

MỤC LỤC

Điều 1. Giải thích từ ngữ	5
Điều 2. Đặc điểm của Ki-ốt Thương Mại	6
Điều 3. Giá Bán Ki-ốt Thương Mại, phương thức và thời hạn thanh toán	7
Điều 4. Chất lượng công trình	9
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A	9
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B	11
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan	15
Điều 8. Bàn giao Ki-ốt Thương Mại	15
Điều 9. Bảo hành Ki-ốt Thương Mại	17
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ	18
Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Ki-ốt Thương Mại trong Tòa Nhà	19
Điều 12. Xử lý vi phạm Hợp Đồng	20
Điều 13. Sửa chữa và cải tạo Ki-ốt Thương Mại.....	21
Điều 14. Cam kết của Các Bên	22
Điều 15. Sự Kiện Bất Khả Kháng	24
Điều 16. Chấm dứt Hợp Đồng.....	24
Điều 17. Thông báo	26
Điều 18. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên B	27
Điều 19. Luật áp dụng và Giải quyết tranh chấp	28
Điều 20. Hiệu lực của Hợp Đồng.....	28

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----☯✳☯-----

Hà Nội, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN KI-ỐT THƯƠNG MẠI

Số: /2017/ HĐMB/THE K-PARK

- Căn cứ Bộ luật Dân sự được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Văn bản số 1385/UBND-XD ngày 07 tháng 10 năm 2005 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Văn Phú, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây;
- Căn cứ Quyết định số 4700/QĐ-UBND ngày 10 tháng 09 năm 2014 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các lô đất quy hoạch ký hiệu CT1, CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8 tỷ lệ 1/500;
- Căn cứ Văn bản số 634/HĐXD-DAXD ngày 02 tháng 07 năm 2015 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Khu nhà ở Văn Phú Hi Brand;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 707092 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 30 tháng 05 năm 2016;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 1032744201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 12 năm 2009, chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 02 tháng 11 năm 2016;
- Căn cứ Văn bản số 89/BXD-HĐXD của Bộ Xây dựng ngày 09 tháng 11 năm 2016 về việc hướng dẫn về giấy phép xây dựng cho dự án khu nhà ở Văn Phú Hi Brand thuộc Khu đô thị mới Văn Phú, Hà Đông, Hà Nội;
- Căn cứ Văn bản số 6693/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty TNHH Hi Brand Việt nam tiếp tục sử dụng 65.606 m² đất tại phường Phú La, quận Hà Đông để tiếp tục thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu Ki-ốt Thương Mại Hi Brand;

- Căn cứ Văn bản số 1997/QĐ-UBND ngày 29 tháng 03 năm 2017 về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 6693/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Văn bản số 496/GĐ - GD2 ngày 21 tháng 6 năm 2017 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu lần 01 công trình Khu chung cư cao tầng H-CT2;
- Căn cứ Công văn số 5929/SXD-QLN ngày 05 tháng 7 năm 2017 của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại Chung cư H-CT2 thuộc khu nhà ở Văn Phú Hi Brand, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội”;
- Căn cứ Quyết định số 5850/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án (Công trình chung cư kết hợp dịch vụ trên ô đất ký hiệu H-CT2) thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hi Brand tại Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở HI BRAND số 03/2017/HĐCN/HIBRAND-CENINVEST ngày 25 tháng 8 năm 2017;
- Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của Các Bên,

Các bên gồm có:

1. BÊN A (BÊN BÁN KI-ỐT THƯƠNG MẠI):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Địa chỉ ĐKKD : Tầng 3, Tòa nhà 319 Bộ Quốc phòng, 63 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội;

ĐKKD số : 0106063867 do Sở KH&ĐT TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/12/2012, thay đổi lần 06 ngày 31/05/2017;

Điện thoại : 04.6263.6688; Fax: 04.6281.4195;

Tài khoản số : 113002806888, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Chi nhánh Đống Đa;

Mã số thuế : 0106063867;

Đại diện : **Bà Nguyễn Thị Thanh;**

Chức vụ : **Phó Tổng Giám đốc;**

Theo văn bản ủy quyền số : 09/2017/GUQ-CENINVEST ngày 17/07/2017.

2. BÊN B (MUA KI-ỐT THƯƠNG MẠI):

Ông (Bà) :

Số CMND/Hộ chiếu/
CCCD :

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại di động :

Email :

Và

Ông (Bà) :

Số CMND/Hộ chiếu/
CCCD :

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại di động :

Email :

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Ki-ốt Thương Mại này (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

- 1.1. “**Ban Quản Trị**” bao gồm các thành viên do Hội Nghị Chung Cư bầu ra và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 1.2. “**Bản Nội Quy**” là bản nội quy quản lý, sử dụng chung cư được đính kèm tại Phụ lục III của Hợp Đồng này và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 1.3. “**Bảo Hành Ki-ốt Thương Mại**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Ki-ốt Thương Mại gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.4. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà.
- 1.5. “**Bên A**” và “**Bên B**” lần lượt có nghĩa là Bên Bán Ki-ốt Thương Mại và Bên Mua Ki-ốt Thương Mại với các thông tin được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- 1.6. “**Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại**” là văn bản ghi nhận việc giao nhận Ki-ốt Thương Mại giữa Bên A và Bên B, được lập và ký kết hoặc được coi là đã ký kết giữa Các Bên theo mẫu tại Phụ lục IV của Hợp Đồng này.
- 1.7. “**Các Bên**” có nghĩa là cả Bên A và Bên B, “**Bên**” có nghĩa là Bên A hoặc Bên B tùy từng ngữ cảnh.
- 1.8. “**Ki-ốt Thương Mại**” là mặt bằng được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà có chức năng dịch vụ thương mại, có các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.9. “**Doanh Nghiệp Quản Lý**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.10. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường.
- 1.11. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Ki-ốt Thương Mại**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Ki-ốt Thương Mại, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Ki-ốt Thương Mại.
- 1.12. “**Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại**” là diện tích sử dụng riêng của Ki-ốt Thương Mại được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào giấy chứng nhận cấp cho người mua, được quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn bên trong Ki-ốt Thương Mại và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Ki-ốt Thương Mại đó (bao gồm cả diện tích hồ thang của cầu thang bộ trong Ki-ốt Thương Mại, nếu có); không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Ki-ốt Thương Mại và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Ki-ốt Thương Mại. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn (nếu có).
- 1.13. “**Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại Thực Tế**” là diện tích sử dụng Ki-ốt Thương Mại được đo đạc chính xác vào thời điểm bàn giao Ki-ốt Thương Mại như quy định tại Điểm c, d Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.14. “**Dự Án**” Có nghĩa là Dự án “Khu hỗn hợp dịch vụ kết hợp chung cư cao tầng H-CT2

thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Hi Brand” tại Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội do Bên A làm Chủ Đầu Tư, có tên thương mại là “The K-Park”.

- 1.15. “**Giá Bán Ki-ốt Thương Mại**” là khoản tiền như được nêu tại Mục 1 Phần I Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
- 1.16. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp mua bán, nhận chuyển nhượng căn hộ và/hoặc các diện tích khác; đã nhận bàn giao căn hộ và/hoặc diện tích khác nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng).
- 1.18. “**Hợp Đồng**” hoặc “**Hợp Đồng Mua Bán Ki-ốt Thương Mại**” là hợp đồng mua bán Ki-ốt Thương Mại này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.19. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà**” là khoản tiền 2% Giá Mua bán Ki-ốt Thương Mại chưa bao gồm thuế VAT như được quy định tại Điều 2 và Phụ lục II đính kèm Hợp Đồng 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 Của Tòa Nhà.
- 1.20. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A**” là phần diện tích của Tòa Nhà mà Bên A chưa/không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.21. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B**” là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên B được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này.
- 1.22. “**Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.23. “**Phí Quản Lý Hàng Tháng**” nghĩa là các khoản phí và chi phí hàng tháng mà các chủ sở hữu phải thanh toán cho các Dịch vụ Quản lý như được quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy.
- 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 15 của Hợp Đồng này.
- 1.25. “**Tòa Nhà**” là tổ hợp công trình do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ làm chủ đầu tư, bao gồm các Ki-ốt Thương Mại, phần diện tích kinh doanh, phần diện tích thương mại, dịch vụ... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự Án.

