện ích chung của Tòa nhà/ Dự án (như các thiết bị thuộc hệ thống cấp điện, nước, thoát nước, thông hơi, phòng cháy chữa cháy của Tòa nhà/ Dự án…) trong Căn hộ khách sạn để phục vụ nhu cầu sử dụng của Bên B và Bên thứ ba sử dụng các khu vực lân cận Căn hộ khách sạn và trong toàn bộ Tòa nhà/ Dự án phù hợp với quy định của đơn vị quản lý Tòa nhà/ Dự án.

h) Bên B có trách nhiệm tạo điều kiện và không cản trở để Bên A/ Đơn vị quản lý thực hiện các hoạt động này; Các bên sẽ phối hợp thực hiện công việc đảm bảo hài hòa lợi ích Các bên.

8.2. Sửa chữa

a) Các hư hỏng đối với các trang thiết bị của Bên B hay của bên khác kể cả của Bên A do Bên B và/hoặc khách hàng/bên liên quan của Bên B gây ra, Bên B phải chịu toàn bộ phí tổn để sửa chữa và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến an toàn, an ninh Tòa nhà/ Dự án. Các hoạt động sửa chữa phải được Bên A/Đơn vị quản lý phê duyệt trước khi thực hiện và giám sát trong quá trình thực hiện theo thủ tục và nguyên tắc nêu trong Hợp đồng này, các Nội quy, quy định của Bên A.

b) Trong suốt thời gian khai thác, sử dụng, Bên B có trách nhiệm chịu mọi chi phí để giữ gìn và bảo dưỡng Căn hộ khách sạn để luôn đảm bảo đáp ứng các tiêu chuẩn và quy chuẩn của Việt Nam.

c) Các hoạt động sửa chữa của Bên B chỉ được thực hiện giới hạn bên trong Căn hộ khách sạn. Các hoạt động sửa chữa bên ngoài Căn hộ khách sạn (nếu có) phải chịu sự giám sát của Bên A, tuân thủ quy định của Bên A/Đơn vị quản lý và quy định của pháp luật.

d) Nếu Bên B không sửa chữa các hư hỏng làm ảnh hưởng đến Tòa nhà/ Dự án, khu vực lân cận, thì Bên B có trách nhiệm gánh chịu các tổn thất phát sinh. Trường hợp gây nguy hiểm cho Tòa nhà/ Dự án và khu vực lân cận, Bên A/Đơn vị quản lý có quyền ngừng/tạm ngừng cung cấp các dịch vụ, tiện ích và chủ động khắc phục sửa chữa, mọi phí tổn cho việc sửa chữa này Bên B phải gánh chịu.

8.3. Khoản tiền đặt cọc

Trước khi tiến hành các công việc hoàn thiện, lắp đặt, sửa chữa Bên B phải đặt cọc theo quy định của Bên A/ Đơn vị quản lý Tòa nhà hoặc Bên được Bên A ủy quyền quản lý Tòa nhà và thực hiện các thủ tục theo Hợp đồng này, Nội quy Tòa Nhà của Bên A/Đơn vị quản lý ban hành và/hoặc Đơn vị quản lý Tòa nhà.

ĐIỀU 9: CÁC HẠN CHẾ

9.1 Sử dụng Căn hộ khách sạn

a) Bên B không được sử dụng Căn hộ khách sạn cho các mục đích không phù hợp với Mục đích sử dụng, không đúng với chức năng sử dụng của Căn hộ khách sạn theo Dự án được phê duyệt và theo quy định pháp luật. Bất cứ hoạt động sử dụng Căn hộ khách sạn không phù hợp các quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng này và các quy định pháp luật đều nằm ngoài sự thống nhất giữa Các Bên và nằm ngoài sự cho phép của Bên A.

b) Bên B được phép sử dụng chung cùng với Bên A và những đơn vị có quyền tương tự đối với Khu vực sử dụng chung trong Tòa nhà/Dự án.

c) Bên A/ Đơn vị quản lý có quyền tạm dừng hoặc hạn chế việc sử dụng các dịch vụ, tiện ích chung của Tòa nhà/ Dự án như thang máy, chiếu sáng, hoặc các dịch vụ tiện ích khác ngoài Căn hộ khách sạn khi bất kỳ dịch vụ, phương tiện nào trong số này đang trong thời gian sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng theo trách nhiệm của chủ đầu tư Dự án, kế hoạch thực hiện công việc hàng năm hoặc hàng quý đã được lập hoặc trong các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật. Ngoại trừ trường hợp khẩn cấp, Bên A sẽ thông báo công khai hoặc thông báo trước cho Bên B tối thiểu trước 3 ngày.

d) Sử dụng khu vực đỗ xe: Bên B được sử dụng chỗ để xe máy và/hoặc chỗ để xe ô tô tại vị trí theo quy định của Bên A hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc đơn vị quản lý/khai thác các bãi xe tại Dự án bố trí phù hợp theo công năng và công suất đáp ứng của Tòa nhà và thông báo cho Bên B. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu trong Tòa nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng, cho khách hàng. Việc mua, thuê chỗ để xe ô tô thực hiện theo quy định của pháp luật và Dự án của Bên A.

9.2 Trách nhiệm bảo vệ tài sản

a) Việc gìn giữ và bảo vệ tài sản của Bên B trong Căn hộ khách sạn hoàn toàn là trách nhiệm của Bên B. Bên A/Đơn vị quản lý không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tài sản nào không thuộc quyền sở hữu, sử dụng, quản lý của Bên A nằm trong khu vực Căn hộ khách sạn.

b) Bên A đảm bảo an ninh chung tại khu vực chung của Tòa nhà/ Dự án, không bao gồm bên trong của Căn hộ khách sạn.

ĐIỀU 10: QUYỀN TIẾP CẬN

10.1. **Tiếp cận Khu vực riêng:** Bên A, đại diện của Bên A và những người được Bên A ủy quyền được quyền vào trong Căn hộ khách sạn để thực hiện việc kiểm tra, sửa chữa, lắp đặt các thiết bị Tiện ích chung trong Tòa nhà/ Dự án, thực hiện kiểm tra, sửa chữa các hạng mục công trình xây dựng của Tòa nhà/ Dự án thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên A sau khi thông báo cho Bên B ít nhất trước 01 ngày. Trong trường hợp khẩn cấp như xảy ra các sự cố nghiêm trọng (cháy, nổ…) hoặc trường hợp thực hiện công việc vì lợi ích chung cộng đồng trong Tòa nhà/ Dự án, thì Bên A, đại diện của Bên A và những người được Bên A ủy quyền, có thể vào Căn hộ khách sạn mà không cần thông báo trước. Các bên sẽ phối hợp thực hiện công việc đảm bảo hài hòa lợi ích Các bên.

