

HỢP ĐỒNG MUA BÁN¹

Giữa

CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN MAIA QUY NHƠN

Và

«Name_Buyer_1»

Hợp đồng số: «Unit_Code»/HDMB-2025/TOS

Ngày ký: ____/____/____

Căn hộ khách sạn số: «Unit_Code»

¹ Hợp Đồng này được lập dựa theo Mẫu số IIIa (Nội dung hợp đồng mẫu áp dụng trong bán, cho thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú) thuộc Phụ Lục III kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Mục Lục

ĐIỀU 1.	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	4
ĐIỀU 2.	ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ KHÁCH SẠN	8
ĐIỀU 3.	GIÁ BÁN CĂN HỘ KHÁCH SẠN, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	11
ĐIỀU 4.	CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH	14
ĐIỀU 5.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	14
ĐIỀU 6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	17
ĐIỀU 7.	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN	20
ĐIỀU 8.	GIAO NHẬN CĂN HỘ KHÁCH SẠN	21
ĐIỀU 9.	BẢO HÀNH	23
ĐIỀU 10.	CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	25
ĐIỀU 11.	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN	27
ĐIỀU 12.	TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	29
ĐIỀU 13.	CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	32
ĐIỀU 14.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	34
ĐIỀU 15.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	35
ĐIỀU 16.	THÔNG BÁO	36
ĐIỀU 17.	CÁC THỎA THUẬN KHÁC	38
ĐIỀU 18.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	42
ĐIỀU 19.	THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	42
PHỤ LỤC 1	CÁC BẢN VẼ	44
PHỤ LỤC 2	LỊCH THANH TOÁN	45
PHỤ LỤC 3	MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO	46
PHỤ LỤC 4	MẪU ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN	49
PHỤ LỤC 5	BẢN NỘI QUY TÒA NHÀ	50

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

Ngày ____ tháng ____ năm 2025

HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG
CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
Số: «Unit_Code»/HĐMB-2025/TOS

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý của dự án,

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN

Tên tổ chức	:	CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN MAIA QUY NHƠN	
Giấy CNĐKDN số	:	4101484393	
Người đại diện theo pháp luật	:	NGUYỄN HOÀNG SƠN	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Địa chỉ đăng ký	:	Một phần Điểm số 1, KDL Nhơn Lý Cát Tiến, KKT Nhơn Hội, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam	
Địa chỉ liên lạc	:	Lầu 19, Tòa nhà Sunwah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Điện thoại liên hệ	:	028 3939 3388	
Số tài khoản	:	128000118766 tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh 1, Tp. HCM	
Mã số thuế	:	4101484393	

(sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

II. BÊN MUA

[Dành cho bên mua là cá nhân]

Họ và tên	:	«Name_Buyer_1»
Thẻ CCCD/Hộ chiếu	:	số «IDPassport__date_issue»
Nơi đăng ký cư trú	:	«Residence_Address»
Địa chỉ liên hệ	:	«Contact_Address»
Điện thoại liên hệ	:	«Contact_Phone_1»

Email : «Email»
Số tài khoản : «Bank_acc_No»
Tại Ngân hàng : «Bank_Name»

(sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là căn hộ khách sạn (“**Hợp Đồng**”) này với các điều khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. “**Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Du Lịch, Lưu Trú**” là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng sử dụng lưu trú du lịch và các phần diện tích khác (nếu có) trong Tòa Nhà được mua bán kèm theo phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Du Lịch, Lưu Trú” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này, “Phần Diện Tích Khác” trong Tòa Nhà (nếu có), và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Du Lịch, Lưu Trú và Phần Diện Tích Khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này; “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong Tòa Nhà không nằm trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Du Lịch, Lưu Trú nhưng được bán cùng với Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Du Lịch, Lưu Trú tại Hợp Đồng này.

Trong Hợp Đồng này, Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Du Lịch, Lưu Trú còn được gọi là “**Căn Hộ Khách Sạn**”, và thuật ngữ “Căn Hộ Khách Sạn” có thể được sử dụng thay thế cho thuật ngữ “Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Du Lịch, Lưu Trú” mà không làm thay đổi về mục đích và ý nghĩa của quy định liên quan.

2. “**Tòa Nhà**” là toàn bộ tòa nhà mà trong đó có Căn Hộ Khách Sạn được bán do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là các căn hộ khách sạn, các phần diện tích sàn xây dựng có mục đích sử dụng khác và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số KS thuộc dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort, Một phần Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai.

3. **“Hợp Đồng”** là hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là căn hộ khách sạn này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. **“Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn”** là tổng số tiền mua bán Căn Hộ Khách Sạn được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. **“Bảo Hành”** là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ Khách Sạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ Khách Sạn gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ Khách Sạn, bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ Khách Sạn đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn của Căn Hộ Khách Sạn, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ Khách Sạn.
7. **“Diện Tích Sử Dụng”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ Khách Sạn: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ Khách Sạn và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ Khách Sạn đó; không tính tường bao, tường phân chia các phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú là căn hộ khách sạn trong Tòa Nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ Khách Sạn. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Khách Sạn đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); Diện Tích Sử Dụng được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua.
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ Khách Sạn, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ Khách Sạn, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Tòa Nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.

10. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà”**: Tòa Nhà không có phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà”**: không áp dụng vì không có Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà.
12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường.
13. **“Bảo Trì Tòa Nhà”** là việc duy tu, bảo dưỡng Tòa Nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà; hoạt động bảo trì Tòa Nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây Tòa Nhà; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà.
14. **“Bản Nội Quy Tòa Nhà”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được hội nghị Tòa nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
15. **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
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 hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà”** là khoản tiền được quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 3 của Hợp Đồng (không bao gồm thuế GTGT) mà Các Bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho công tác Bảo Trì Tòa Nhà và bảo dưỡng, bảo trì Phần Sử Dụng Chung Trong Tòa Nhà.
18. **“Cơ Quan Nhà Nước”** là Nhà Nước Việt Nam và bao gồm Thủ Tướng, Văn Phòng Chính phủ, bộ, ủy ban nhân dân, cơ quan nhà nước khác, hội đồng nhân dân, sở, ban, ngành, phòng ban và bất kỳ cơ quan nào chịu sự kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp của Nhà Nước Việt Nam.
19. **“Chương Trình Khai Thác”** có nghĩa là phương án kinh doanh, khai thác của Căn Hộ Khách Sạn phù hợp với Mục Tiêu Dự Án do Bên Bán triển khai với sự đồng ý và ủy thác - giao quản lý của Bên Mua (đối với Căn Hộ Khách Sạn) và được quy định cụ thể tại Hợp Đồng Khai Thác.
20. **“Dự Án”** là dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort thực hiện tại Một phần Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Cát Tiến, tỉnh Gia Lai với

Mục Tiêu Dự Án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9846421354 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp chứng nhận lần đầu ngày 07/12/2016, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.