Điều 2. Đặc điểm của Ki-ốt Thương Mại

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua Ki-ốt Thương Mại như sau:

2.1 Đặc điểm Ki-ốt Thương Mại:

- a. Vị trí Ki-ốt Thương Mại: được xác định chi tiết tại Mục 1 Phụ Lục I của Hợp Đồng

này.

- b. Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại: được xác định tại Mục 1 Phụ Lục I của Hợp Đồng này. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại Khoản 12 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Mua Bán Ki-ốt Thương Mại quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này.
- c. Các Bên đồng ý và thừa nhận rằng, Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại trên đây là tạm tính và có thể được điều chỉnh theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Ki-ốt Thương Mại. Bên B có trách nhiệm thanh toán Giá Mua bán Ki-ốt Thương Mại cho Bên A theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế khi bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Hợp Đồng này.
- d. Trong Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại Thực Tế khi bàn giao Ki-ốt Thương Mại và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại quy định tại Điểm b nêu trên (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Ki-ốt Thương Mại được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên B được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại Thực Tế.
- e. Diện Tích Sàn Xây Dựng Ki-ốt Thương Mại: được xác định tại Mục 1 Phụ Lục I của Hợp Đồng này, diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 11 Điều 1 của Hợp Đồng này.
- f. Mục đích sử dụng Ki-ốt Thương Mại: kinh doanh dịch vụ thương mại.
- g. Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: được xác định theo Mục 1 Phụ Lục I của Hợp Đồng này.
- h. Các đặc điểm chi tiết khác của Ki-ốt Thương Mại được mô tả tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Ki-ốt Thương Mại:

- a. Ô số: H-CT2 theo Quyết định số 4700/QĐ-UBND ngày 10 tháng 09 năm 2014 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Văn Phú tại các lô đất quy hoạch ký hiệu CT1, CT2, CT3, CT4, CT5, CT6, CT8 tỷ lệ 1/500;
- b. Diện tích khu đất: 13.714 m².

Điều 3. Giá Bán Ki-ốt Thương Mại, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1 Giá Bán Ki-ốt Thương Mại:

- a. Giá Bán Ki-ốt Thương Mại: được xác định cụ thể tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
- b. Giá Bán Ki-ốt Thương Mại nêu tại Điểm a Khoản này không bao gồm:
 - (i) Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Các khoản lệ phí, phí, 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 Ki-ốt Thương Mại gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, điện, nước và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Ki-ốt Thương Mại hoặc cho riêng Bên B. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
 - (iii) Phí Quản Lý Hàng Tháng: Kể từ ngày bàn giao Ki-ốt Thương Mại cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này.

(iv) Các khoản tiền mà Bên B phải thanh toán theo Bản Nội Quy tại từng thời điểm.

- c. Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Ki-ốt Thương Mại và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Ki-ốt Thương Mại, Bên B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Hàng Tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gửi giữ xe, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho các nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán:

- a. Bên B thanh toán bằng đồng Việt Nam theo hình thức tiền mặt tại văn phòng Bên A hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A theo thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ

Số tài khoản: 113002806888, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Chi nhánh Đồng Đa.

- b. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên B chịu.
- c. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên B (nếu thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A (nếu thanh toán bằng chuyển khoản).

3.3 Thời hạn thanh toán:

- a. Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Giá Mua Bán Ki-ốt Thương Mại theo các đợt thanh toán cụ thể quy định tại Phần II Phụ Lục II của Hợp Đồng này và theo thông báo của Bên A.
- b. Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

3.4 Điều chỉnh Giá Bán Ki-ốt Thương Mại

Trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại như quy định tại Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này, thì Giá Bán Ki-ốt Thương Mại có thể bị điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

- a. Nếu tỷ lệ diện tích chênh lệch trong phạm vi 01% (*Một phần trăm*) thì Các Bên không điều chỉnh lại Giá Bán Ki-ốt Thương Mại;
- b. Nếu tỷ lệ diện tích chênh lệch vượt quá 01% (*Một phần trăm*) thì Các Bên điều chỉnh Giá Bán Ki-ốt Thương Mại theo tỷ lệ chênh lệch thực tế này, cụ thể:
- (i) Giá trị của phần diện tích chênh lệch này được xác định trên cơ sở Đơn giá bán Ki-ốt Thương Mại như quy định tại Mục I, Phụ lục II đính kèm Hợp Đồng nhân (x) diện tích chênh lệch.
- (ii) Giá trị của phần diện tích chênh lệch này sẽ được Bên có nghĩa vụ thanh toán thanh toán cho Bên còn lại sau khi hai Bên hoàn thành thủ tục thanh lý Hợp Đồng.

3.5 Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà:

- a. Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A toàn bộ khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà trước thời điểm bàn giao Ki-ốt Thương Mại.
- b. Bên A có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên B để tạm quản lý

và thông báo cho cơ quan quản lý Ki-ốt Thương Mại thuộc thành phố Hà Nội biết. Việc quản lý khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà thực hiện theo quy định của pháp luật.

- c. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày sau khi Ban Quản Trị được thành lập và tiếp nhận bàn giao công tác quản lý Tòa Nhà từ Chủ Đầu Tư, Bên A phải chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở thuộc thành phố Hà Nội biết khi hoàn thành việc thu khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà đối với Dự Án này.

Điều 4. Chất lượng công trình

4.1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình, trong đó có Ki-ốt Thương Mại nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt hoặc thiết kế điều chỉnh được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương chất lượng) các vật liệu và thiết bị mà hai Bên đã thỏa thuận và quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này.

4.2. Tiến độ xây dựng:

Hai Bên thống nhất Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Ki-ốt Thương Mại theo tiến độ, thỏa thuận: hoàn thiện và bàn giao Ki-ốt Thương Mại dự kiến vào tháng 12/2018.

Bên A phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do nhà nước quy định.

4.3. Bên A bàn giao Ki-ốt Thương Mại đưa vào sử dụng cho Bên B khi hoàn thành xong việc xây dựng Tòa Nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

5.1. Quyền của Bên A:

- a. Yêu cầu Bên B thanh toán Giá Bán Ki-ốt Thương Mại theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Khoản 3, Khoản 4 và Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
- b. Yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này, các Phụ Lục của Hợp Đồng, Bản Nội Quy và các sửa đổi/bổ sung tại từng thời điểm.
- c. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo đúng thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- d. Được bảo lưu quyền sở hữu Ki-ốt Thương Mại và có quyền từ chối bàn giao Ki-ốt Thương Mại và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các Phụ Lục, Biên bản thanh lý bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ thanh toán (nếu có).
- e. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên B hoặc người sử dụng Ki-ốt Thương Mại (hoặc bên thuê hoặc bên đi thuê lại Ki-ốt Thương Mại hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên B hoặc bên thừa kế, nhận

tặng cho Ki-ốt Thương Mại từ Bên B hoặc bất kỳ người sử dụng nào khác tại Ki-ốt Thương Mại) vi phạm các quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng và các văn bản sửa đổi, bổ sung theo từng thời điểm (sau đây gọi tắt là “Quy chế số 02”) và Bản Nội Quy Chung Cư sau khi đã thông báo cho Bên B biết trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc về hình thức xử lý.

- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị: ban hành Bản Nội Quy Tòa Nhà; thành lập Ban quản lý Tòa Nhà, lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- g. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo nội dung thỏa thuận tại Điểm a Khoản 3 Điều 16 của Hợp Đồng này.
- h. Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- i. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng, định đoạt và các quyền khác phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A.
- j. Yêu cầu Bên B nộp các loại giấy tờ, tài liệu, văn bản và các khoản thuế và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên A sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để Bên B được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định hiện hành của pháp luật. Bên A không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Ki-ốt Thương Mại cho Bên B bị chậm trễ mà không do lỗi của Bên A.
- k. Được lắp đặt biển quảng cáo tên Tòa Nhà hoặc các thương hiệu của Chủ Đầu Tư Dự Án không thu phí tại mái và/hoặc không gian mái của Tòa Nhà.
- l. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và các điều khoản khác của Hợp Đồng này.

5.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a. Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về Ki-ốt Thương Mại, Dự Án theo quy định của pháp luật.
- b. Xây dựng Ki-ốt Thương Mại và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt đảm bảo khi bàn giao thì Bên B có thể sử dụng bình thường.
- c. Thiết kế mặt bằng Ki-ốt Thương Mại và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định pháp luật về xây dựng.

Tuy nhiên, không kể đến quy định nêu trên, Các Bên đồng ý và thống nhất rằng, Bên A có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi trong thiết kế, nội thất (nếu có) của Ki-ốt Thương Mại với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Ki-ốt Thương Mại theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng quy chuẩn hiện hành.
- e. Bảo quản Ki-ốt Thương Mại trong thời gian chưa giao Ki-ốt Thương Mại cho Bên

B nhưng được miễn trừ các trách nhiệm quy định tại Điểm i Khoản 2 Điều 6 Hợp Đồng này sau khi Bên B nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại và không phải chịu trách nhiệm đối với những tổn thất hao mòn tự nhiên của Ki-ốt Thương Mại và thiết bị đã được lắp đặt trong trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều 8 Hợp Đồng này.

- f. Thực hiện bảo hành Ki-ốt Thương Mại và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này.
- g. Bàn giao Ki-ốt Thương Mại và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Ki-ốt Thương Mại cho Bên B theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- h. Hướng dẫn và hỗ trợ về mặt thủ tục cho Bên B trong việc ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp. Để làm rõ, chi phí lắp đặt các dịch vụ nói trên (nếu có) sẽ do Bên B thanh toán với nhà cung cấp.
- i. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Ki-ốt Thương Mại và Bên B đã hoàn tất các thủ tục cần thiết thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 của Hợp Đồng này. Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định của cơ quan có thẩm quyền để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Không có bất kỳ quy định nào tại Khoản 2 Điều 5 này sẽ được hiểu là yêu cầu Bên A phải bảo đảm rằng, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B hoặc sẽ được hiểu là Bên A phải chịu trách nhiệm đối với Bên B cho bất kỳ sự chậm trễ hoặc không cấp Giấy Chứng Nhận của các cơ quan có thẩm quyền mà không do lỗi của Bên A.
- j. Tổ chức Hội nghị Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị khi hội đủ điều kiện tổ chức hội nghị và thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây dựng; đề cử thành viên Ban quản trị, dự thảo Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy chế hoạt động Ban quản trị, giới thiệu đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư quyết định. Thành lập Ban quản lý vận hành Tòa nhà trực thuộc Bên A hoặc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập.
- k. Hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục vay vốn để thanh toán tiền mua Ki-ốt Thương Mại tại các tổ chức tín dụng. Bên A có quyền từ chối hỗ trợ khi xét thấy việc hỗ trợ này vi phạm các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này hoặc ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên B trong một hoạt động hợp tác khác hoặc vi phạm quy định pháp luật liên quan.
- l. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- m. Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà đối với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên A và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà đã thu của Bên B vào tài khoản tại ngân hàng thương mại và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

6.1 Quyền của Bên B

- a. Nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này, có chất lượng và các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục I đính kèm Hợp Đồng này và hồ sơ Ki-ốt Thương Mại, với điều kiện Bên B thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ của mình theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- b. Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này như quy định tại Khoản 4 Điều 18 của Hợp Đồng này).
- c. Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng (điện, nước, viễn thông, truyền hình...) do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A sau khi nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
- d. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ: (i) 100% Giá Bán Ki-ốt Thương Mại; và (ii) các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ Hợp Đồng này; và (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Ki-ốt Thương Mại theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.
- e. Yêu cầu Bên A hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt.
- f. Có quyền từ chối nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn 10% (*mười phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Ki-ốt Thương Mại của Bên B đối với Bên A.
- g. Yêu cầu Bên A tổ chức Hội Nghị Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Chung Cư.
- h. Yêu cầu Bên A xem xét hỗ trợ thủ tục vay vốn để thanh toán tiền mua Ki-ốt Thương Mại tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu vay vốn tại các tổ chức tín dụng. Bên B thừa nhận và đồng ý rằng, Bên A có quyền từ chối hỗ trợ khi xét thấy việc hỗ trợ vi phạm thỏa thuận của Hợp Đồng này hoặc ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên B trong một hoạt động hợp tác khác hoặc vi phạm các quy định pháp luật liên quan.
- i. Yêu cầu Bên A nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này.

6.2 Nghĩa vụ của Bên B

- a. Đảm bảo năng lực để thực hiện Hợp Đồng này và có đầy đủ điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tự chịu trách nhiệm về việc cung cấp thông tin, địa chỉ liên lạc, số điện thoại cho việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, các thông tin này là cơ sở để Bên A gửi thông báo và liên lạc với Bên B.
- b. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn: (i) các đợt thanh toán Giá Bán Ki-ốt Thương Mại theo Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này; (ii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà theo quy định tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này; (iii) các khoản tiền phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư; và (iv) các loại phí, lệ phí, chi phí cũng như các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, không phụ thuộc và việc có hay không có thông báo nộp tiền của Bên A. Trong trường hợp Bên B không thể trực tiếp thực hiện nghĩa vụ này, Bên B có trách nhiệm chỉ định hoặc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đại diện thực hiện các nghĩa vụ thanh toán này.
- c. Nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại và ký Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại theo Khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng này.

- d. Kể từ ngày nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại hoặc Ki-ốt Thương Mại được bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Ki-ốt Thương Mại (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Ki-ốt Thương Mại của Bên A) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Ki-ốt Thương Mại và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, Bên B (và các cá nhân/tổ chức mua Ki-ốt Thương Mại khác thuộc Dự Án) cùng chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà theo quy định của Hợp Đồng này.
- e. Kể từ thời điểm ký hoặc được coi là đã ký Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại theo quy định tại Khoản 7 Điều 8 Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng Ki-ốt Thương Mại, Ki-ốt Thương Mại sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Chung Cư. Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Chung Cư và Quy Chế 02, và thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo quy định tại Khoản 4, 5 Điều 11 Hợp Đồng này bất kể đã sử dụng Ki-ốt Thương Mại hay chưa.
- f. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
- g. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên B.
- h. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Tòa Nhà.
- i. Sau khi nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại, với tư cách là chủ Ki-ốt Thương Mại, Bên B (không xét đến việc có hoặc không trực tiếp sử dụng Ki-ốt Thương Mại) cam kết Ki-ốt Thương Mại được sử dụng đúng mục đích và đúng công năng thiết kế, đồng thời Bên B chịu trách nhiệm về mọi tổn thất hao mòn của Ki-ốt Thương Mại và thiết bị đã được lắp đặt kể từ thời điểm bàn giao, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại, ... và các chi phí khác (nếu có).
- j. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- k. Trong suốt quá trình Bên A hỗ trợ xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điểm i Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên B có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc mà Bên A yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật và phối hợp với Bên A, bao gồm nhưng không giới hạn:
- (i) bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Ki-ốt Thương Mại tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận;
 - (ii) cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;
 - (iii) có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên A;
 - (iv) thanh toán các loại thuế phí, lệ phí và chi phí cần thiết theo quy định của pháp luật liên quan đến và cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- Nếu Bên B không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo điểm này, Bên B sẽ phải

gánh chịu tất cả các rủi ro và trách nhiệm phát sinh từ hoặc liên quan đến việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc không cấp Giấy Chứng Nhận và Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ hoặc không cấp đó.