10.2. **Tiếp cận Khu vực sử dụng chung:** Bên B và Người liên quan của Bên B được tiếp cận Khu vực sử dụng chung thuộc Tòa nhà/ Dự án, Phần sở hữu chung của Tòa nhà/Dự án và phải tuân thủ các quy định của Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý, các Nội quy và các quy định của pháp luật khi tiếp cận Khu vực sử dụng chung.

ĐIỀU 11: MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Bên A được miễn trừ hoàn toàn trách nhiệm đối với:

11.1. Bất kỳ vấn đề, sự kiện phát sinh giữa Bên B với Bên thứ ba hoặc giữa các Bên thứ ba với nhau, mà các vấn đề và sự kiện này có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên B sử dụng Căn hộ khách sạn và/hoặc liên quan tới Bên B;

11.2. Về bất kỳ hành vi hoặc vi phạm nào của Bên B, người sử dụng Căn hộ khách sạn, Người liên quan liên Cư dân đến việc không tuân thủ các quy định trong Nội quy.

11.3. Bất kỳ hoạt động nào của Bên B, người sử dụng Căn hộ khách sạn không phù hợp nội dung của Hợp đồng này và các quy định pháp luật.

11.4. Các hậu quả pháp lý xảy ra bởi các hoạt động của Bên B và Người liên quan của Bên B đối với Căn hộ khách sạn, do Bên B và Người liên quan của Bên B đã thực hiện không đúng với các quy định của Hợp đồng này, quy định chung của Tòa nhà/ Dự án và các quy định pháp luật.

ĐIỀU 12: CHO THUÊ, CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ HỢP ĐỒNG

12.1. Cho thuê

a) Bên B được quyền cho thuê toàn bộ hoặc từng phần Căn hộ khách sạn và có nghĩa vụ đảm bảo: việc cho thuê thực hiện phù hợp theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật; Bên thuê của Bên B tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ đối với Bên chuyển nhượng như các nghĩa vụ mà Bên B gánh chịu trước Bên A;

b) Bên thứ ba thuê một phần hoặc toàn bộ Căn hộ khách sạn từ Bên B (gọi là Bên thuê) có thể nếu có sự đồng ý bằng văn bản của Bên B trong hợp đồng cho thuê này có thể ký trực tiếp các hợp đồng để sử dụng các dịch vụ và tiện ích chung với Bên A;

c) Bên B chịu trách nhiệm độc lập, trực tiếp trước Bên A và hoàn toàn đối với bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào phát sinh đối với: Bên thuê và Căn hộ khách sạn liên quan hoặc phát sinh từ hoạt động cho thuê Căn hộ khách sạn; nghĩa vụ pháp lý, bồi thường thiệt hại … phát sinh từ Bên thuê liên quan đến Căn hộ khách sạn, Tòa nhà/ Dự án và các hoạt động của Bên thuê.

d) Các nghĩa vụ Bên thuê phát sinh đối với Bên B không làm bớt đi hoặc miễn trừ bất cứ nghĩa vụ nào của Bên B đối với Bên A theo quy định trong Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

12.2. Bên B có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho và các giao dịch định đoạt khác đối với Căn hộ khách sạn theo quy định của pháp luật.

12.3. Bên B được chuyển giao, chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này cho Bên thứ ba chỉ khi được pháp luật cho phép, đồng thời Bên B phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, quy định của Bên A, thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước (nếu có) theo quy định của pháp luật. Trường hợp pháp luật cho phép, hai bên thống nhất rằng, Bên B chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc quyền và nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau:

a) Căn hộ khách sạn 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 B chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn trong đó có cả lãi suất quá hạn, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác nếu có liên quan đến Căn hộ khách sạn đã nhận chuyển nhượng cho Bên A theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Bên thứ ba phải đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng và sở hữu Căn hộ khách sạn tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng này;

d) Bên thứ ba phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp đồng này;

e) Bên B cam kết rằng Bên B và bên thứ ba sẽ ký bất kỳ văn kiện nào mà Bên A yêu cầu để đảm bảo các quy định tại Điều này được được thực thi;

f) Trường hợp pháp luật quy định phải xin ý kiến/chủ trương của cơ quan có thẩm quyền thì thủ tục và chi phí này do Bên B thực hiện, chi trả;

g) Nếu có bất kỳ tranh chấp, vướng mắc, nghĩa vụ tồn đọng hay khiếu kiện nào liên quan đến, phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng sẽ do Bên B và bên thứ ba tự giải quyết. Các Bên cam kết miễn trừ toàn bộ trách nhiệm của Bên A nếu có tranh chấp xảy ra.

12.4. Đăng ký quyền quản lý, sử dụng ("quyền sở hữu") đối với toàn bộ hoặc từng phần Căn hộ khách sạn:

a) Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc cấp Giấy chứng nhận cho loại hình Căn hộ khách sạn như nêu trong Hợp đồng này, trừ trường hợp

Bên B đề nghị tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Bên A có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật và phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên A làm thủ tục;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A về việc đề nghị Bên B nộp các giấy tờ và các chi phí liên quan để Bên A làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ, chi phí theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và Bên B có nghĩa vụ thanh toán như trường hợp/thời điểm Bên B đã được cấp Giấy Chứng Nhận. Khi đó, Bên A sẽ phát hành thông báo đề nghị Bên B thanh toán giá trị còn lại của Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo thời hạn trong thông báo thì Bên B sẽ chịu phạt vi phạm được quy định tại Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng này và Bên A có quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu Đơn vị quản lý Tòa nhà ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích như: cấp điện, nước, chỗ để xe,...cho đến khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ liên quan.

   Trường hợp Bên B tự mình hoặc được coi như làm/tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên A sẽ hỗ trợ thủ tục, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ khách sạn chuyển nhượng cho Bên B. Khi Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ khách sạn cho Bên B, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A (các) khoản thanh toán còn lại (nếu có) như trong trường hợp pháp luật quy định việc thanh toán (các) khoản đó diễn ra khi Bên B nhận được Giấy Chứng Nhận và/hoặc các quy định tương tự liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận.

c) Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: trong trường hợp so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết, quy định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật về cách tính diện tích đối với Căn hộ khách sạn tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thay đổi dẫn đến Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn/Diện tích sàn xây dựng Căn hộ khách sạn trên Giấy chứng nhận có thể khác với diện tích của Căn hộ khách sạn trong Hợp đồng, Các Bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và diện tích ghi trong Hợp đồng; và trong trường hợp này Giá trị chuyển nhượng Căn hộ khách sạn sẽ không thay đổi (nếu với cùng cách đo theo quy định tại Khoản 1.12, Điều 1 Hợp đồng này, Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn tại thời điểm bàn giao Căn hộ khách sạn hoặc tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận vẫn bằng Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn nêu trong Hợp đồng này) và Bên A không bị coi là vi phạm Hợp đồng và không phải là cơ sở để Bên B từ chối nhận bàn giao Căn hộ khách sạn.

d) Trong trường hợp Căn hộ khách sạn được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác trên cơ sở thỏa thuận của Hai Bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận;

e) Trong trường hợp Bên B ủy quyền cho một bên thứ 3 để nhận Giấy chứng nhận, Bên A sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu: (i) Bên B đã thanh toán đầy đủ cho Bên A giá trị còn lại của Hợp đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B; (ii) và Người được ủy quyền đã nộp cho Bên A một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên B nhận Giấy chứng nhận và Bên A sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên B do việc giao Giấy chứng nhận như vậy.

f) Trừ khi Các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản, bất kể việc Bên B có được xác lập quyền sở hữu với từng phần hay toàn bộ Căn hộ khách sạn hay không sẽ không làm giảm/ mất đi hiệu lực pháp lý của bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào của Bên B theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 13: BẢO HIỂM

1. Bên B có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ cho toàn bộ Căn hộ khách sạn trong thời gian khai thác, sử dụng Căn hộ khách sạn tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

2. Đối với các tài sản của Bên B và mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ khách sạn, trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba, Bên B tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết.