21. **“Gói Nội Thất”** là toàn bộ nội thất, trang thiết bị, đồ dùng nghiệp vụ được trang bị trong Căn Hộ Khách Sạn. Để minh bạch, việc trang bị Gói Nội Thất là tiêu chuẩn cơ bản để Căn Hộ Khách Sạn đáp ứng điều kiện tham gia Chương Trình Khai Thác.
22. **“Khoản Đã Thanh Toán”** là các khoản tiền mà Bên Mua thực tế đã thanh toán cho Bên Bán đến một thời điểm xác định theo Hợp Đồng này.
23. **“Lãi Suất Áp Dụng”** là mức lãi suất 0,03%/một ngày.
24. **“Luật Áp Dụng”** là tất cả các luật, đạo luật, sắc lệnh, nghị định, quyết định, chỉ thị, thông tư, công văn, nghị quyết, quyết định của tòa, hướng dẫn, lệnh, quy định và các văn kiện pháp lý khác có hiệu lực ràng buộc và được ban hành hoặc công bố bởi bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào và bao gồm bất kỳ bản điều chỉnh, sửa đổi, hợp nhất hoặc ban hành lại của những tài liệu nêu trên mà hiện đang có hiệu lực thi hành.
25. **“Mục Tiêu Dự Án”** là đầu tư xây dựng và kinh doanh biệt thự trong khu nghỉ dưỡng, kinh doanh dịch vụ lưu trú, khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ phụ trợ khác; kinh doanh các dịch vụ du lịch, dịch vụ tổ chức các sự kiện, dịch vụ vui chơi, giải trí, thể thao, khu bãi tắm biển và các dịch vụ phụ trợ khác theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9846421354 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp chứng nhận lần đầu ngày 07/12/2016, và được sửa đổi, bổ sung từng thời điểm.
26. **“Ngày Bàn Giao”** là ngày mà Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày mà Căn Hộ Khách Sạn được xem như đã bàn giao cho Bên Mua, như quy định tại khoản 4, Điều 8 của Hợp Đồng.
27. **“Ngày Làm Việc”** là ngày không phải Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ theo quy định của Luật Áp Dụng, và vào ngày đó các ngân hàng mở cửa giao dịch với công chúng tại Việt Nam.
28. **“Ngày Hiệu Lực”** là ngày của Hợp Đồng này được ghi tại trang đầu tiên.
29. **“Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn”** là một phân khu thuộc Giai đoạn 2 của Dự Án, bao gồm 02 tòa nhà cao 06 tầng được quy hoạch để phát triển khách sạn.
30. **“Phần Sử Dụng Chung Trong Tòa Nhà”** là phần diện tích được sử dụng chung bởi các chủ sở hữu trong Tòa Nhà, được quy định cụ thể tại khoản 3, Điều 11 của Hợp Đồng này.
31. **“Phí Quản Lý”** là kinh phí quản lý vận hành được dùng để chi cho các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành, như quy định tại khoản 4, Điều 11 của Hợp Đồng này.

32. “**Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên**” là tổng Phí Quản Lý của năm đầu tiên mà Bên Mua phải thanh toán.
33. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của một Bên và cản trở Bên đó thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này, như được quy định tại khoản 3, Điều 14 của Hợp Đồng.
34. “**Thông Báo Chấm Dứt**” có nghĩa là thông báo do một Bên gửi cho Bên còn lại (tùy từng trường hợp) về việc chấm dứt Hợp Đồng này.
35. “**Thời Hạn Sở Hữu**” có nghĩa là thời hạn mà Bên Mua được sở hữu, sử dụng Căn Hộ Khách Sạn theo đúng Mục Tiêu Dự Án kể từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày hết hạn của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9846421354 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp chứng nhận lần đầu ngày 07/12/2016 (cụ thể là ngày 07/12/2066) hoặc thời hạn của Giấy Chứng Nhận (tùy thuộc thời hạn nào dài hơn).

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ KHÁCH SẠN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ Khách Sạn với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ Khách Sạn được mua bán:

- a) Căn Hộ Khách Sạn số: «Unit Code» tại tầng «Level» thuộc Tòa nhà «Tower», Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, Dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort, Một phần Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai.

Lưu ý: Mã số của Căn Hộ Khách Sạn là mã số do Bên Bán tự quy định cho các căn hộ khách sạn trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn cho mục đích quản lý nội bộ. Mã số của Căn Hộ Khách Sạn do Cơ Quan Nhà Nước và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà cấp có thể thay đổi/khác biệt so với mã số Căn Hộ Khách Sạn do Bên Bán quy định, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về việc thay đổi mã số của Căn Hộ Khách Sạn theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước.

- b) Diện tích sử dụng của Căn Hộ Khách Sạn là «NSA m2» m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính (“**Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính**”) và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc của Cơ Quan Nhà Nước khi thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (được đo đạc theo cùng một phương pháp được Bên Bán áp dụng để đo đạc diện tích sử dụng theo quy định tại Hợp Đồng này) (“**Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận**”). Trong trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính và Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận khi áp dụng cùng một phương

pháp đo đạc và cách thức ghi nhận thì Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn sẽ được điều chỉnh theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 3 của Hợp Đồng.

- c) Diện tích sàn xây dựng là: 45,6 «GFA_m2» m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ Khách Sạn: lưu trú phù hợp với mục tiêu Dự Án và Luật Áp Dụng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Tòa Nhà đã được phê duyệt.
- e) Năm hoàn thành xây dựng: dự kiến tháng 12 năm 2024.
- f) Phần Diện Tích Khác được mua cùng với Căn Hộ Khách Sạn (như chỗ để xe, sân thương mại, dịch vụ,...): không có.
- g) Khuôn Viên Riêng của Căn Hộ Khách Sạn: 0 m².

“**Khuôn Viên Riêng**” nghĩa là, tùy thuộc vào từng loại hình căn hộ khách sạn, phần khuôn viên bên ngoài và các công trình xây dựng thuộc phần khuôn viên bên ngoài của căn hộ khách sạn, bao gồm sân vườn, hồ bơi, lối đi, sân hiên, tách biệt với các căn hộ khách sạn khác trong Tòa Nhà và chỉ được sử dụng riêng bởi bên mua của căn hộ khách sạn đó. Chi tiết Khuôn Viên Riêng (nếu có) được đánh dấu làm rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Hộ Khách Sạn đính kèm tại Hợp Đồng này.

- h) Các danh mục, bản vẽ liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn bao gồm:
 - Tiêu chuẩn kỹ thuật và danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng hoàn thiện Căn Hộ Khách Sạn;
 - Danh mục chi tiết các hạng mục thuộc Gói Nội Thất;
 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Hộ Khách Sạn;
 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ Khách Sạn; và
 - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Tòa Nhà,

được đính kèm tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Căn Hộ Khách Sạn nêu tại khoản 1 Điều này:

- a) Thửa đất số: -/-
- b) Tờ bản đồ số: -/-
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 10.082 m².
- d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): Khu đất xây dựng Tòa Nhà có ký hiệu KS theo Quyết định số 921/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) ban hành ngày 24/03/2022 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort, và thuộc khu đất thực hiện giai đoạn 2 của Dự Án.

3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ Khách Sạn: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao giấy tờ sau đây:
 - a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 509595 (số vào sổ cấp GCN: CT18193) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp ngày 11/12/2023.
 - b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 11/GPXD do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp ngày 15/03/2023.
 - c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9846421354 do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp lần đầu ngày 07/12/2016 và các bản điều chỉnh tùy từng thời điểm.
 - d) Các thông tin khác: Quyết định số 921/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) ban hành ngày 24/03/2022 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn: **đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án.**
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ Khách Sạn (nếu có):
 - a) Bên Mua không được sử dụng Căn Hộ Khách Sạn vào các mục đích khác với mục đích được nêu trong Hợp Đồng này, không được tự khai thác cho thuê Căn Hộ Khách Sạn.
 - b) Bên Mua phải luôn tuân thủ Bản Nội Quy Tòa Nhà.
 - c) Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ Khách Sạn cho đến khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác, nếu có) cũng như các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này.
6. Các thông tin khác: Gói Nội Thất được lắp đặt kèm theo Căn Hộ Khách Sạn.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ KHÁCH SẠN, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn
 - a) Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng (x) với tổng diện tích sử dụng của Căn Hộ Khách Sạn; cụ thể là: **«NSA_m2»** m² sử dụng (x) «đơn_giá_01_m2_diện_tích_sử_dụng_x_với_»

đồng/01 m² sử dụng = «TỔNG_CỘNG_bao_gồm_thuê_đất_excl_KPBT»VND
(Bảng chữ: «TỔNG_CỘNG_excl_KPBTBANG_CHU»).

Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị tiền thuê đất trả một lần đã được Bên Bán nộp cho Cơ Quan Nhà Nước tính đến ngày của Hợp Đồng này và được phân bổ cho Căn Hộ Khách Sạn, và thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- i) Giá bán (đã bao gồm giá trị tiền thuê đất trả một lần đã được Bên Bán nộp cho Cơ Quan Nhà Nước tính đến ngày của Hợp Đồng này và được phân bổ cho Căn Hộ Khách Sạn) là:
«Giá_tính_thuế_VAT»«Giá_ban_chua_VAT»VND (Bảng chữ: «Giá_tính_thuế_VAT_BANG_CHU»«Giá_ban_chua_VAT_BANG_CHU»).
 - ii) Thuế giá trị gia tăng: «VAT» VND (Bảng chữ: «VAT_BANG_CHU»); khoản thuế này không tính trên giá trị tiền thuê đất trả một lần đã được Bên Bán nộp cho Cơ Quan Nhà Nước tính đến ngày của Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật và được phân bổ cho Căn Hộ Khách Sạn.
- b) Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ Khách Sạn gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ Khách Sạn. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - iii) Phí Quản Lý hàng tháng. Kể từ Ngày Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - iv) Tiền thuê đất được phân bổ cho Căn Hộ Khách Sạn trong trường hợp gia hạn thời hạn thuê đất (nếu có) và các chi phí để Bên Bán thực hiện việc gia hạn thời hạn thuê đất (nếu phát sinh);
 - v) Bất kỳ các khoản thuế, phí, lệ phí nào khác theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước hoặc Luật Áp Dụng phát sinh sau ngày của Hợp Đồng này (nếu có) được phân bổ cho Căn Hộ Khách Sạn; và

- vi) Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà và kinh phí bảo trì bổ sung trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà không đủ để thực hiện các công tác bảo trì theo Hợp Đồng này.
- c) Hai bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ Khách Sạn đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- d) Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà: **«KINH PHÍ BẢO TRÌ không xuất hóa đơn»** VNĐ (bằng chữ: *Ba mươi triệu đồng*).
- e) Tổng Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn (đã bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà) là **«TOTAL»** VNĐ (bằng chữ: **«giá TỔNG CỐ OSE BANG CHU»** đồng).
- f) Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn
- i) Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn trong phạm vi 3% (ba phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn.
- ii) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính và phần diện tích chênh lệch này vượt quá 3% đến 10% so với Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính thì Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn sẽ được tính lại bằng cách trừ đi một khoản tiền mà khoản tiền này được tính theo công thức sau đây:

$$\text{Khoản Điều Chỉnh} = \text{Đơn Giá Bán} \times (S_1 \times 97\% - S_2)$$

Trong đó:

- S_1 là Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính
- S_2 là Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận
- Đơn Giá Bán là đơn giá được quy định tại khoản 1, Điều 3 cho mục đích tính Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn.

- iii) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính và phần diện tích chênh lệch này vượt quá 3% đến 10% so với Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính thì Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn sẽ được tính lại bằng cách cộng thêm một khoản tiền mà khoản tiền này được tính theo công thức sau đây:

$$\text{Khoản Điều Chỉnh} = \text{Đơn Giá Bán} \times (S_2 - S_1 \times 103\%)$$

Trong đó:

- S_1 là Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính
- S_2 là Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận

- Đơn Giá Bán là đơn giá được quy định tại khoản 1, Điều 3 cho mục đích tính Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
3. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn: theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp phát sinh Khoản Điều Chỉnh theo quy định tại điểm f, khoản 1, Điều 3 của Hợp Đồng này, Khoản Điều Chỉnh sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán cùng với đợt thanh toán cuối cùng của Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn theo lịch thanh toán (trong trường hợp Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Khoản Điều Chỉnh), hoặc sẽ được Bên Bán trừ trực tiếp vào đợt thanh toán cuối cùng của Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn theo lịch thanh toán (trong trường hợp Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán Khoản Điều Chỉnh).

- b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Tòa Nhà: không áp dụng.
- c) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà: được thanh toán như một phần của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao theo thông báo của Bên Bán.
- d) Thông tin tài khoản nhận thanh toán của Bên Bán như sau:

Tên Tài Khoản	:	Công ty CP Khu Du Lịch Biển Maia Quy Nhơn
Tên Ngân Hàng	:	Ngân hàng Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) – Chi nhánh 1, Tp. HCM
Địa Chỉ Ngân Hàng	:	Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại tòa nhà số 93-95 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số Tài Khoản	:	128000118766
Mã Swift	:	ICBVNVX500
Nội dung ghi nhận	:	Mã Căn Hộ Khách Sạn - Họ tên Bên Mua – Thanh toán Đợt [] - Dự án TOS