Trong trường hợp Bên B không đủ điều kiện được sở hữu Ki-ốt Thương Mại tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B đồng ý chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác phù hợp quy định pháp luật nhưng trong mọi trường hợp Bên B cam kết sẽ bồi thường mọi thiệt hại phát sinh do vi phạm này cho Bên A.

- l. Trong thời hạn của Hợp Đồng này, Bên B hoặc bên nhận mua lại Ki-ốt Thương Mại hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên B hoặc bên thừa kế, nhận tặng cho Ki-ốt Thương Mại từ Bên B hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Ki-ốt Thương Mại phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này và các thoả thuận khác liên quan đến Ki-ốt Thương Mại mà Bên B đã ký kết.
- m. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên B gây ra thiệt hại tới các tài sản chung của Tòa Nhà.
- n. Trong thời gian thực hiện Hợp Đồng này và hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên B được chuyển nhượng Hợp Đồng này và/hoặc quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này theo quy định pháp luật hiện hành với điều kiện Bên B đã thông báo cho Bên A và được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này phải được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên A.
- o. Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng này, khi nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này và/hoặc quyền và/hoặc nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này và/hoặc chuyển nhượng lại Ki-ốt Thương Mại cho một bên thứ ba khác, Bên B có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy Chung Cư.
- p. Bên B tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này.
- q. Nghiêm chỉnh thực hiện đúng các quy định tại Bản Nội Quy Chung Cư và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A và Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà; đồng thời chấp thuận để Bên A ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng dịch vụ cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác, khi Bên B vi phạm nghiêm trọng Bản Nội Quy Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này.
- r. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên A trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A.
- s. Không được tự ý sửa chữa làm ảnh hưởng đến kết cấu và/hoặc kiến trúc mặt ngoài Ki-ốt Thương mại, sử dụng và bố trí các công trình, thiết bị viễn thông, vô tuyến hoặc bất kỳ thiết bị, phương tiện nào khác tại Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà.
- t. Tuân thủ các yêu cầu của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà về việc lắp đặt thiết bị và/hoặc treo biển hiệu, biển quảng cáo...(nếu có) trong quá trình sử dụng Ki-ốt Thương Mại. Trước khi lắp đặt, treo biển hiệu, biển quảng cáo...phải được sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà, đảm bảo việc lắp biển hiệu, biển quảng cáo tuân thủ các quy định của pháp luật và đảm bảo mỹ quan chung cho toàn bộ Tòa Nhà.

- u. Đảm bảo việc thực hiện các hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ tại Ki-ốt Thương Mại: (i) Có đầy đủ các giấy phép, sự chấp thuận cần thiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (ii) Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về nhà ở, quản lý nhà chung cư và các quy định khác có liên quan (iii) Không làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự, thẩm mỹ chung của Tòa nhà và toàn Dự Án.
- v. Thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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

- 7.1 Bên B (i) sẽ thanh toán cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc (ii) sẽ hoàn trả lại cho Bên A các khoản tiền Bên A đã thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo của Bên A về nghĩa vụ của Bên B phải thanh toán hoặc phải hoàn trả lại cho Bên A theo quy định của Điều này, đối với tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí nhà nước thuộc trách nhiệm của Bên B, phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc mua bán và đăng ký quyền sở hữu Ki-ốt Thương Mại và việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B bao gồm nhưng không giới hạn, thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ và/hoặc bất kỳ các khoản tiền nào khác phải trả thêm cho nhà nước theo quy định của pháp luật để nhận được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Ki-ốt Thương Mại (nếu có).

Thuế giá trị gia tăng phải trả sẽ được Bên A tính toán và ghi nhận trong hóa đơn và/hoặc yêu cầu thanh toán hoặc các giấy tờ tương tự khác do Bên A phát hành, sẽ được Bên B thanh toán cùng với mỗi đợt thanh toán như được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

- 7.2 Ngoài các loại thuế, phí nêu tại Khoản 1 trên đây, Bên B chịu trách nhiệm thanh toán các loại thuế, phí, chi phí (nếu có) theo quy định của nhà nước và cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc bán Ki-ốt Thương Mại cho người khác.
- 7.3 Bên A phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên A theo Hợp Đồng này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Bàn giao Ki-ốt Thương Mại

8.1. Điều kiện bàn giao Ki-ốt Thương Mại

- a. Bên A đã: (i) xây dựng và hoàn thành Ki-ốt Thương Mại theo đúng thiết kế và bản vẽ đã được duyệt và/hoặc các bản vẽ và thiết kế điều chỉnh đã được phê duyệt (nếu có); (ii) sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị mà các bên đã thỏa thuận theo mô tả tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này;
- b. Bên B đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán và các khoản tiền theo Điều 3 Hợp Đồng này, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà và các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này.
- c. Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí đến hạn theo quy định pháp luật (nếu có).

- 8.2. Bên A dự kiến bàn giao Ki-ốt Thương Mại cho Bên B vào ngày 31/12/2018. Việc bàn giao Ki-ốt Thương Mại có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 180 (Một trăm tám mươi) ngày so với thời gian dự kiến quy định tại Khoản này ("**Ngày Đến Hạn Bàn Giao**") mà không được bị coi là vi phạm thời gian bàn giao Ki-ốt Thương Mại.

- 8.3. Sau khi Bên B đã thực hiện đầy đủ các đợt thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên A sẽ gửi cho Bên B văn bản thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao

Ki-ốt Thương Mại theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục IV của Hợp Đồng này (“**Thông Báo Bàn Giao**”) trước tối đa 30 (*ba mươi*) ngày so với thời gian bàn giao Ki-ốt Thương Mại được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao, để làm cơ sở cho Bên B thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên B muốn điều chỉnh thời gian nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại trễ hơn thời gian nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao, Bên B phải gửi thông báo bằng văn bản trong khoảng thời gian ít nhất 2 (hai) ngày trước thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A và phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A.

8.4. Vào ngày bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc vào ngày hai Bên thống nhất về thời gian bàn giao Ki-ốt Thương Mại:

- a. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Ki-ốt Thương Mại và ký Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại và giao lại cho Bên A (i) 01 (*một*) bản gốc Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại theo mẫu tại Phụ lục IV của Hợp Đồng này, (ii) các hợp đồng về việc sử dụng các tiện ích (nếu có), (iii) cùng các tài liệu liên quan đến Ki-ốt Thương Mại (nếu có).
- b. Trường hợp Bên B đồng ý ký Biên Bản Bàn Giao để nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại nhưng Ki-ốt Thương Mại vẫn còn khiếm khuyết so với mô tả theo Hợp Đồng, thì Bên B phải ghi rõ các yêu cầu sửa chữa hoặc khắc phục các điểm không phù hợp đó (“**Các Điểm Không Phù Hợp**”) trong Bảng yêu cầu sửa chữa đính kèm Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại.
 - (i) Nếu Bên A đồng ý với các yêu cầu của Bên B về việc khắc phục, sửa chữa các điểm không phù hợp này, Bên A sẽ chịu trách nhiệm thực hiện các sửa chữa cần thiết trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng việc sửa chữa mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Ki-ốt Thương Mại tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về Bảo Hành Ki-ốt Thương Mại.
 - (ii) Nếu Bên A không đồng ý với yêu cầu của Bên B, Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục và giải quyết tranh chấp phù hợp với quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
- c. Trường hợp Bên B từ chối ký Biên Bản Bàn Giao vì cho rằng Bên A bàn giao Ki-ốt Thương Mại còn Các Điểm Chưa Phù Hợp với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Bên B phải chứng minh và đưa ra được các căn cứ và cơ sở chứng minh hợp pháp và hợp lý bằng văn bản trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A. Trường hợp Bên A đồng ý với thông báo của Bên B về Các Điểm Không Phù Hợp, trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày nhận được văn bản nêu trên của Bên B, Bên A sẽ xem xét khắc phục những điểm không phù hợp của Ki-ốt Thương Mại so với quy định tại Hợp Đồng để bàn giao Ki-ốt Thương Mại cho Bên B. Trường hợp Bên A không đồng ý về việc khắc phục Ki-ốt Thương Mại theo Điểm b Khoản 4 Điều này, Bên B vẫn có trách nhiệm nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại nhưng được quyền thực hiện các biện pháp bảo vệ quyền và lợi ích của mình theo quy định của pháp luật.