ĐIỀU 14: ĐƠN VỊ QUẢN LÝ

1. Đơn vị quản lý Tòa nhà: thực hiện theo Nội quy Tòa nhà.

2. Đơn vị quản lý Căn hộ khách sạn: Bên A có thể thành lập một đơn vị hoặc chỉ định một bên thứ ba làm Đơn vị quản lý Căn hộ khách sạn chịu trách nhiệm quản lý, vận hành Căn hộ khách sạn.

3. Bên A hoặc Đơn vị quản lý nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 nêu trên, theo ủy quyền/phân công của Bên A, có thể đưa ra, sửa đổi, thực thi hoặc hủy bỏ các quy chế hay quy định quản lý Căn hộ khách sạn, Tòa Nhà, các khu vực khác của Dự án nhằm mục đích quản lý tốt Tòa nhà/ Dự án và Căn hộ khách sạn đồng thời thực hiện thông báo cho Bên B.

ĐIỀU 15: PHẠT VI PHẠM

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán như sau:

a) Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Tiền nhận chuyển nhượng Căn hộ khách sạn, Phí bảo trì theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này mà Bên B không thanh toán đầy đủ thì sẽ bị tính lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05%/ngày của tổng số tiền đến hạn thanh toán tính cho thời hạn từ ngày kết thúc thời hạn mười ngày kể trên đến ngày Bên A nhận được khoản tiền đến hạn đó;

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán bất cứ khoản tiền nào hoặc của tổng tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 4 của Hợp Đồng này cùng với Lãi suất quá hạn vượt quá 30 ngày thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này Và/hoặc:

(i) Bên B bị phạt vi phạm cho Bên A 8% Giá trị chuyển nhượng Căn hộ khách sạn. Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên A theo quyết định của mình có toàn quyền yêu cầu Bên B phải (i) trả tiền lãi suất quá hạn (ii) bồi thường các thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên A do việc Bên B vi phạm, chấm dứt Hợp đồng gây ra.

(ii) Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên A được quyền chuyển nhượng Căn hộ khách sạn cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Bên A sẽ hoàn trả tiền chuyển nhượng Căn hộ khách sạn đã nhận được từ Bên B cho Bên B và Bên B có quyền nhận lại số tiền này trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên A ký kết hợp đồng chuyển nhượng Căn hộ khách sạn với người nhận chuyển nhượng mới hoặc trong vòng 90 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp đồng này (không tính lãi) sau khi trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: (i) tiền lãi suất quá hạn (nếu có), tiền phạt vi phạm nêu trên, (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên A, (iii) các khoản tiền thuế mà Bên A đã nộp nhưng không được hoàn lại.

(iii) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thì tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 12% Giá trị chuyển nhượng Căn hộ khách sạn theo quy định trong Hợp đồng này (bao gồm thuế GTGT).

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao Căn hộ khách sạn đủ điều kiện bàn giao cho Bên B như sau:

a) Nếu Bên B đã thanh toán tiền chuyển nhượng Căn hộ khách sạn theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục đầy đủ vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo quy định trong Hợp đồng (kể cả thanh toán tiền lãi suất quá hạn, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại),

nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ ngày Bên A phải bàn giao Căn hộ khách sạn theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng này mà Bên A vẫn chưa thực hiện bàn giao Căn hộ khách sạn đủ điều kiện cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường với lãi suất là 0,05%/ngày của khoản tiền mà Bên B đã trả cho Bên A và được tính từ ngày kết thúc thời hạn 90 ngày kể trên đến Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn cho Bên B theo quy định trong Hợp đồng.

b) Nếu Bên A chậm bàn giao Căn hộ khách sạn đủ điều kiện quá 180 ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ khách sạn theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng này khi Bên B đã hoàn thành hoặc đã khắc phục đầy đủ vi phạm về nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo đúng quy định trong Hợp đồng này thì Bên B 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 chấm dứt Hợp đồng, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán/bồi thường cho Bên B (i) tiền lãi suất bàn giao quá hạn (nếu có), khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% (sáu phần trăm) Giá trị căn hộ khách sạn theo quy định trong Hợp đồng này (bao gồm thuế GTGT); (ii) bồi thường các thiệt hại phát sinh thực tế và hợp pháp cho Bên Mua do việc vi phạm và chấm dứt Hợp đồng gây ra. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng này mà Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức phạt và bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 12% Giá trị căn hộ khách sạn theo quy định trong Hợp đồng này (bao gồm thuế GTGT).

3. Trường hợp đến Ngày bàn giao Căn hộ khách sạn theo thông báo của Bên A và Căn hộ khách sạn đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên B không nhận bàn giao Căn hộ khách sạn hoặc chậm hoàn thành thủ tục/nhận bàn giao Căn hộ khách sạn quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng và Bên B phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên A và chịu phạt 8% Giá trị chuyển nhượng Căn hộ khách sạn theo quy định trong Hợp đồng này (bao gồm thuế GTGT). Trong trường hợp này, Bên A sẽ gửi thông báo bằng văn bản tới Bên B ghi rõ số tiền phạt vi phạm Hợp đồng.

Nếu Bên A vẫn đồng ý bàn giao nhà và/hoặc bảo quản Căn hộ khách sạn cho Bên B thì Bên B vẫn phải chịu bồi thường thiệt hại và chịu phạt theo quy định tại Khoản này và trong thời gian Bên B chậm nhận bàn giao nhà, Bên B phải trả cho Bên A chi phí bảo quản Căn hộ khách sạn là 100.000 đồng/ngày tính từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ khách sạn cho đến ngày Bên B nhận bàn giao Căn hộ khách sạn thực tế.