- e) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán và sẵn sàng cho Bên Bán sử dụng.
- f) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền hoặc các khoản chi phí tương tự phải trả liên quan đến khoản thanh toán đó sẽ chỉ do Bên Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản nào mà Bên Mua được yêu cầu thanh toán theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Căn Hộ Khách Sạn nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ Khách Sạn mà hai bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà, Căn Hộ Khách Sạn theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Thi công phần thô (bao gồm kết cấu & xây tường bao che): Quý 4/2023.
 - b) Giai đoạn 2: Thi công phần hoàn thiện thô (bao gồm các công tác xây, trát, sơn, ốp lát): Quý 2/2024.
 - c) Giai đoạn 3: Thi công hoàn thiện, bàn giao đưa vào sử dụng: Quý 3/2024 – Quý 4/2024.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại Tòa Nhà của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và đảm bảo chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại Tòa Nhà theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ Khách Sạn theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ Khách Sạn hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua) vi phạm Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ Khách Sạn thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban quản trị Tòa Nhà trong thời gian chưa thành lập ban quản trị Tòa Nhà; ban hành Bản Nội Quy Tòa Nhà; thành lập ban quản trị Tòa Nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa Nhà để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi ban quản trị Tòa Nhà được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng 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) Trường hợp Bên Mua gồm nhiều người, Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua. Bên Bán, theo quyết định riêng của mình, có thể yêu cầu một hoặc vài người trong nhóm Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc liên đới theo Hợp Đồng này;
- j) Chỉ định, thay đổi, chấm dứt với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà vào bất kỳ lúc nào theo quyết định riêng của Bên Bán;
- k) Sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh, thay thế Bản Nội Quy Tòa Nhà theo quyết định của mình. Những nội dung sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh thay thế Bản Nội Quy Tòa Nhà sau khi được thông báo đến Bên Mua sẽ ngay lập tức có hiệu lực áp dụng, ràng buộc đối với Bên Mua mà không cần Bên Mua có ý kiến hoặc phải ký xác nhận theo thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng và các phần không tách rời của Hợp Đồng;
- l) Được quyền lắp đặt các bảng tên, biển hiệu và bảng quảng cáo liên quan đến Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Dự Án tại bất kỳ vị trí nào bên ngoài Tòa Nhà và những khu vực không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo quyết định của Bên Bán; và
- m) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng hoặc Luật Áp Dụng.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ Khách Sạn đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Khách Sạn, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ Khách Sạn, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ Khách Sạn đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ Khách Sạn;
- b) Xây dựng Căn Hộ Khách Sạn 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 Căn Hộ Khách Sạn thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ Khách Sạn trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ Khách Sạn và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- e) Bàn giao Căn Hộ Khách Sạn và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ Khách Sạn theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Mua;
- i) Tổ chức Hội nghị Tòa nhà lần đầu để thành lập ban quản trị Tòa Nhà nơi có Căn Hộ Khách Sạn; thực hiện các nhiệm vụ của ban quản trị Tòa Nhà khi Tòa Nhà chưa thành lập được ban quản trị Tòa Nhà;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ Khách Sạn đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này để ban quản trị Tòa Nhà tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Tòa Nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- m) Tùy thuộc vào Hợp Đồng Khai Thác (nếu có áp dụng) và Bản Nội Quy Tòa Nhà, bảo đảm cho Bên Mua được sở hữu Căn Hộ Khách Sạn một cách độc lập và không bị cản trở, ảnh hưởng hoặc gây bất lợi bởi bất kỳ bên thứ ba nào nếu Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; và
- n) Có nghĩa vụ hoặc cam kết khác theo quy định của Hợp Đồng này hoặc Luật Áp Dụng.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ Khách Sạn theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng bãi đỗ xe của Tòa Nhà theo hướng dẫn và chính sách của Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà tùy từng thời điểm;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ Khách Sạn đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ Khách Sạn và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận nhỏ hơn/lớn hơn 10% so với Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ Khách Sạn của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h) Việc thành lập ban quản trị của Tòa Nhà: không áp dụng;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ Khách Sạn đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ Khách Sạn tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này; và
- k) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này hoặc Luật Áp Dụng.

2. Nghĩa Vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ Khách Sạn theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ Khách Sạn của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ Khách Sạn đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ Khách Sạn thì Căn Hộ Khách Sạn sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Tòa Nhà và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Tòa Nhà;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí, lệ phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

- g) Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ Khách Sạn đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- j) Sử dụng Căn Hộ Khách Sạn đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
- m) Kể từ Ngày Bàn Giao, bất kể Bên Mua có đang sử dụng hay lưu trú tại Căn Hộ Khách Sạn hay không, Bên Mua sẽ:
 - i) chịu mọi trách nhiệm liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ Khách Sạn, ra vào và sử dụng tiện ích tại Dự Án của khách của Bên Mua và mọi thiệt hại về người và tài sản của khách của Bên Mua;
 - ii) chịu mọi rủi ro xảy ra cho Căn Hộ Khách Sạn;
 - iii) bảo đảm rằng Căn Hộ Khách Sạn sẽ được sử dụng, quản lý phù hợp với Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Tòa Nhà và Luật Áp Dụng;
 - iv) bằng chi phí của mình sửa chữa, khắc phục những hư hỏng của Căn Hộ Khách Sạn theo đúng thiết kế ban đầu của Căn Hộ Khách Sạn và phù hợp với tiêu chuẩn của Chương Trình Khai Thác (trong trường hợp Biệt Thự tham gia Chương Trình Khai Thác), ngoại trừ các hạng mục được bảo hành trong thời hạn bảo hành theo quy định tại Hợp Đồng này. Ngoại trừ có sự đồng ý khác đi của Bên Bán, mọi phục hồi và sửa chữa không phù hợp sẽ được Bên Bán yêu cầu Bên Mua tháo dỡ và làm lại. Trong thời gian Bên Mua chưa thực hiện và thực hiện việc phục hồi và sửa chữa Căn Hộ Khách Sạn, Bên Mua phải che chắn Căn Hộ Khách Sạn theo yêu cầu của Bên Bán để không làm ảnh hưởng đến cảnh quan của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Dự Án; và
 - v) không được sửa chữa, sơn, thay đổi, trang trí khu vực bên ngoài Căn Hộ Khách Sạn nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản.

- n) Tuân thủ yêu cầu của Bên Bán về việc trang bị Gối Nội Thất (nếu Bên Mua đồng ý tham gia Chương Trình Khai Thác) và các hạn chế trong trường hợp không đủ điều kiện tham gia Chương Trình Khai Thác;
- o) Bên Mua không được tự mình hoặc cùng với những bên mua khác, tạo ra một nhóm các căn hộ khách sạn thuộc Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và tiếp thị rộng rãi việc cho thuê du lịch nhóm các căn hộ khách sạn này, ngoại trừ việc tham gia vào Chương Trình Khai Thác. Trong bất kỳ trường hợp nào, Bên Mua sẽ không sử dụng bất kỳ tên, tên thương mại, Nhãn Hiệu hoặc biểu trưng nào của Bên Bán và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để tiếp thị việc cho thuê các căn hộ khách sạn này;
- p) Thanh toán đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà, và đóng bổ sung kinh phí bảo trì theo yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp quỹ kinh phí bảo trì hình thành từ Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà không đủ để thực hiện công tác bảo trì cho Tòa Nhà như quy định tại Hợp Đồng này;
- q) Trừ trường hợp tham gia Chương Trình Khai Thác, không được phép tự cho thuê hoặc tự khai thác kinh doanh Căn Hộ Khách Sạn dưới mọi hình thức; và
- r) Thực hiện các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Tòa Nhà và Luật Áp Dụng.

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

- 1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ Khách Sạn kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn.
- 2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ Khách Sạn đã mua cho người khác.
- 3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 4. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí khác được áp dụng cho chủ sở hữu Căn Hộ Khách Sạn theo quy định của Luật Áp Dụng phát sinh vào hoặc sau Ngày Bàn Giao.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ KHÁCH SẠN

- 1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ Khách Sạn
 - a) Căn Hộ Khách Sạn được xem là đã xây dựng xong và đủ điều kiện để bàn giao cho Bên Mua khi:

- i) Căn Hộ Khách Sạn đã được xây dựng theo hồ sơ dự án và theo mô tả tại Điều 2;
 - ii) Nguồn cấp điện, nước đã được dẫn đến Căn Hộ Khách Sạn; và
 - iii) Dây dẫn các hệ thống về tiện ích: điện thoại, truyền hình cáp, Internet đã được lắp đặt tại Căn Hộ Khách Sạn và sẵn sàng chờ thực hiện kết nối dịch vụ.
- b) Việc bàn giao Căn Hộ Khách Sạn chỉ diễn ra với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền sau (**“Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao”**):
- i) Các đợt thanh toán đến hạn tương ứng của Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn theo lịch thanh toán tại Hợp Đồng này, và Lãi Chậm Trả tương ứng (nếu có);
 - ii) Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên;
 - iii) Tiền Ký Quỹ;
 - iv) Kinh Phí Bảo Trì Tòa Nhà; và
 - v) Tất cả các khoản tiền đến hạn khác mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có) trước thời điểm bàn giao Căn Hộ Khách Sạn.

Các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc thay đổi bởi bất kỳ lỗi nào của Bên Bán trong việc tính toán bất kỳ phần nào của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao.

Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao phải được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao. Các Bên theo đây đồng ý trong trường hợp Bên Mua không thanh toán đầy đủ Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao đúng hạn, thì không ảnh hưởng đến các quyền khác của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền tạm hoãn việc bàn giao Căn Hộ Khách Sạn cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao.

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Mua vào ngày **31/01/2026** (**“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”**).

Việc bàn giao Căn Hộ Khách Sạn có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ Khách Sạn.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ Khách Sạn là 14 (mười bốn) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ Khách Sạn (“**Thông Báo Bàn Giao**”).

3. Căn Hộ Khách Sạn được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo thông báo, Bên Mua 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 Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ Khách Sạn và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ Khách Sạn (“**Biên Bản Bàn Giao**”).

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ Khách Sạn và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ Khách Sạn này.
6. Không phụ thuộc vào quy định tại khoản 5 Điều này, kể từ thời điểm Căn Hộ Khách Sạn được xem là đã bàn giao cho Bên Mua như quy định tại khoản 4 Điều này, Bên Mua cũng được xem là có toàn quyền sử dụng Căn Hộ Khách Sạn và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn đã mua, bất kể Biên Bản Bàn Giao chưa được ký và kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ Khách Sạn này.
7. Các Bên thống nhất rằng sẽ ghi nhận diện tích Căn Hộ Khách Sạn trong Biên Bản Bàn Giao căn cứ vào và dựa trên Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính được ghi nhận tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu sử dụng đơn vị đo đạc độc lập để đo đạc lại diện tích sử dụng của Căn Hộ Khách Sạn vào Ngày Bàn Giao, việc đo đạc lại diện tích của Căn Hộ Khách Sạn sẽ được thực hiện bằng chi phí của Bên Mua và phải được thực hiện theo cùng một phương pháp mà Bên Bán đã áp dụng để đo đạc Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính theo Hợp Đồng này. Để làm rõ, chênh lệch về diện tích (nếu có) theo kết quả đo đạc của đơn vị đo đạc độc lập như nêu trên sẽ được Các Bên ghi nhận, nhưng

không phải là cơ sở để xác định lại Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn. Việc điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn sẽ chỉ được áp dụng trên cơ sở kết quả đo đạc của Cơ Quan Nhà Nước khi thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 2 của Hợp Đồng này.

8. Bên Mua hiểu và đồng ý rằng việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán sẽ được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng này. Việc Bên Mua yêu cầu gia hạn thời hạn bàn giao dù được Bên Bán chấp nhận hay không sẽ không được xem là lý do để gia hạn thời hạn thanh toán và cũng sẽ không được xem là miễn trừ nghĩa vụ phát sinh từ việc chậm thanh toán (nếu có).
9. Các Bên thống nhất rằng quyền sở hữu đối với Căn Hộ Khách Sạn sẽ được chuyển giao hợp pháp cho Bên Mua khi Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn và các khoản tiền phải trả khác trong Hợp Đồng này được Bên Mua thanh toán đầy đủ cho Bên Bán.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ Khách Sạn đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành.
3. Nội dung bảo hành Căn Hộ Khách Sạn trong Tòa Nhà bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ Khách Sạn (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ Khách Sạn như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Tòa Nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ Khách Sạn thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ Khách Sạn bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ Khách Sạn 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 Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ Khách Sạn. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn Hộ Khách Sạn được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 24 tháng kể từ ngày Bên Bán và nhà thầu xây dựng ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng.
6. Bên Bán 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 Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ Khách Sạn do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - f) Trường hợp co giãn tự nhiên của vật liệu sau khi xây dựng;
 - g) Thiệt hại do tình trạng ẩm ướt hoặc ngưng tụ hơi nước do không được duy trì việc thông gió phù hợp;
 - h) Thiệt hại do không bảo trì hoặc bảo trì không đúng;
 - i) Thiệt hại gây ra do côn trùng hoặc động vật gặm nhấm; và/hoặc
 - j) Thiệt hại gây ra do việc sử dụng sai cách của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng, khách mời của Bên Mua hoặc của bên thứ ba khác không phải do Bên Bán chỉ định.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ Khách Sạn thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.
8. Bên Mua phải đảm bảo rằng việc sửa chữa bất kỳ hư hỏng và khiếm khuyết nào của Căn Hộ Khách Sạn sau thời hạn bảo hành không làm thay đổi kiến trúc và kết cấu của Căn Hộ Khách Sạn và không làm ảnh hưởng đến quy hoạch chung của Dự Án và phải tuân thủ quy định của Bản Nội Quy Tòa Nhà. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm điều khoản này, Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán các chi phí có liên quan nhằm hoàn trả lại hiện trạng của phần Dự Án bị ảnh hưởng theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán.
9. Chi phí sửa chữa, khắc phục các hư hỏng, khiếm khuyết không nằm trong các hạng mục được bảo hành hoặc vượt quá phạm vi bảo hành sẽ do Bên Mua chịu.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ Khách Sạn đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Bên mua lại Căn Hộ Khách Sạn được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này.
3. Chuyển giao/chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng bởi Bên Mua
 - a) Trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua được thực hiện việc chuyển giao/chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng (gọi chung là **“Chuyển Giao”**) cho bên thứ ba phù hợp với các quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm đó, và khi đáp ứng các điều kiện thỏa thuận sau:
 - i) việc Chuyển Giao không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp Đồng này, và không làm phát sinh thêm bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào khác cho Bên Bán;
 - ii) Bên Mua đã thanh toán tất cả khoản thanh toán đến hạn và tiền lãi (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - iii) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm hoàn thành các thủ tục cho mục đích Chuyển Giao theo đúng trình tự, thủ tục và điều kiện theo quy định của Luật Áp Dụng từng thời điểm, các hướng dẫn/yêu cầu liên quan của Bên Bán (nếu có), và thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí và chi phí nào liên quan đến Chuyển Giao theo quy định của pháp luật liên quan;
 - iv) Bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện được mua căn hộ khách sạn (là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú) tại Việt Nam theo quy định của Luật Áp Dụng;
 - v) Bên nhận chuyển nhượng đồng ý sẽ thay thế Bên Mua tiếp tục đảm nhận và thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền còn nợ nào phát sinh theo Hợp Đồng này; và
 - vi) Trong trường hợp Căn Hộ Khách Sạn đang tham gia Chương Trình Khai Thác, thì bên nhận chuyển nhượng đồng ý sẽ tiếp tục để Căn Hộ Khách Sạn tham gia Chương Trình Khai Thác với thời hạn khai thác ít nhất

bằng với thời hạn khai thác còn lại của Căn Hộ Khách Sạn theo Hợp Đồng Khai Thác giữa Bên Mua và Bên Bán.