8.5. Trong trường hợp các điều kiện bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo quy định tại Khoản 1 Điều này đã được đáp ứng mà:

- a. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B không có mặt tại địa điểm và thời gian theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc theo thỏa thuận của Các Bên để nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại, trừ trường hợp sự chậm trễ hoặc vắng mặt do nguyên nhân bất khả kháng theo quy định trong Hợp Đồng hoặc Bên B có

lý do hợp lý và được Bên A chấp thuận; hoặc

- b. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B không ký vào Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại thì Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại vẫn sẽ được coi là đã ký hợp lệ nếu chỉ có chữ ký của đại diện Bên A và ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A được xem là ngày Bên B chấp thuận nhận bàn giao hoàn toàn Ki-ốt Thương Mại với hiện trạng thực tế tại thời điểm đó.

Trong các trường hợp này, Bên A được xem như đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng này và Bên B được coi là đã ký Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại kể từ ngày ghi trên Thông Báo Bàn Giao. Bên B có trách nhiệm thanh toán phí trông giữ Ki-ốt Thương Mại trong thời gian chưa nhận bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý. Mọi khiếu nại, thắc mắc về sau liên quan đến việc bàn giao hay hiện trạng Ki-ốt Thương Mại, Bên A sẽ giải quyết theo điều kiện Bảo Hành Ki-ốt Thương Mại.

- 8.6. Trừ trường hợp quy định tại Điều 8.5, các trường hợp khác, Bên B sẽ được coi là chấp nhận việc bàn giao Ki-ốt Thương Mại kể từ thời điểm ký tên vào Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại. Biên bản bàn giao Ki-ốt Thương Mại sẽ cấu thành bằng chứng cuối cùng chứng minh rằng Ki-ốt Thương Mại đã được bàn giao và được Bên B chấp nhận.
- 8.7. Kể từ thời điểm ký (theo Khoản 4 và Khoản 6 Điều này) hoặc được coi là đã ký (theo khoản 5 Điều này) Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại, Bên B được toàn quyền sử dụng Ki-ốt Thương Mại và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Ki-ốt Thương Mại đã nhận bàn giao, bất kể Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng Ki-ốt Thương Mại này, bao gồm nhưng không hạn chế bởi: (i) mọi tổn thất hao mòn của Ki-ốt Thương Mại và thiết bị đã được lắp đặt kể từ ngày bàn giao, (ii) nghĩa vụ tài chính phát sinh cho Bên B liên quan đến Ki-ốt Thương Mại theo Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư và pháp luật hiện hành, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại, ... và các chi phí khác (nếu có). Trong trường hợp Bên B chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này thì Bên B còn chịu trách nhiệm theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này.

Điều 9. Bảo hành Ki-ốt Thương Mại

- 9.1. Bên A có trách nhiệm bảo hành Ki-ốt Thương Mại đã mua theo đúng quy định tại Luật Nhà ở.
- 9.2. Thời hạn bảo hành ("**Thời Hạn Bảo Hành**") được tính từ thời điểm bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo quy định tại Khoản 7 Điều 8 của Hợp Đồng và xác định như sau:
 - a. 60 (sáu mươi) tháng đối với những hư hỏng thuộc phần kết cấu chính của Tòa Nhà bao gồm: khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Ki-ốt Thương Mại.
 - b. Theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối hoặc đơn vị cung cấp: đối với các thiết bị gắn liền với Ki-ốt Thương Mại do Bên A cung cấp.
- 9.3. Trong Thời Hạn Bảo Hành, phù hợp với quy định của pháp luật, việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của Ki-ốt Thương Mại hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nhằm đạt kết quả tương tự tình trạng tại thời điểm nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên A hoặc cá nhân/ tổ chức được Bên A chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện.

- 9.4. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi Ki-ốt Thương Mại có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành Ki-ốt Thương Mại. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5. Bên A không thực hiện bảo hành Ki-ốt Thương Mại trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
 - Trường hợp hư hỏng do lỗi (sự bất cẩn hoặc sử dụng sai chức năng/sai mục đích sử dụng/quá tải trọng, quá công suất hoặc tự ý sửa chữa thay đổi chức năng, thay đổi mục đích sử dụng) của Bên B hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 15 Hợp Đồng này gây ra;
 - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Khoản 2 Điều này;
 - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Ki-ốt Thương Mại do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A.
- 9.6. Sau Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Ki-ốt Thương Mại thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về Ki-ốt Thương Mại.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1. Bên B có quyền tự do thực hiện các giao dịch như mua bán, thế chấp, cho thuê, tặng cho và các giao dịch khác đối với Ki-ốt Thương Mại theo quy định của pháp luật sau khi Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận của Ki-ốt Thương Mại đó phù hợp với Khoản 3 Điều 18 Hợp Đồng này.
- 10.2. Trong trường hợp Bên B chưa thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Ki-ốt Thương Mại mà Bên B có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật, các quy định của Hợp Đồng này và chỉ được chuyển nhượng sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A, nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
- Ki-ốt Thương Mại/quyền của Bên B phát sinh theo Hợp Đồng này không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế mua bán, chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên B chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Ki-ốt Thương Mại đã nhận chuyển nhượng cho Bên A theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - Bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Ki-ốt Thương Mại tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng;
 - Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên

A và Bên B trong Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư, các phụ lục đính kèm và các thoả thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm; và

- e. Bên B và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên B phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế và các phí tổn liên quan đến việc mua bán.

10.3. Nếu các quy định tại Khoản 2 Điều này không được tuân thủ, thì:

- a. Bất kỳ giao dịch mua bán, chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không giải trừ nghĩa vụ hoặc thay đổi trách nhiệm của Bên B đã được quy định trong Hợp Đồng này; và
- b. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng của Bên B vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Hợp Đồng, Bên A có quyền thực hiện các biện pháp khắc phục trực tiếp đối với Bên B mà không cần thiết phải thực hiện mọi biện pháp khắc phục đối với bên nhận chuyển nhượng của Bên B.

10.4. Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của một Bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp Đồng và có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này.

10.5. Trong các trường hợp nêu tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này, bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc bên nhận thừa kế đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thoả thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Chung Cư. Bên A sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên B và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc mua bán/chuyển giao Hợp Đồng này, cũng như việc bên nhận mua bán/bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ mua bán /chuyển nhượng với Bên B không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B và Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà:

11.1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B bao gồm:

- a. Phần Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại được quy định tại Khoản 12 Điều 1; và
- b. Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Ki-ốt Thương Mại được nêu tại Phụ lục I của Hợp Đồng này.