4. Nếu Bên B không thực hiện đúng các nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng này và các quy định của các Phụ lục kèm theo trong suốt Thời Hạn của Hợp đồng chuyển nhượng, bao gồm nhưng không giới hạn việc: (i) Sử dụng Căn hộ khách sạn không đúng theo quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng; (ii) Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu, chịu lực của Căn hộ khách sạn hoặc Tòa nhà/ Dự án; (iii) Chậm thanh toán Phí dịch vụ, Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn theo quy định tại Hợp đồng, và các nghĩa vụ tài chính khác thì Bên A có quyền thực hiện hiện một hoặc tất cả các hình thức sau:

a) Yêu cầu Bên B khắc phục các vi phạm theo quy định của Bên A;

b) Các khoản tiền chậm thanh toán sẽ bị tính Lãi Suất Quá Hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên A nhận được khoản tiền đó;

c) Ngừng cung cấp dịch vụ, tiện ích của Tòa nhà/ Dự án cho Bên B, bao gồm dịch vụ điện, nước… cho đến khi Bên B khắc phục xong các vi phạm;

d) Yêu cầu Bên B bồi thường các thiệt hại phát sinh.

ĐIỀU 16: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

16.1 Quyền và nghĩa vụ của Bên A

a) Được bảo lưu quyền quản lý, sử dụng Căn hộ khách sạn và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ khách sạn cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

b) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng Căn hộ khách sạn vi phạm các quy định, cam kết, nghĩa vụ của Hợp đồng này và/hoặc Bản Nội quy; và/hoặc không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành sau khi thông báo bằng văn bản cho Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng Căn hộ khách sạn trước 2 ngày;

c) Tại từng thời điểm có quyền tạm ngừng hệ thống thang máy, điện, nước và các dịch vụ khác trong Tòa nhà/ Dự án nhằm mục đích phục vụ, bảo trì, sửa chữa, gia cố, nâng cấp hay thay thế bất kỳ hệ thống nào sau khi gửi thông báo trước cho Bên B bằng văn bản hoặc thông báo tại khu vực chung của Dự án nhưng không cần thông báo trước trong trường hợp khẩn cấp hay có sự cố theo quy định của Hợp đồng;

d) Được thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng và thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khách sạn có giá trị chất lượng tương đương;

e) Có quyền sử dụng hệ thống tiện ích như đường ống, dây cáp trong, trên, dưới Căn hộ khách sạn để cung cấp điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác cho Tòa nhà/ Dự án; thay đổi tên Tòa nhà/ Dự án, cách bố trí bất kỳ phần nào của Khu vực/Phần sở hữu chung; cải tạo, mở rộng, sửa đổi, nâng cấp và/hoặc trang trí lại Tòa nhà/ Dự án (bao gồm cả mặt tiền của Tòa nhà/ Dự án), Khu vực/Phần sở hữu chung;

f) Ban hành các Nội quy; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý để quản lý vận hành Tòa nhà và/hoặc Căn hộ khách sạn, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

g) Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi Bên B vi phạm các quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận khác giữa các bên;

h) Trong thời gian bảo hành, Bên A và/hoặc đại diện của Bên A có quyền tiếp cận Căn hộ khách sạn để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn hộ khách sạn khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên A và/hoặc Doanh nghiệp quản lý hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên B sẽ được báo trước ít nhất 24 giờ, ngoại trừ các trường hợp khẩn cấp hoặc trường hợp khác quy định trong Hợp đồng này;

i) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo thiết kế Dự án được duyệt, điều chỉnh và theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên A và các hạng mục khác không thuộc Phần sở hữu riêng của Bên B và Phần sở hữu chung;

j) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa Bên A, Bên B và ngân hàng trong trường hợp Bên B ký hợp đồng tín dụng, thế chấp Hợp đồng này/Căn hộ khách sạn mà vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng (nếu có);

k) Cung cấp cho Bên B các thông tin về Dự án, thiết kế Tòa nhà, thiết kế tầng có Căn hộ khách sạn và thiết kế Căn hộ khách sạn đã được phê duyệt.

l) Xây dựng Tòa nhà, Căn hộ khách sạn và các công trình hạ tầng theo quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt;

m) Bàn giao Căn hộ khách sạn cho Bên B đúng tiến độ;

n) Thi công xây dựng Tòa nhà đảm bảo chất lượng;

o) Các quyền khác được ghi trong Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

16.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên B

a) Được nhận bàn giao Căn hộ khách sạn theo quy định trong Hợp đồng này;

b) Được sử dụng Căn hộ khách sạn đúng quy định trong Hợp đồng này và các quy định của pháp luật;

c) Được quyết định các vấn đề, nội dung liên quan đến việc quản lý, khai thác, sử dụng Căn hộ khách sạn phù hợp Mục đích sử dụng, quy định trong Hợp đồng này, các Nội quy và quy định của pháp luật;

d) Được quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn một phần hoặc toàn bộ Căn hộ khách sạn phù hợp với các điều kiện của Hợp đồng và theo quy định pháp luật;

e) Hoàn thiện, cải tạo, sửa chữa Căn hộ khách sạn, trang bị, lắp đặt các trang thiết bị phục vụ cho hoạt động của mình đối với Căn hộ khách sạn và đảm bảo các hoạt động này không trái với nội dung Hợp đồng này, không trái quy định pháp luật, không trái các Nội quy và không trái các hoạt động của Bên A trong Tòa nhà/ Dự án. Các bên sẽ phối hợp thực hiện để đảm bảo hài hòa quyền lợi của Các bên; Được yêu cầu Bên A hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo Dự án đã được phê duyệt;

f) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng này và các quy định khác có liên quan, theo quy định pháp luật, kể cả nghĩa vụ phát sinh với Nhà nước liên quan tới việc làm thủ tục, cấp Giấy chứng nhận cho Bên B;

g) Trước khi Căn hộ khách sạn được bàn giao cho Bên B, Bên B sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ khách sạn nếu không được Bên A đồng ý trước bằng văn bản; Không can thiệp vào việc đầu tư, xây dựng Dự án dưới mọi hình thức, bao gồm cả việc ra/vào công trường xây dựng Tòa nhà mà không có đại diện có thẩm quyền của Bên A đi cùng;

h) 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 A trong Phần sở hữu riêng của Bên A;

i) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung Tòa nhà;

j) Trong suốt quá trình sử dụng tại Căn hộ khách sạn, Bên B đảm bảo:

(i) Không làm ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan, an ninh trật tự chung và sinh hoạt chung của cư dân tại Dự án; tuân thủ và đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật, Nội Quy, an ninh trật tự, an toàn vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ, chữa cháy;

(ii) Thực hiện việc sửa chữa, bảo dưỡng Căn hộ khách sạn kịp thời và phù hợp với Nội quy nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ về mỹ quan chung cho Tòa nhà. Phương án và việc sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng Căn hộ khách sạn phải tuân theo quy định trong Hợp đồng này;

(iii) Chỉ được sử dụng trong phạm vi Căn hộ khách sạn; không được cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sử dụng chung hoặc diện tích, không gian của chủ sở hữu/sử dụng khác dưới mọi hình thức; không được sửa chữa, thay đổi Căn hộ khách sạn không phù hợp quy định trong Hợp đồng này;