- b) Sau khi Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có quyền thực hiện Chuyển Giao cho bất kỳ bên thứ ba nào đủ điều kiện theo quy định của Luật Áp Dụng, với điều kiện bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ các nghĩa vụ của Bên Mua còn tiếp diễn theo Hợp Đồng này (như liên quan đến Phí Quản Lý, tuân thủ Bản Nội Quy Tòa Nhà,...), theo Hợp Đồng Khai Thác (trong trường hợp Bên Mua tham gia Chương Trình Khai Thác) và Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước khi thực hiện việc Chuyển Giao.
4. Bên Mua đồng ý không hủy ngang và không có điều kiện rằng bất cứ lúc nào Bên Bán cũng có thể chuyển nhượng, chuyển giao hoặc dùng bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này để làm biện pháp bảo đảm cho bất kỳ bên thứ ba mà không cần sự đồng ý từ Bên Mua, với điều kiện việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bảo đảm đó sẽ (i) không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này và, và (ii) không làm phát sinh thêm bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào cho Bên Mua liên quan đến Hợp Đồng này. Sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng hoặc chuyển giao, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua thông báo về việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao và thời điểm có hiệu lực của việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao.
5. Thừa kế Hợp Đồng
- a) Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà xảy ra trường hợp là Bên Mua là cá nhân qua đời, thì trừ trường hợp quy định tại điểm b dưới đây, những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành (các) Bên Mua của Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này và Hợp Đồng Khai Thác (nếu đã được ký kết) theo quy định về thừa kế của Luật Áp Dụng với điều kiện là những người thừa kế hợp pháp phải nộp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ đáp ứng yêu cầu của Bên Bán chứng minh tư cách hợp pháp của những người thừa kế và người quản lý di sản của Bên Mua.
 - b) Trường hợp Bên Mua là cá nhân qua đời nhưng những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua không có quyền được mua Căn Hộ Khách Sạn theo Luật Áp Dụng và/hoặc đối với trường hợp chưa thanh toán đầy đủ Tổng Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn, nếu xảy ra các trường hợp sau:
 - i) trong vòng chín mươi (90) ngày kể từ ngày Bên Bán được thông báo về sự qua đời của Bên Mua, nhưng những người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết để chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Bán thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này; hoặc
 - ii) Bên Bán không biết về việc qua đời của Bên Mua trong khoảng thời gian

Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán do Bên Mua chậm thanh toán.

thì Bên Bán được quyền xử lý Hợp Đồng như sau:

- i) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; và
 - ii) Bên Bán có quyền chào bán cho người mua khác (nếu Luật Áp Dụng cho phép) hoặc cho người khác thuê Căn Hộ Khách Sạn; và
 - iii) Bên Bán sẽ giữ an toàn và trao trả Khoản Đã Thanh Toán (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán/cho thuê Căn Hộ Khách Sạn, và số tiền thâm hụt giữa Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn và giá chuyển nhượng Căn Hộ Khách Sạn cho bên mua mới nếu Luật Áp Dụng cho phép, khi điều kiện bàn giao số tiền còn lại cho những người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản của Bên Mua được đáp ứng.
6. Nếu Luật Áp Dụng cho phép, trong trường hợp Bên Mua là một doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo thủ tục phá sản của Luật Áp Dụng, tùy theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước, Bên Bán có thể chấm dứt Hợp Đồng này và chào bán cho người mua Căn Hộ Khách Sạn khác theo chính sách của Bên Bán. Số tiền thu được từ việc bán Căn Hộ Khách Sạn, sau khi trừ đi các khoản đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán Căn Hộ Khách Sạn, sẽ được trả cho Bên Mua hoặc xử lý theo quy định của Luật Áp Dụng hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước trong quá trình giải quyết thủ tục phá sản của Bên Mua.
7. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân có quan hệ hôn nhân mà ly hôn, Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải chuyển giao hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào (dưới bất kỳ hình thức gì), cho đến khi Bên Bán nhận được đầy đủ hồ sơ/bằng chứng chứng minh rằng bên thứ ba đó có các quyền đối với Hợp Đồng theo quy định của Luật Áp Dụng.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với (i) Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận của Căn Hộ Khách Sạn đã mua theo Hợp Đồng này, và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ Khách Sạn như được liệt kê tại Hợp Đồng này. Ngoài ra, Bên Mua có quyền sử dụng riêng đối với Khuôn Viên Riêng của Căn Hộ Khách Sạn (nếu có).
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại khoản 9, Điều 1 của Hợp Đồng này.

3. Dự Án không có phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà.
4. Các phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật được sử dụng chung trong Tòa Nhà (“**Phần Sử Dụng Chung Trong Tòa Nhà**”), bao gồm:
 - a) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, 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
 - b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.
5. Quản lý vận hành Tòa Nhà:
 - a) Tính từ Ngày Bàn Giao, Phí Quản Lý hàng tháng được xác định dựa trên đơn giá Phí Quản Lý (quy định cụ thể tại Phụ Lục 2) nhân với (x) tổng của Diện Tích Sử Dụng Tạm Tính (khi chưa được cấp Giấy Chứng Nhận)/Diện Tích Sử Dụng Được Xác Nhận (sau khi được cấp Giấy Chứng Nhận) và Khuôn Viên Riêng (nếu có), cộng với Thuế GTGT.
 - b) Trừ Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán như một phần của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao, Phí Quản Lý sẽ được Bên Mua thanh toán hàng quý cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.
 - c) Việc quản lý và vận hành Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn sẽ được thực hiện bởi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà theo phạm vi được thỏa thuận giữa Bên Bán và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà, nhưng sẽ đảm bảo các dịch vụ tối thiểu gồm dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, giám sát việc tuân thủ Bản Nội Quy Tòa Nhà.
 - d) Trong suốt thời hạn của Hợp Đồng này, việc lựa chọn, chỉ định, chấm dứt và/hoặc gia hạn hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà thuộc toàn quyền xem xét và quyết định của Bên Bán mà không phụ thuộc vào yêu cầu của bất kỳ bên mua nào.
6. Tiền Ký Quỹ
 - a) Bên Mua sẽ thanh toán một khoản tiền tương đương với ba (3) tháng Phí Quản Lý như là một phần của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao (“**Tiền Ký Quỹ**”). Khoản Tiền Ký Quỹ này sẽ được giữ lại để đảm bảo việc Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Bản Nội Quy Tòa Nhà trong suốt thời gian Bên Mua sở

hữu, sử dụng Căn Hộ Khách Sạn và trong suốt thời hạn hợp đồng này và dùng để thanh toán cho các chi phí thuộc phạm vi thanh toán của Tiền Ký Quỹ được quy định trong Hợp Đồng này.

- b) Trong suốt thời hạn hợp đồng, vào bất kỳ lúc nào nếu Tiền Ký Quỹ thấp hơn số tiền tương đương với ba (3) tháng Phí Quản Lý tại thời điểm đó thì theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải nộp thêm số tiền còn thiếu cho đủ Tiền Ký Quỹ nói trên.
- c) Bên Mua đồng ý ủy quyền cho Bên Bán giữ và sử dụng Tiền Ký Quỹ để chi trả cho các khoản chi liên quan đến dịch vụ thay thế, sửa chữa và duy tu Căn Hộ Khách Sạn mà không cần sự cho phép trước của Bên Mua nếu việc sửa chữa là khẩn cấp mà nếu không thực hiện thì có thể gây nguy hại cho Căn Hộ Khách Sạn hoặc có nguy cơ gây tổn hại cho các Căn Hộ Khách Sạn khác tại Dự Án.
- d) Bên Mua và Bên Bán thừa nhận và đồng ý rằng bất kỳ khoản lãi nào phát sinh trên Tiền Ký Quỹ sẽ dành cho lợi ích duy nhất của Tiền Ký Quỹ, thuộc sở hữu của Bên Mua và được Bên Bán giữ và sử dụng trong thời hạn hợp đồng cho mục đích của Tiền Ký Quỹ.