11.2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A bao gồm:

- a. Các Ki-ốt Thương Mại, căn hộ mà Bên A chưa/không bán;
- b. Phần diện tích đỗ xe ô tô tầng hầm và tầng 1 (bao gồm cả khu vực đỗ xe trên sân);
- c. Khu vực thương mại, dịch vụ, ; Bể bơi và các công trình phụ trợ của bể bơi;
- d. Tầng mái khu vực thương mại, dịch vụ, văn phòng;
- e. Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng, hành lang, lối đi trong phần diện tích nêu tại các điểm từ a đến d của khoản này.

Để tránh nhầm lẫn, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên A. Bên B và các chủ sở hữu/người sử dụng Ki-ốt Thương Mại/Căn hộ trong Tòa Nhà được phép sử dụng một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên A toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật và phải được Bên A chấp thuận bằng văn bản. Việc sử dụng một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A có thể phải trả phí theo thông báo trước của Bên A.

11.3. Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà

- a. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1, 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng của khối chung cư, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
- d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án được phê duyệt.

11.4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý dự kiến như sau:

- a. Tính từ thời điểm Bên A bàn giao Ki-ốt Thương Mại cho Bên B theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Tòa Nhà với Doanh Nghiệp Quản Lý: Phí Quản Lý dự kiến 8.000 VND (Tám nghìn đồng)/m²/tháng tùy thuộc vào Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại Thực Tế và được quy định cụ thể trong Biên Bản Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại. Mức phí này được tính toán dựa trên giá thành dịch vụ và chi phí tham khảo tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên A điều chỉnh dựa trên những thay đổi về đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao Ki-ốt Thương Mại và không cao hơn mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành. Bên B có trách nhiệm đóng khoản phí này khi Ki-ốt Thương Mại được coi là đã bàn giao (không phụ thuộc vào việc có hay không sử dụng Ki-ốt Thương Mại) với mức phí và vào thời điểm theo thông báo cụ thể của Bên A.
- b. Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên A cung cấp cho Bên B trước khi thành lập Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của pháp luật.
- c. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý. Bên A thu Phí Quản Lý với mức phí hợp lý để đảm bảo chất lượng dịch vụ tại Tòa Nhà trên cơ sở tuân thủ mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành và mức phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm.

11.5. Giá các dịch vụ gia tăng khác do Bên A hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp sẽ do Bên A hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý quy định và chỉ thu khi Bên B sử dụng dịch vụ.

Điều 12. Xử lý vi phạm Hợp Đồng

12.1. Xử lý vi phạm khi chậm trễ thanh toán

- a. Nếu quá 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên B không

thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán, thì cùng với việc phải thanh toán ngay khoản tiền đến hạn đó, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A một khoản tiền lãi với lãi suất 1,5 %/tháng tính trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả mà không phụ thuộc vào việc Bên A có hay không phát hành thông báo về việc chậm thanh toán. Nhưng tổng thời gian chậm thanh toán cho mỗi đợt thanh toán theo quy định tại điểm này không vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

- b. Trường hợp Bên B chậm thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày cho mỗi đợt thanh toán hoặc tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên A có quyền chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 3 Điều 16 của Hợp Đồng này.

12.2. Xử lý vi phạm khi chậm trễ trong việc bàn giao Ki-ốt Thương Mại:

- a. Nếu Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán theo đúng tiến độ quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng đến Ngày Đến Hạn Bàn Giao cuối cùng theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên A vẫn chưa bàn giao Ki-ốt Thương Mại cho Bên B, thì Bên A sẽ thanh toán cho Bên B một khoản tiền lãi với lãi suất là 1,5%/tháng tính trên tổng số tiền mà Bên B đã đóng cho Bên A, thời gian tính lãi kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao cuối cùng cho đến ngày bàn giao được Bên A thông báo cho Bên B tại Thông Báo Bàn Giao Ki-ốt Thương Mại hoặc ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao cuối cùng tùy thời điểm nào đến trước.
- b. Với điều kiện Bên B đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, nếu Bên A chậm bàn giao quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao cuối cùng theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này, thì Bên B có quyền:
 - (i) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Ki-ốt Thương Mại mới; hoặc
 - (ii) Thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 16 của Hợp Đồng này.

12.3. Ngoài tiền phạt vi phạm Hợp Đồng như quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này, Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu Bên vi phạm bồi thường các thiệt hại thực tế mà Bên đó phải gánh chịu do hành vi vi phạm các nghĩa vụ của Bên vi phạm theo Hợp Đồng này.

Điều 13. Sửa chữa và cải tạo Ki-ốt Thương Mại

Bên B cam kết và đảm bảo với Bên A sẽ tuân thủ các quy định sau đây liên quan đến bất kỳ việc trang bị/ sửa sang, lắp đặt, nâng cấp, cải tạo, xây dựng, phá bỏ hay lắp đặt thêm hay bất kỳ công việc thay đổi nào được thực hiện đối với Ki-ốt Thương Mại (“**Sửa Chữa và Cải Tạo**”) cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập, ngay khi Ban Quản Trị được thành lập, Ban Quản Trị sẽ đảm trách và tiếp quản các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo Điều 13 này:

13.1. Thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Ki-ốt Thương Mại được quy định trong Hợp Đồng này sẽ không thể bị thay đổi hay sửa đổi vì bất kỳ lý do nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A; và trong mọi trường hợp, việc Sửa Chữa và Cải Tạo được thực hiện đối với Ki-ốt Thương Mại:

- a. Không được ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài, kết cấu Toà Nhà, không gây thiệt hại, hư hỏng, ảnh hưởng đến Ki-ốt Thương Mại/Căn Hộ/diện tích khác trong Toà Nhà;

- b. Không được ảnh hưởng đến việc vận hành, khai thác, quản lý sử dụng Tòa Nhà;
 - c. Không trái với quy định pháp luật hiện hành.
- 13.2. Ít nhất là 30 (*ba mươi*) ngày trước ngày dự kiến bắt đầu thực hiện việc Sửa Chữa và Cải Tạo, Bên B phải gửi cho Bên A một đề nghị bằng văn bản với 02 (*hai*) bộ bản vẽ thiết kế/xây dựng dự kiến để Bên A xem xét và chấp thuận. Bên B chỉ được thực hiện việc Sửa Chữa và Cải Tạo sau khi nhận được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A.
- 13.3. Bên B đảm bảo rằng Bên B và các nhà thầu của mình sẽ thực hiện việc Sửa Chữa và Cải Tạo theo đúng bản vẽ thiết kế/xây dựng đã được Bên A chấp thuận (nếu cần thiết), đồng thời cam kết tuân thủ tất cả các luật, các quy định áp dụng và thực tiễn ngành xây dựng; cũng như các chỉ dẫn/ hướng dẫn và các yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền liên quan.
- 13.4. Bên B sẽ đảm bảo rằng Bên B và các nhà thầu của mình sẽ: (i) giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị theo cách thức được Bên A hướng dẫn; (ii) nhanh chóng thu dọn rác thải, các mảnh phế liệu và các vật liệu không dùng đến khỏi Tòa Nhà và xử lý các thứ đó một cách an toàn và hợp pháp; và (iii) dọn dẹp các khu vực trong Tòa Nhà đã bị ảnh hưởng bởi việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B.
- 13.5. Bên B đảm bảo rằng việc Sửa Chữa và Cải Tạo (bao gồm cả việc lưu giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị của các nhà thầu và việc thu dọn, di dời và xử lý rác thải, các mảnh phế liệu và các vật liệu không sử dụng đến) được thực hiện với mức tiếng ồn tối thiểu nhất và với sự bất tiện ít nhất có thể gây ra cho các chủ sở hữu khác, những người thuê, những người lưu trú, người được phép và người sử dụng khác trong Tòa Nhà. Bên B sẽ tuân thủ các quy tắc và các quy định an toàn của Bên A, và tất cả các hướng dẫn, chỉ dẫn/ chỉ định của Bên A. Bên B sẽ phục hồi lại, sửa chữa bất kỳ hư hại nào đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà hoặc bất kỳ Ki-ốt Thương Mại/Căn Hộ hoặc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà gây ra bởi hoặc có liên quan đến việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B.
- 13.6. Bên B có trách nhiệm bồi thường cho Bên A đối với thiệt hại phát sinh từ công việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B như quy định tại Điều 13 này, trong thời hạn 03 (*ba*) ngày kể từ ngày Bên A có yêu cầu kèm theo tài liệu chứng minh.
- 13.7. Bên A có quyền: (i) yêu cầu Bên B chấm dứt việc Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép thực hiện theo Điều 13 này và (ii) yêu cầu Bên B thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ tất cả các hạng mục Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép đó. Trong trường hợp Bên B không thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ các hạng mục Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép đó trong thời hạn 03 (*ba*) ngày kể từ ngày mà Bên A có yêu cầu, Bên A có quyền di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ tất cả các hạng mục không được phép đó và yêu cầu Bên B thanh toán các chi phí và phí tổn thực tế mà Bên A phải gánh chịu do việc thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ đó.
- 13.8. Trong trường hợp Bên A hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý (tùy từng trường hợp) đồng ý với các đề xuất Sửa Chữa và Cải Tạo, Bên B hoặc người được Bên B cho phép sử dụng Ki-ốt Thương Mại phải cho phép đại diện của Bên A hoặc Ban Quản Trị, và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc các cơ quan chức năng (nếu có) ra vào Ki-ốt Thương Mại để kiểm tra và giám sát việc Sửa Chữa và Cải Tạo theo đúng quy định của Bản Nội Quy Chung Cư.