(iv) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với các khu vực chung;

(v) Tuân thủ các Nội quy (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm), các quy định/yêu cầu của Bên A tại từng thời điểm hoặc/và quy định chung cho Căn hộ khách sạn do Bên A, bên được Bên A ủy quyền ban hành (nếu có).

k) Ngoài các nghĩa vụ trên, Bên B còn cam kết:

(i) Cam kết tuân thủ việc Bên A và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành ngừng/tạm ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ ngừng/tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác nếu Bên B vi phạm quy định của Nội Quy sau khi Bên A đã thông báo bằng văn bản cho Bên B trước 7 ngày;

(ii) Có nghĩa vụ 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 A theo các quy định của pháp luật và của cơ quan

quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên B;

(iii) Chịu trách nhiệm sử dụng Phần sở hữu chung theo đúng quy định của Hợp đồng này và đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung;

(iv) Nắm rõ và tuân thủ các quy định về mua bán/chuyển nhượng Căn hộ khách sạn/Hợp đồng của Bên A và của pháp luật;

l) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này, quy định của pháp luật.

ĐIỀU 17: THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo:

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên A: Theo thông tin Bên A tại Phần đầu của Hợp đồng.

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên B: Theo thông tin Bên A tại Phần đầu của Hợp đồng.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Bằng văn bản gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc bằng đường bưu điện hoặc điện thoại trực tiếp hoặc gửi bằng thư điện tử trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên A có yêu cầu khác.

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 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

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

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên B (người nhận) trên giấy báo phát);

d) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v… đó được nhập vào hệ thống thông tin do bên nhận đăng ký hợp lệ trong Hợp đồng hoặc thời điểm thư điện tử của bên gửi thông báo đã được gửi đi thành công cho bên nhận trong trường hợp gửi bằng thư điện tử tới địa chỉ đăng ký hợp lệ trong Hợp đồng này;

e) Vào thời điểm khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về thông tin, địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về thông tin,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 18: BẢO MẬT THÔNG TIN

Ngoại trừ theo quy định pháp luật, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và việc phải cung cấp cho cơ quan thuế, ngân hàng, mỗi bên cam kết và đồng ý rằng kể từ ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng này không bên nào được đưa ra, phát hành hay công bố thông tin về Hợp đồng này cho bên nào khác mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của bên kia.

ĐIỀU 19: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

19.1. Cam kết của Bên B:

a) Bên B đã tìm hiểu các thông tin về Căn hộ khách sạn;

b) Bên B cam kết và đảm bảo: (i) Bên B có năng lực pháp lý và được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp đồng này; (ii) Có đầy đủ khả năng thanh toán tất cả các khoản tiền phải

thanh toán theo Hợp đồng này.

c) Bên B cam kết không hủy ngang Hợp đồng vì bất kỳ lý do nào ngoài trừ các trường hợp theo quy định tại Điều 21 của Hợp đồng này.

19.2. Cam kết của Bên A:

a) Thông tin liên quan tới Bên A đã nêu tại Hợp đồng này và thông tin về Dự án là chính xác;

b) Căn hộ khách sạn nêu tại Hợp đồng này được xây dựng theo Dự án, thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt, đảm bảo chất lượng xây dựng.

19.3. Bên A và Bên B cùng cam kết và đồng ý:

a) Việc ký kết Hợp đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

b) Hai Bên cam kết thực hiện đúng các các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 20: BẤT KHẢ KHÁNG

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, bão, lũ lụt hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do hỏa hoạn, cháy, nổ, khủng bố, tình trạng khẩn cấp, biểu tình, bạo động dân sự, khởi nghĩa, đình công, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch hoặc do bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác; hành vi hành chính của cơ quan có thẩm quyền không do lỗi của một các Bên; hoặc các nguyên nhân khác nằm ngoài sự kiểm soát của một Bên hoặc các sự kiện khác không thể biết trước được hoặc không thể tránh khỏi làm cho bất kỳ bên nào không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ quan trọng nào hoặc thực thi bất kỳ quyền quan trọng nào của mình theo Hợp đồng này.

2. Khó khăn về tài chính của Bên B sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải: (i) thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*; (ii) Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình hoặc chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng, không bị yêu cầu bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm Hợp đồng cho bên còn lại và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng/kéo dài trong/tương ứng với 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 c Khoản 1 Điều 21 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 21: HỢP ĐỒNG CHẤM DỨT TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP

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 thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Trong trường hợp trước khi bàn giao Căn hộ khách sạn bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và không còn cơ sở để thực hiện Hợp đồng đồng thời

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.

c) Các trường hợp khác quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật.

2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a Khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b Khoản 1, Điểm b Khoản 2 và Khoản 3 Điều 15 của Hợp đồng này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 15 của Hợp Đồng.

c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện như sau: Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ Giá trị chuyển nhượng Căn hộ khách sạn thực tế đã nhận (không tính lãi).

d) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm c Khoản 1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo thỏa thuận của các Bên. Trường hợp Hợp đồng không quy định và/hoặc không thỏa thuận được thì xử lý theo theo quy định của pháp luật, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Sau khi Hợp đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng đối với Bên kia theo quy định tại Hợp đồng này hoặc/và theo quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 22: 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. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 23: HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 bản, Bên A giữ 03 bản.

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế Căn hộ khách sạn chuyển nhượng, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tầng có Căn hộ khách sạn chuyển nhượng nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bảng Danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện Căn hộ khách sạn, các Phụ lục khác và tài liệu khác mà Bên A cung cấp cho Bên B theo Hợp đồng.

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.

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận điều chỉnh, thay đổi, hủy bỏ, bổ sung bất cứ nội dung nào của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

5. Ngôn ngữ sử dụng trong ký kết, thực hiện Hợp đồng và giải quyết tranh chấp Hợp đồng này là Tiếng Việt. Luật áp dụng cho việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này và giải quyết tranh chấp Hợp đồng này là hệ thống pháp luật Việt Nam.

ĐẠI DIỆN BÊN A **BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B**

PHỤ LỤC I
PHẦN I
MÔ TẢ CĂN HỘ KHÁCH SẠN

(Kèm theo Hợp đồng số:……../HĐ-CHKS/H2H)

1. Đặc điểm Căn hộ khách sạn:

a. Vị trí Căn hộ khách sạn:
- Ký hiệu : .....
- Tầng : .....
- Số căn : …….

b. Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn: ..... m^2.
(i) Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 1.12 Điều 1 của Hợp đồng và là căn cứ để tính Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn quy định tại Điều 4 của Hợp đồng.
(ii) Diện tích này được ghi trong bản vẽ Căn hộ khách sạn đính kèm Phụ lục này.
(iii) Trong trường hợp pháp luật có quy định thay đổi về phương thức xác định diện tích của Căn hộ khách sạn, thì Các Bên cam kết tuân theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

c. Diện tích xây dựng Căn hộ khách sạn: ..... m^2
d. Thời gian bàn giao Căn hộ khách sạn dự kiến: ……...
e. Chi tiết và thông số kỹ thuật của Căn hộ khách sạn: theo Bản vẽ thiết kế và Danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện Căn hộ khách sạn đính kèm.