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

- 1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ Khách Sạn:
 - a) Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, nếu Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ phần nào của Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn và/hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi cho số tiền quá hạn theo Lãi Suất Áp Dụng, tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được số tiền quá hạn (“**Lãi Chậm Trả**”).
 - b) Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Bán có quyền, nhưng không phải nghĩa vụ, đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này ngay khi gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên Mua nếu Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền đến hạn nào cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.
 - c) Khi Hợp Đồng được Bên Bán đơn phương chấm dứt theo quy định này, Bên Bán hoàn toàn có quyền giữ lại từ Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn: (i) một khoản tiền tương đương 20% Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn; (ii) Khoản Khắc Phục Thiệt Hại như quy định tại khoản 4 của Điều này; và (iii) Lãi Chậm Trả (gọi chung là “**Khoản Giữ Lại**”). Theo đó,

- i) Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Khoản Khắc Phục Thiệt Hại được xác định bởi Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào còn lại của Khoản Đã Thanh Toán sau khi đã trừ và giữ lại Khoản Giữ Lại (nếu có) ("**Khoản Hoàn Trả**"). Khoản Hoàn Trả sẽ được chuyển khoản vào tài khoản của Bên Mua như nêu tại Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác theo thông báo khác bằng văn bản của Bên Mua.
 - ii) Để tránh nhầm lẫn, kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt mà Bên Bán gửi cho Bên Mua, nếu Khoản Đã Thanh Toán bằng hoặc ít hơn Khoản Giữ Lại, không có khoản tiền nào sẽ được hoàn lại cho Bên Mua. Trong trường hợp Khoản Đã Thanh Toán nhỏ hơn Khoản Giữ Lại, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán số tiền vẫn còn thiếu này trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày được Bên Bán yêu cầu để đảm bảo Bên Bán luôn luôn nhận được một khoản tối thiểu bằng Khoản Giữ Lại.
 - iii) Để làm rõ, Bên Bán không phải trả cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền lãi nào của Khoản Hoàn Trả hoặc Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn.
 - d) Khi Thông Báo Chấm Dứt đã được gửi, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày xác định trong Thông Báo Chấm Dứt. Khi Khoản Hoàn Trả (nếu có) đã được hoàn lại cho Bên Mua, Hợp Đồng này sẽ tự động thanh lý mà không cần bất kỳ sự đồng ý hoặc phê duyệt của bất kỳ Bên nào và Các Bên đồng ý từ bỏ và miễn trừ cho nhau tất cả và bất kỳ các nghĩa vụ và khiếu nại (đã biết hoặc chưa biết) phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.
2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Mua:
- a) Trừ trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng, nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán của Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn và các khoản tiền khác phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến ("**Thời Hạn Bàn Giao**") mà Bên Bán vẫn không bàn giao Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương án sau:
 - i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi Thông Báo Chấm Dứt bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cộng với tiền lãi theo Lãi Suất Áp Dụng ("**Lãi Chậm Bàn Giao**") tính từ ngày Bên Mua thanh toán Khoản Đã Thanh Toán cho đến ngày hết Thời Hạn Bàn Giao. Thời hạn Bên Bán thanh toán Khoản Đã Thanh Toán và Lãi Chậm Bàn Giao là không chậm hơn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt của Bên Mua.
- Để làm rõ, Bên Mua được hiểu là đã từ bỏ vô điều kiện quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu không gửi Thông Báo Chấm Dứt trong thời hạn nêu

trên và đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng như quy định tại mục ii) dưới đây.

- ii) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và đồng ý gia hạn Thời Hạn Bàn Giao thêm chín mươi (90) ngày tính từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao (“**Thời Gian Gia Hạn**”). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày hết Thời Hạn Bàn Giao đến ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao. Lãi Chậm Bàn Giao sẽ được căn trừ vào Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán.
 - iii) Trong trường hợp hết Thời Gian Gia Hạn mà Bên Mua vẫn chưa nhận được Thông Báo Bàn Giao thì trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua được quyền: (A) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng Thông Báo Chấm Dứt gửi đến Bên Bán. Khi đó, Bên Bán sẽ hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cộng với Lãi Chậm Bàn Giao tính đến ngày hết Thời Gian Gia Hạn; hoặc (B) tiếp tục gia hạn Thời Hạn Bàn Giao thêm chín mươi (90) ngày tính từ ngày cuối cùng của Thời Gian Gia Hạn. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán thêm cho Bên Mua Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày hết Thời Gian Gia Hạn đến ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao.
 - iv) Các quy định tại mục i) đến mục iii) bên trên sẽ tiếp tục áp dụng đối với các lần gia hạn tiếp theo.
- b) Ngay khi Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt, Hợp Đồng tự động chấm dứt và ngay khi Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ tự động thanh lý mà không cần bất kỳ sự đồng ý hoặc chấp thuận của bất kỳ Bên nào và Các Bên đồng ý từ bỏ và miễn trừ cho nhau tất cả và bất kỳ nghĩa vụ và khiếu nại nào (đã biết hoặc chưa biết) phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.
- c) Bất kể quy định nói trên, Lãi Chậm Bàn Giao trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá 20% của Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ Khách Sạn đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì quy định tại khoản 4, Điều 8 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng để giải quyết.
4. Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Mua sẽ bồi thường cho Bên Bán và tại mọi thời điểm giữ cho Bên Bán (và các giám đốc, nhân viên và người lao động của Bên Bán) được bồi thường và/hoặc bồi hoàn và tránh khỏi bất kỳ và toàn bộ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, khiếu nại, trách nhiệm và chi phí (bao gồm chi phí pháp lý và phí hoa hồng/môi giới trả cho đại lý/bên môi giới) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc đã trả hoặc bất kỳ bên thứ ba nào yêu cầu Bên Bán phải trả liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ

hoặc liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ vi phạm nào đối với Luật Áp Dụng liên quan đến Hợp Đồng này hoặc Căn Hộ Khách Sạn (“**Khoản Khắc Phục Thiệt Hại**”). Bất kể có quy định nào trái ngược tại đây, trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua, Khoản Khắc Phục Thiệt Hại sẽ bao gồm nhưng không giới hạn bất kỳ chi phí nào mà Bên Bán phải chịu để tìm kiếm người mua khác và số tiền bị thâm hụt giữa Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn với giá chuyển nhượng Căn Hộ Khách Sạn cho (các) bên mua khác.

5. Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Mua theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Bán sẽ bồi thường cho Bên Mua và tại mọi thời điểm giữ cho Bên Mua được bồi thường và/hoặc bồi hoàn và tránh khỏi bất kỳ và toàn bộ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, khiếu nại, trách nhiệm và chi phí (bao gồm chi phí pháp lý) mà Bên Mua có thể phải chịu hoặc đã trả hoặc bất kỳ bên thứ ba nào yêu cầu Bên Mua phải trả liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ hoặc liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Bán đối với Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ vi phạm nào đối với Luật Áp Dụng liên quan đến Hợp Đồng này hoặc Căn Hộ Khách Sạn.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

- a) Căn Hộ Khách Sạn nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ Khách Sạn nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Nếu Bên Bán được phê duyệt kéo dài thời hạn của Dự Án thêm một thời hạn và trên cơ sở phù hợp với Luật Áp Dụng, thì Bên Mua có quyền ưu tiên gia hạn Thời Hạn Sở Hữu thêm một khoảng thời gian bằng với thời hạn gia hạn của Dự Án hoặc thời hạn gia hạn ghi nhận trong Giấy Chứng Nhận (tùy thuộc thời hạn nào dài hơn), với điều kiện Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán các nghĩa vụ tài chính mà Bên Bán phải trả để gia hạn thời hạn Dự Án và Giấy Chứng Nhận và được phân bổ cho Bên Mua theo tỷ lệ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua. Thủ tục gia hạn Thời Hạn Sở Hữu của Bên Mua được thực hiện thông báo của Bên Bán. Khi Bên Mua không thực hiện quyền được thông báo từ Bên Bán theo điều này, thì Bên Bán được toàn quyền xử lý Căn Hộ Khách Sạn khi kết thúc Thời Hạn Sở Hữu phù hợp quy định của pháp luật từng thời điểm.