Điều 14. Cam kết của Các Bên

14.1. Bên A cam kết:

- a. Ki-ốt Thương Mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch

theo quy định của pháp luật.

- b. Ki-ốt Thương Mại nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm.

14.2. Bên B cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Ki-ốt Thương Mại;
- b. Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Ki-ốt Thương Mại, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó, tự nguyện ký kết và chấp nhận không hủy ngang tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, các Phụ Lục kèm theo.
- c. Có quyền hợp pháp để nhận mua Ki-ốt Thương Mại và đứng tên sở hữu Ki-ốt Thương Mại. Bên B cam kết cung cấp cho Bên A các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên A cho mục đích xác minh quyền này của Bên B tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên B ký kết và thực hiện các giao dịch quy định trong Hợp Đồng này sẽ không dẫn đến việc vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên B đã biết hoặc phải biết khi ký kết Hợp Đồng này; hoặc yêu cầu Bên B phải có được bất kỳ phê chuẩn hay chấp thuận nào, hoặc gửi bất kỳ thông báo nào hay đăng ký với bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào khác.
- d. Số tiền mua Ki-ốt Thương Mại theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Ki-ốt Thương Mại này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- e. Cung cấp các giấy tờ cần thiết hoặc thực hiện các công việc liên quan để thực hiện Hợp Đồng này và khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.
- f. Đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý với các quy định trong Bản Nội Quy Chung Cư đính kèm Phụ lục III của Hợp Đồng, cũng như đồng ý ký các cam kết, xác nhận đối với Bản Nội Quy Chung Cư. Bên B cam kết tuân thủ và buộc người sử dụng Ki-ốt Thương Mại tuân thủ nghiêm túc các quy định tại Bản Nội Quy Chung Cư.

14.3. Cam kết chung của Các Bên:

- a. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm, Mục trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, Điểm, Mục khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm, Mục bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi và phù hợp với ý chí của Các Bên.
- c. Các Bên xác nhận: (i) đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện ghi trong Hợp Đồng này; (ii) công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên; và (iii) cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp Đồng

này.

Điều 15. Sự Kiện Bất Khả Kháng

- 15.1. Việc không thực hiện hay chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ của một Bên trong Hợp Đồng sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng và được miễn trừ trách nhiệm nếu xảy ra do các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định của pháp luật. Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước và khắc phục được dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, bao gồm nhưng không hạn chế ở các sự kiện sau đây:
- Do chiến tranh hoặc do thiên tai, phá hoại, hỏa hoạn, bạo động, đình công, dịch bệnh hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người.
 - Hành vi của chính quyền: Do thay đổi chính sách pháp luật của nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
 - Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 15.2. Mọi trường hợp khó khăn tài chính đơn thuần không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 15.3. Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra khiến cho một Bên không còn khả năng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, Bên gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ: (i) thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, và (ii) cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh hợp lý về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và nêu lý do trì hoãn thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng.
- 15.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm c, Khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này.
- 15.5. Nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài liên tục trong thời gian 60 (sáu mươi) ngày hoặc trong nhiều khoảng thời gian mà tổng số ngày bị ảnh hưởng là trên 90 (chín mươi) ngày và Bên gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thông báo cho Bên còn lại theo quy định tại Hợp Đồng này thì một trong Các Bên có thể gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên kia. Không Bên nào phải chịu phạt hay bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại do việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này.

Điều 16. Chấm dứt Hợp Đồng

- 16.1. Hợp Đồng này được chấm dứt trong các trường hợp sau:
- Các Bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này;
 - Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn;
 - Chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình;
 - Một Bên yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- 16.2. Xử lý trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c, Khoản 1 Điều 16 Hợp Đồng này:

- a. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 16 Hợp Đồng này các Bên sẽ tiến hành Hợp Đồng này sẽ thanh lý Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Chung Cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
- b. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 16 Hợp Đồng này, Các Bên sẽ tiến hành thỏa thuận các điều kiện để chấm dứt Hợp Đồng;
- c. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 16 Hợp Đồng này, việc chấm dứt Hợp Đồng được giải quyết theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

16.3. Xử lý trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:

- a. Xử lý trong trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:
 - (i) Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này phù hợp với Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này.
 - (ii) Trường hợp Bên A thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên A gửi thông báo qua đường bưu điện cho Bên B đến địa chỉ liên lạc của Bên B ghi tại phần đầu của Hợp Đồng này; và Hợp Đồng chấm dứt vào ngày Bên A gửi thông báo cho Bên B (theo dấu bưu chính) hoặc vào ngày theo thông báo của Bên A.
 - (iii) Đồng thời, Bên A được quyền tự do bán Ki-ốt Thương Mại cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Đồng thời Bên A có quyền yêu cầu Bên B phải bồi thường mọi chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng mà Bên A phải gánh chịu.
 - (iv) Sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A ký kết Hợp đồng mua bán Ki-ốt Thương Mại với người mua mới và người mua mới đã thanh toán tiền mua Ki-ốt Thương Mại theo quy định, Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền sau:
 - Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1 Hợp Đồng
 - Tiền thuế Giá trị gia tăng (“GTGT”) đã nộp;
 - Khoản tiền phạt là 8% Giá Bán Ki-ốt Thương Mại sau khi trừ thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung;
 - Khoản tiền bồi thường thiệt hại mà Bên A phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng (bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí bán hàng, chênh lệch giá nếu có, chi phí khuyến mại, hỗ trợ lãi suất...).Để làm rõ: Việc hoàn trả tiền này sẽ chỉ được Bên A thực hiện khi Bên B đã bàn giao cho Bên A toàn bộ bản chính hồ sơ mua bán Ki-ốt Thương Mại và tiến độ thanh toán sẽ theo tiến độ thanh toán của người mua mới quy định tại Hợp đồng mua bán Ki-ốt Thương Mại ký với người mua mới.
 - (v) Ngoài trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại, Bên A không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên B, Bên B phải thực hiện mọi thủ tục hay ký kết các giấy tờ cần thiết để Bên A thực hiện được quyền bán Ki-ốt Thương Mại cho Bên thứ ba quy định tại điểm này mà không có bất cứ thắc

mắc, khiếu nại gì.

b. Xử lý trong trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:

- (i) Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp Bên A vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 10% (Mười phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Ki-ốt Thương Mại theo quy định tại Điểm f Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này.
- (ii) Trong trường hợp Bên B thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên B gửi thông báo qua đường bưu điện cho Bên A đến địa chỉ liên lạc của Bên A ghi tại phần đầu của Hợp Đồng này và Hợp Đồng chấm dứt vào ngày Bên B gửi thông báo cho Bên A (theo dấu bưu chính).
- (iii) Bên A có nghĩa vụ:
 - Hoàn trả các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi và không bao gồm thuế GTGT);
 - Khoản tiền phạt là 8% Giá Bán Ki-ốt Thương Mại sau khi trừ thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung;
 - Trong trường hợp Bên B yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên A vi phạm nghĩa vụ bàn giao Ki-ốt Thương Mại theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng thì Bên A sẽ phải thanh toán thêm cho Bên B một Khoản tiền phạt lãi do chậm bàn giao được tính theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng này.