2. Chi tiết và thông số kỹ thuật của Căn hộ khách sạn:

A- Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ khách sạn, thiết kế Căn hộ khách sạn.
B- Danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện Căn hộ khách sạn.

BIỂU A – BẢN VẼ CĂN HỘ KHÁCH SẠN

- Vị trí và Bản vẽ thiết kế Căn hộ khách sạn (theo bản vẽ đính kèm)
  - Bản vẽ thiết kế Căn hộ khách sạn chuyển nhượng.
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ khách sạn chuyển nhượng.
- Để làm rõ, Các Bên đồng ý và xác nhận rằng: các hình vẽ đồ dùng, thiết bị, nội thất (nếu có) trong bản vẽ Căn hộ khách sạn đính kèm theo Phụ lục này và Hợp đồng chỉ có tính chất minh họa, không phải là thiết bị, nội thất do Bên A cung cấp và lắp đặt cho Bên B theo Hợp đồng.

BIỂU B – DANH MỤC VẬT LIỆU, THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CĂN HỘ KHÁCH SẠN

TT	HẠNG MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	GHI CHÚ
I.	**SÀN**			
1	**Phòng khách, phòng ăn**	Gỗ công nghiệp	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	
2	**Phòng ngủ**	Gỗ công nghiệp	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	
3	**Phòng vệ sinh**	Gạch ceramic	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	Viglacera/Prime/Vicenza hoặc tương đương
4	**Phòng bếp**	Gạch ceramic	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	Viglacera/Prime/Vicenza hoặc tương đương

5	**Logia**	Gạch ceramic	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	Viglacera/Prime/Vicenza hoặc tương đương
II. TƯỜNG				
6	**Phòng khách, phòng ngủ, bếp, logia**	Bả matit, sơn nước	Màu sắc theo thiết kế	Sơn Jotun/Dulux/Kansai hoặc tương đương
7	**Phòng tắm**	Gạch ceramic	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	Viglacera/Prime/Vicenza hoặc tương đương
III. TRẦN				
8	**Phòng khách, phòng ngủ, bếp**	Trần thạch cao bả matit, sơn nước	Màu trắng hoặc theo thiết kế	Thạch caoVĩnh Tường/Zinca hoặc tương đương Sơn Jotun/Dulux/Kansai hoặc tương đương
9	**Phòng tắm**	Trần thạch cao chịu nước, bả matit, sơn nước		Thạch cao Vĩnh tường/Zinca hoặc tương đương Sơn Jotun/Dulux/Kansai hoặc tương đương
10	**Logia**	Trần phẳng, sơn hoàn thiện		Sơn Jotun/Dulux/Kansai hoặc tương đương
IV. CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ				
11	**Cửa chính**	Cửa gỗ công nghiệp, ổ khóa điện tử thông minh (thẻ từ, mã số)	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	
12	**Cửa thông phòng**	Cửa gỗ/nhựa công nghiệp	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	
13	**Cửa phòng vệ sinh**	Cửa nhựa, kính mờ	Cấu tạo quy cách màu sắc đồng bộ theo thiết kế	
14	**Cửa sổ, cửa logia**	Cửa nhôm hệ, kính an toàn	Cấu tạo quy cách màu sắc đồng bộ theo thiết kế	Hệ Xingfa hoặc tương đương
15	**Phụ kiện**		Phụ kiện đồng bộ	
V. THIẾT BỊ VỆ SINH				
16	**Chậu rửa**	Sứ cao cấp	Màu trắng	Inax/Toto hoặc tương đương
17	**Vòi chậu rửa**		Kiểu dáng hiện đại	Inax/Toto hoặc tương đương
18	**Bồn cầu**	Sứ cao cấp		Inax/Toto hoặc tương đương
19	**Vòi xịt**		Kiểu dáng hiện đại	
20	**Sen tắm**		Kiểu dáng hiện đại	Inax/Toto hoặc tương đương

21	**Gương**		Kiểu dáng hiện đại	
22	**Các phụ kiện khác**		Lắp đặt hoàn chỉnh	Bao gồm: móc áo, kệ gương, kệ đựng ly, kệ xà phòng, thanh treo khăn, hộp giấy vệ sinh.
VI. THIẾT BỊ ĐIỆN				
23	**Ổ cắm, công tắc điện, chuông cửa**		Kiểu dáng hiện đại	Panasonic/Schneider/Mitsubishi hoặc tương đương
24	**Ổ cắm TV, điện thoại, internet**		Kiểu dáng hiện đại	Panasonic/Schneider/Mitsubishi hoặc tương đương
25	**Dây điện**		Tiêu chuẩn theo thiết kế	Cadivi/Taisin hoặc tương đương
26	**Bóng điện**		Đèn downlight Led	Roman hoặc tương đương
27	**Quạt thông gió**		Tiêu chuẩn theo thiết kế	Roman hoặc tương đương
28	**Bình nóng lạnh**		Tiêu chuẩn theo thiết kế	Ferroli hoặc tương đương
VII.HỆ THỐNG ĐIỀU HÒA				
29	**Lắp hệ thống chờ**	Ống đồng bảo ôn và thoát nước ngưng	Tiêu chuẩn theo thiết kế	
VIII. HỆ THỐNG PCCC				
30	**Đầu báo cháy**		Thiết bị đạt tiêu chuẩn PCCC theo các quy định hiện hành	
31	**Đầu phun Sprinkler**		Thiết bị đạt tiêu chuẩn PCCC theo các quy định hiện hành	

ĐẠI DIỆN BÊN A **BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B**

PHẦN II
DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

(Kèm theo Hợp đồng số:……/HĐ-CHKS/H2H)

I. Khái niệm:

1. Phần sở hữu riêng của Bên B như đã quy định tại Khoản 1.13 Điều 1 của Hợp đồng.
2. Phần sở hữu riêng của Bên A như đã quy định tại Khoản 1.14 Điều 1 của Hợp đồng.
3. Phần sở hữu chung như đã quy định tại Khoản 1.15 Điều 1 của Hợp đồng

II. Danh mục Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, Phần sở hữu riêng của Bên A

Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, Phần sở hữu riêng của Bên A bao gồm nhưng không giới hạn theo chi tiết được liệt kê trong bảng dưới đây và luôn đảm bảo nguyên tắc tuân thủ theo hồ sơ phê duyệt và các quy định của pháp luật.

STT	Nội dung	Sở hữu chung	Sở hữu riêng của Chủ đầu tư
I	**Khu vực công cộng và các tiện ích**		
1	Hành lang các tầng	X	
2	Sảnh tòa nhà, sảnh thang máy các tầng	X	
3	Lối vào tòa nhà	X	
4	Phòng sinh hoạt cộng đồng	X	
5	Cảnh quan sân vườn	X	
6	Bể bơi		X
II	**Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng**		
1	Cầu thang bộ, mái của Tòa nhà, móng, cột, vách, dầm, sàn, tường bao Tòa nhà, đường thoát hiểm	X	
2	Tường ngăn phân chia giữa các căn hộ, tường bao căn hộ	X	
III	**Nơi để xe**		
1	Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh theo bố trí của CĐT và phù hợp với quy định của Pháp luật	X	
2	Nơi để xe ô tô		X
IV	**Hệ thống cấp điện**		
1	Hệ thống chiếu sáng khu sảnh, hành lang và các khu công cộng trong tòa nhà.	X	
2	Hệ thống đèn sự cố trong tòa nhà	X	
3	Hệ thống điện từ tủ tầng của Khu căn hộ tới từng căn hộ	X	
4	Phần hệ thống điện từ lưới trung thế đến các trạm biến áp hạ thế tại tòa nhà (bao gồm cả trạm biến áp hạ thế trong tòa nhà)	X	
5	Hệ thống máy phát điện dự phòng	X	
V	**Hệ thống cấp thoát nước**		
1	Bể chứa nước cứu hỏa đặt tại tầng mái của tòa nhà	X	
2	Bể chứa nước sinh hoạt đặt tại tầng mái của tòa nhà	X	
3	Hệ thống dẫn nước (bao gồm hệ thống bơm, đường ống, van, đồng hồ…) từ bể nước ngầm đến bể chứa nước đặt tại mái của tòa nhà	X	

4	Hệ thống dẫn nước từ bể chứa nước đặt tại mái của tòa nhà về các căn hộ	X	
5	Hệ thống thoát nước từ căn hộ về bể thu gom nước thải	X	
6	Hệ thống thoát nước mái, lô gia/ban công (đi đường ống nổi mặt ngoài nhà)	X	
7	Bể nước ngầm của tòa nhà. Tòa nhà và hệ thống cấp nước từ điểm đấu nối của thành phố đến bể nước ngầm của Tòa nhà	X	
8	Hệ thống bể thu gom, xử lý nước thải của Tòa nhà	X	
9	Hệ thống cấp thoát nước hạ tầng	X	
10	Trạm xử lý nước thải của dự án, bể phốt của tòa nhà	X	
VI	**Hệ thống ĐHKK, thông gió**		
1	Hệ thống thông gió sảnh, hành lang thuộc tòa nhà	X	
2	Hệ thống hút mùi phòng rác, đấu nối hút mùi bếp và nhà vệ sinh khu căn hộ	X	
3	Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, hút khói hành lang	X	
VII	**Hệ thống thông tin liên lạc nhưng không bao gồm các hệ thống, trang thiết bị do các đơn vị cung cấp dịch vụ đầu tư và lắp đặt, trừ hệ thống thuộc sở hữu cả các Chủ sở hữu khác**		
1	Hệ thống mạng truyền hình	X	
2	Hệ thống mạng điện thoại, internet	X	
VIII	**Hệ thống thang máy trong tòa nhà**	X	
IX	**Hệ thống Camera, âm thanh**	X	
X	**Hệ thống chống sét, tiếp địa tủ điện**	X	
XI	**Hệ thống PCCC**		
1	Toàn bộ hệ thống PCCC của Dự án (bao gồm cả thiết bị PCCC trong căn hộ)	X	
XII	**Hệ thống khác**		
1	Khu vực, hộp kỹ thuật trong, ngoài tòa nhà (bao gồm cả trong căn hộ) để phục vụ tòa nhà và/hoặc các phần diện tích và thiết bị sở hữu chung của tòa nhà theo bố trí của CĐT (nếu có)	X	
2	Khu vực gom rác tại các tầng của tòa nhà	X	

ĐẠI DIỆN BÊN A **BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B**

PHỤ LỤC II

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN

(Kèm theo Hợp đồng số: ……/HĐ-CHKS/H2H)

1. Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn: Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn bao gồm Giá trị Căn hộ khách sạn và Kinh phí bảo trì 2% theo quy định, trong đó:

a) Giá trị Căn hộ khách sạn (đã bao gồm thuế VAT) chưa bao gồm Kinh phí bảo trì 2% theo quy định ("Giá trị Căn hộ khách sạn") là **…… đồng**.

(Bằng chữ: ……)

b) Kinh phí bảo trì (2% Giá trị Căn hộ khách sạn trước thuế VAT).

Hai Bên thống nhất, Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn được điều chỉnh tương ứng khi Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn tăng lên hoặc giảm đi vượt quá 2 % (*Hai phần trăm*) theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ khách sạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng trên cơ sở xác định Đơn giá 01m2 sử dụng Căn hộ khách sạn (đã bao gồm thuế VAT và giá trị quyền sử dụng đất) = Giá trị Căn hộ khách sạn chia (:) Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn. Trong trường hợp do pháp luật thay đổi về phương pháp xác định Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn, nếu Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn được cấp Giấy chứng nhận được tính khác đi (lớn hơn hoặc nhỏ hơn diện tích Căn hộ khách sạn ghi trong Hợp đồng) sẽ không làm thay đổi bất cứ nội dung và điều kiện nào về Giá trị Căn hộ khách sạn và/hoặc Giá chuyển nhượng Căn hộ khách sạn (nếu với cùng cách đo theo quy định tại Hợp đồng này, Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn tại thời điểm bàn giao Căn hộ khách sạn hoặc tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận vẫn bằng Diện tích sử dụng Căn hộ khách sạn nêu trong Hợp đồng này).

2. Tiến độ thanh toán

2.1. Tiến độ thanh toán Giá trị Căn hộ khách sạn (bao gồm thuế VAT):

Đợt thanh toán	**Thời điểm thanh toán** (*)	**Tỉ lệ thanh toán trên Giá trị Căn hộ khách sạn**	**Số tiền thanh toán theo tiến độ (Đồng)**
			……..
			……
			…….
			…….
			……
	Tổng Giá trị Căn hộ khách sạn	**100%**	**……**

(*) Bên B phải chủ động thanh toán cho Bên A chậm nhất vào ngày nêu trong Thời điểm thanh toán cụ thể trên mà không cần phải có thông báo của Bên A.

(**) Thời điểm thanh toán cụ thể sẽ theo thông báo của Bên A.

2.2. Tiến độ thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (bằng 2% Giá trị Căn hộ khách sạn chưa có thuế VAT):

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thanh toán theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 4 Hợp đồng này.