Việc hoàn trả này phải được Bên A thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A nhận được thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên B và Bên B đã thực hiện đầy đủ các thủ tục chấm dứt theo yêu cầu của Bên A, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế trên.

16.4. Xử lý trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định:

- a. Trong trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định nêu tại Điểm a Khoản 3 Điều này thì Bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã nộp (không tính lãi), đồng thời phải chịu phạt thêm 8% (Tám phần trăm) trên Giá Bán Ki-ốt Thương Mại. Ngoài ra, Bên A còn phải bồi thường thiệt hại cho Bên B theo đúng quy định của pháp luật.
- b. Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định nêu tại Điểm b Khoản 3 Điều này thì Bên B phải chịu phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (Tám phần trăm) trên Giá Bán Ki-ốt Thương Mại và phải hoàn trả cho Bên A mọi giấy tờ, tài liệu, hóa đơn, chứng từ đã nhận từ Bên A. Ngoài ra, Bên B còn phải bồi thường thiệt hại cho Bên A theo đúng quy định của pháp luật.

Để làm rõ: Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B số tiền Bên B đã thanh toán sau khi khấu trừ đi các khoản phạt, bồi thường thiệt hại, lãi chậm thanh toán, phí và chi phí khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này. Việc hoàn trả tiền này sẽ chỉ được Bên A thực hiện khi Bên B đã bàn giao cho Bên A toàn bộ bản chính hồ sơ mua bán Ki-ốt Thương Mại và tiến độ thanh toán sẽ theo tiến độ thanh toán của người mua mới quy định tại Hợp đồng mua bán Ki-ốt Thương Mại ký với người mua mới.

Điều 17. Thông báo

- 17.1. Hình thức thông báo: Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng Tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ ở phần đầu Hợp Đồng này hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
- 17.2. Hình thức gửi thông báo: Trong trường hợp không có thỏa thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua bưu chính hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất kỳ lý do nào thì Bên thông báo sẽ thông tin cho Bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử cho Bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp.
- 17.3. Các Bên thống nhất rằng nếu Bên B có nhiều người thì một trong những người thuộc Bên B được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này đều có thể là người đại diện để nhận thông báo và chịu trách nhiệm về việc đại diện nhận thông báo đó của mình.
- 17.4. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, thông tin, 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 thời gian được xác định như sau:
- Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của người nhận thông báo.
 - Khi gửi qua bưu điện: sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu của bưu điện gửi.
 - Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công.
 - Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
- 17.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo, khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo... 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. Riêng đối với trường hợp Bên B thay đổi địa chỉ, việc thay đổi địa chỉ chỉ được coi là có hiệu lực khi Bên A đóng dấu xác nhận vào thông báo thay đổi địa chỉ của Bên B.
- 17.6. Để tránh hiểu lầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên B được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi Bên sau ngày ký kết Hợp Đồng này (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một Bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này, nhưng Bên kia không nhận được, vì bất kỳ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.

Điều 18. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên B

- 18.1. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Ki-ốt Thương Mại cho Bên B, Bên A phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này. Khi nhận được thông báo của Bên A về việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Ki-ốt Thương Mại theo quy định của pháp luật ("**Thông Báo Nộp Hồ Sơ Xin Cấp Giấy Chứng Nhận**"), Bên B phải có mặt tại địa điểm, thời gian mà Bên A yêu cầu để thanh toán các khoản tiền đến hạn còn lại theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên A hướng dẫn Bên B hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan để nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật. Bên B phải thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn, yêu cầu của Bên A bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan.

18.2. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được Thông Báo Nộp Hồ Sơ Xin Cấp Giấy Chứng Nhận của Bên A mà Bên B không có mặt vào thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên A và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên A dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này, thì Bên A không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B bị kéo dài.

Sau khi có thông báo của cơ quan nhà nước liên quan, Bên B chịu trách nhiệm trực tiếp nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên A nộp thay các khoản thuế, phí, lệ phí này thì Bên B phải hoàn trả theo thông báo của Bên A. Bên A không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không do lỗi của Bên A.

18.3. Sau khi Bên A nhận được Giấy Chứng Nhận mang tên Bên B từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên A sẽ gửi cho Bên B thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận theo mẫu đính kèm tại Phụ lục IV của Hợp Đồng (“**Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**”). Sau khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác còn tồn đọng theo Hợp Đồng này, Bên A sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B và Các Bên ký kết biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận theo mẫu đính kèm tại Phụ lục IV của Hợp Đồng (“**Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**”).

18.4. Trong trường hợp Bên B có nhu cầu tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B phải gửi yêu cầu bằng văn bản cho Bên A, Bên A sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cần thiết về Ki-ốt Thương Mại cho Bên B sau khi Bên B đã thanh toán đầy đủ (100%) Giá Bán Ki-ốt Thương Mại theo Điều 3 của Hợp Đồng này, toàn bộ các khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và toàn bộ các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào liên quan đến Ki-ốt Thương Mại và việc xin cấp Giấy Chứng Nhận kể từ thời điểm Bên A bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên B.

18.5. Kể từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận hoặc từ ngày Bên A bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên B (trong trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này), Bên A được coi là đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, và sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào có liên quan đến Ki-ốt Thương Mại và Giấy Chứng Nhận, trừ nghĩa vụ bảo hành Ki-ốt Thương Mại theo Điều 9 của Hợp Đồng này.

Điều 19. Luật áp dụng và Giải quyết tranh chấp

19.1. Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

19.2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật Việt Nam hiện hành.

19.3. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 20. Hiệu lực của Hợp Đồng

20.1. Hợp Đồng này có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể từ khi được đại diện có thẩm quyền của hai Bên ký kết, và chỉ chấm dứt hiệu lực khi cả hai Bên đã hoàn thành đầy

đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp Đồng này, Phụ Lục kèm theo và các văn bản thỏa thuận khác, hoặc chấm dứt trước thời hạn theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng này.

- 20.2. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản liên quan đến nội dung Hợp Đồng này.
- 20.3. Việc bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này.
- 20.4. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên A hoặc Bên B chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 20.5. Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản dưới hình thức Phụ Lục Hợp Đồng và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký kết. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này, các Biên bản/văn bản liên quan (nếu có), và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời của Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 20.6. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Ki-ốt Thương Mại, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Ki-ốt Thương Mại, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Ki-ốt Thương Mại mua bán nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (*một*) Bản Nội Quy Chung Cư, 01 (*một*) bản danh mục vật liệu xây dựng Ki-ốt Thương Mại.
- 20.7. Hợp Đồng này thay thế tất cả các thỏa thuận, văn bản đã ký trước đó giữa hai Bên .
- 20.8. Hợp Đồng này gồm có 20 Điều và 4 Phụ Lục đính kèm, được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng Tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý, Bên B giữ 01 (*một*) bản, Bên A giữ 03 (*ba*) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B