ĐẠI DIỆN BÊN A **BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B**

PHỤ LỤC III

(Kèm theo Hợp đồng số: ……/HĐ-CHKS/H2H)

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG

TÒA NHÀ HỖN HỢP VĂN PHÒNG, DỊCH VỤ, THƯƠNG MẠI, KHÁCH SẠN VÀ NHÀ Ở

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 17/2019/QĐ - H2H ngày 24 tháng 07 năm 2019 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần H2H Hà Nội)

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

1.1 Chủ sở hữu Tòa Nhà/Căn Hộ/Căn hộ khách sạn ***("Chủ Sở Hữu")***, người sử dụng Tòa Nhà/Căn Hộ/Căn hộ khách sạn ***("Người Sử Dụng")*** phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy này.

1.2 Khách ra vào Khu Căn hộ khách sạn 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 Khu Căn hộ khách sạn. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn hộ khách sạn được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn hộ khách sạn để phục vụ việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn hộ khách sạn. Người đến tạm trú tại Căn hộ khách sạn phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.

1.3 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà và Bản Nội quy này.

1.4 Công ty quản lý/Ban Quản Trị khi ra vào Căn hộ khách sạn để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn hộ khách sạn và Tòa Nhà ***("Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung")*** sẽ không phải bồi thường cho bất kỳ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không cần thông báo trước)

Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà

2.1 Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Tòa nhà quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.

2.2 Quảng cáo, viết vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; mở cửa ra vào Căn hộ khách sạn khi không cần thiết.

2.3 Phơi quần áo, vải vóc, chăn màn, khăn, hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ khách sạn.

2.4 Sử dụng, tàng trữ, vận chuyển, sang chiết, kinh doanh các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Tòa nhà.

2.5 Xả rác, nước thải, khí thải, chất độc hại, bụi, đất, chất bẩn hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của Cư Dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp đối với khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung

2.6 Vận chuyển gas, các hóa chất, vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ bằng thang máy của tòa nhà.

2.7 Đặt chậu cây hoặc các vật khác trên tường chắn, cửa sổ hoặc lô gia/ban công nơi chúng có thể bị rơi gây thiệt hại cho người hoặc tài sản bên dưới.

2.8 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa nhà.

2.9 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ

2.10 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng do Hội nghị Tòa nhà xem xét quyết định.

Điều 3. Sử dụng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung

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

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

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

3.3 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3.4 Sử dụng các Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung trong Dự Án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Tòa Nhà.

3.5 Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Khu Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

Điều 4. Các quy định khác đối với cư dân trong tòa nhà

4.1 Trong các trường hợp Cư Dân ở Căn Hộ đi vắng dài ngày và không có người ở Căn Hộ trong thời gian đó, Cư Dân phải tắt các thiết bị điện, khóa van nước và đồng hồ gas (nếu có) trong Căn hộ khách sạn, Cư Dân phải đăng ký số điện thoại liên hệ khi cần với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

4.2 Không hút thuốc trong Phần Sở Hữu Chung, ngoại trừ tại các khu vực cho phép trong sảnh câu lạc bộ của Tòa Nhà và Khu nhà ở cao tầng và các địa điểm có chỉ dẫn cho phép hút thuốc

4.3 Không đặt bất kỳ bảng thông báo, bảng quảng cáo, panô, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc mặt ngoài Căn hộ khách sạn của Cư Dân đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành

4.4 Thay đổi đối với lô gia, cửa sổ và cửa chính:

4.4.1 Cư Dân không được thay đổi lô gia/ban công, cửa sổ và cửa ra vào chính đặt ở mặt ngoài của Căn Hộ nếu không có chấp thuận bằng văn bản của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

4.4.2 Cư Dân không được lắp đặt, xây dựng, duy trì hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm trong khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung; Cư Dân sẽ không lắp đặt, xây dựng, duy trì hoặc cho lắp đặt, xây dựng thêm kính, lưới sắt, lồng sắt (kiên cố hoặc bán kiên cố) hoặc vật liệu tương tự bao quanh lô gia/ban công của Căn Hộ mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

4.5 Bếp đun nấu, nơi thờ cúng phải đảm bảo an toàn; các chất dễ cháy, nổ phải để xa nguồn lửa, nguồn nhiệt.

Điều 5. Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu vực sở hữu riêng, Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung

5.1. Trong trường hợp khu vực sở hữu riêng có hư hỏng thì:

5.1.1 Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Công ty quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung. Cư Dân phải ngay lập tức thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và thực hiện mọi nỗ lực sử dụng mọi biện pháp mà theo đánh giá khách quan của bên thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp có vi phạm, Cư Dân phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ nghiêm trọng của vi phạm đó, mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh.

5.1.2 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý, Ban Quản Trị (theo thông báo tại Tòa Nhà) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Căn hộ khách sạn khác như sơn lại tường bên trong Căn hộ khách sạn, sửa chữa các đồ rời trong Căn hộ khách sạn thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý 03 (ba) ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào các ngày nghỉ lễ, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.

5.2 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn hộ khách sạn thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 5.1.2 của Nội Quy.

5.3 Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa Nhà thì Công ty quản lý có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa Nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê duyệt trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 5.1.2 của Nội Quy.

5.4 Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung hoặc Căn hộ khách sạn khác mà Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định phải vào Căn hộ khách sạn của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định vào Căn hộ khách sạn của mình và Công ty quản lý có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).

Điều 6. Khu vực để xe

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

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

Điều 7. Các khoản phí

7.1. Phí Quản Lý

7.1.1 Phí Quản Lý là **12.000 đồng/m2/tháng** *(bằng chữ: Mười hai ngàn đồng chẵn./.)* đã bao gồm VAT, áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn hộ khách sạn cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

7.1.2 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà ("Phí Quản Lý") được tính trên cơ sở Diện tích sử dụng của Căn Hộ tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Công ty quản lý thông báo.

7.2 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý:
Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của phần sở hữu riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7.3 Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp, Công ty quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quyết định của Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư và/hoặc các quy định theo pháp luật.

Điều 8. Quy định về phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

8.1 Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà như được niêm yết công khai tại bảng thông báo của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Công ty quản lý để xử lý.

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

Điều 9. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà

9.1 Ban Quản Trị, Công ty quản lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.

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

10.1 Yêu cầu Ban Quản Trị và Công ty quản lý Tòa Nhà cung cấp thông tin , các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.

10.2 Đăng ký với Ban Quản Trị/Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban Quản Trị/Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết.

10.3 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Công ty quản lý/Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 11. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành

11.1 Thành viên Ban Quản Trị, Công ty quản lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà 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. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Công ty quản lý có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Công ty quản lý ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ hai nhưng vẫn không khắc phục (Công ty quản lý/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngừng cung cấp).

11.2 Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng; thì Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.

Nội quy này có thể sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội Nghị Tòa Nhà hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo quy định của pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội Nghị Tòa Nhà lần đầu, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội Quy trên cơ sở thống nhất với Chủ Sở Hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Tòa Nhà, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

ĐẠI DIỆN BÊN A	**BÊN B/ĐẠI DIỆN BÊN B**