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ Khách Sạn được bán;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy

định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

- c) Số tiền mua Căn Hộ Khách Sạn theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ Khách Sạn này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
 - e) Quyền phát triển và mua bán Căn Hộ Khách Sạn của Bên Bán mang nhãn hiệu “The Ocean Suites Quy Nhon” và bất kỳ sản phẩm sở hữu trí tuệ khác thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm và không giới hạn trang chủ, tên miền, các sản phẩm tiếp thị, ấn phẩm quảng cáo, v.v. (gọi chung là “**Nhãn Hiệu**”) hoặc việc sử dụng bất kỳ nhãn hiệu li-xăng nào khác theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà hoặc bên thứ ba cấp li-xăng, nếu có, thì luôn và chỉ thuộc về Bên Bán và bên cấp li-xăng cho Bên Bán (nếu có). Bên Mua xác nhận và hiểu rằng việc sử dụng hoặc chấm dứt sử dụng Nhãn Hiệu và các nhãn hiệu li-xăng không phải là một phần của các yếu tố chung được kèm theo Căn Hộ Khách Sạn theo Hợp Đồng này. Bên Mua xác nhận rằng Bên Mua không có bất kỳ quyền sử dụng, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào đối với Nhãn Hiệu và nhãn hiệu nhượng quyền như đã nêu trên đây.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
6. Mỗi Bên cam kết với Bên kia rằng:
- a) Mỗi Bên đó có đầy đủ quyền, thẩm quyền và quyền hạn để ký kết, chuyển giao và thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
 - b) Mỗi Bên đã hiểu rõ các điều khoản của Hợp Đồng này và xác nhận rằng các điều khoản này sẽ tạo thành nghĩa vụ pháp lý ràng buộc và bắt buộc phải thi hành đối với mỗi Bên; và

- c) Cam kết, bảo đảm của mỗi Bên theo Hợp Đồng này được hiểu và xác định như là nghĩa vụ cung cấp thông tin của Bên tương ứng, cho mục đích giao kết, thực hiện Hợp Đồng này. Theo đó, việc một Bên vi phạm cam kết, bảo đảm theo Hợp Đồng này sẽ bị xem là vi phạm nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng.
- 7. Hợp Đồng này (cùng với các tài liệu được dẫn chiếu đến trong Hợp Đồng này) tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên liên quan đến các giao dịch thể hiện trong Hợp Đồng này và sẽ thay thế toàn bộ (i) các thỏa thuận, hợp đồng, trao đổi trước đó (bất kể là bằng miệng hay bằng văn bản) giữa Các Bên liên quan đến vấn đề được đề cập trong Hợp Đồng này cũng như (ii) các bản trình bày, thư chào, giới thiệu và các tài liệu marketing được giới thiệu hoặc cung cấp cho Bên Mua (bất kể là bởi Bên Bán hay đại lý của Bên Bán).
- 8. Các Bên cũng thống nhất thêm rằng, Hợp Đồng này chỉ quy định về quyền và nghĩa vụ, cam kết, bảo đảm riêng rẽ và giữa Các Bên tham gia giao kết Hợp Đồng này. Bất kể Hợp Đồng này có đề cập hoặc quy định về lợi ích hoặc quyền dành cho bên thứ ba nào thì mọi sửa đổi và hủy bỏ Hợp Đồng này sẽ không cần đến sự đồng ý, chấp thuận hoặc phải thông báo cho bên thứ ba đó.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN 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 hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do hành động khủng bố hoặc đe dọa khủng bố;
 - e) Do bất kỳ sự kiện nào khác xảy ra một cách khách quan, ngoài tầm kiểm soát của một Bên và cản trở Bên đó thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này.
- 2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện 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 Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi 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.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ Khách Sạn theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ Khách Sạn theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này:
 - a) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm b, khoản 1 Điều này,
 - i) Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Bán trong vòng mười (10) ngày kể từ khi Bên Bán có thông báo về việc hoàn trả Căn Hộ Khách Sạn (nếu Căn Hộ Khách Sạn đã được bàn giao). Trong trường hợp Bên Mua không tự nguyện hoàn trả Căn Hộ Khách Sạn trong thời gian nêu trên, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng cho mục đích lấy lại Căn Hộ Khách Sạn và di dời đồ đạc, thiết bị và các tài sản khác của Bên Mua (nếu có) tại Căn Hộ Khách Sạn; và
 - ii) Khoản tiền còn lại của Tiền Ký Quỹ (nếu có) sẽ được hoàn trả cho Bên Mua; và
 - iii) Các hậu quả pháp lý khác được quy định tại khoản 1, Điều 12.

- b) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm c, khoản 1 Điều này, hệ quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng được giải quyết tương ứng theo quy định tại khoản 2, Điều 12.
 - c) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm d, khoản 1 Điều này, và với điều kiện Căn Hộ Khách Sạn chưa được bàn giao cho Bên Mua, Bên Bán hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cho Bên Mua sau khi đã khấu trừ các khoản mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này, nếu có.
3. Bên cạnh quy định tại khoản 1 Điều này, Hợp Đồng cũng sẽ chấm dứt hiệu lực khi:
- a) Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, các nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến việc thanh toán các khoản phí phát sinh trong thời gian sở hữu Căn Hộ Khách Sạn, bao gồm nhưng không giới hạn Phí Quản Lý, kinh phí bảo trì bổ sung (nếu có), và nghĩa vụ tuân thủ Bản Nội Quy Tòa Nhà, vẫn sẽ duy trì hiệu lực.
 - b) Trường hợp được chuyển đổi sang Hợp Đồng Thuê Dài Hạn như quy định tại khoản 1, Điều 17.
 - c) Thời Hạn Sở Hữu đã hết và không thể gia hạn theo quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm đó, hoặc có thể gia hạn nhưng Bên Mua không gia hạn theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 13 của Hợp Đồng.
4. Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng phát sinh trước hoặc từ việc chấm dứt Hợp Đồng đối với Bên kia. Bất kể Hợp Đồng này có chấm dứt hay không, bất kỳ Bên nào cũng có quyền yêu cầu Bên kia bồi thường thiệt hại đối với những hành vi vi phạm của Bên kia khi hành vi vi phạm đó gây ra thiệt hại cho Bên bị vi phạm. Thiệt hại và bồi thường thiệt hại được xác định và thực hiện theo quy định của Luật Áp Dụng.
5. Trừ trường hợp quy định tại điểm a hoặc điểm b, khoản 3 Điều này, khi Hợp Đồng này chấm dứt, Bên Bán có toàn quyền sử dụng Căn Hộ Khách Sạn, giới thiệu và ký kết hợp đồng mua bán/cho thuê, thuê mua Căn Hộ Khách Sạn với bất kỳ bên thứ ba nào, và Bên Mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện hoặc tranh chấp nào liên quan đến nội dung này.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để nhận thông báo của Bên kia:

Gửi cho Bên Bán	: Công Ty CP Khu Du Lịch Biển Maia Quy Nhơn
Địa chỉ	: Lầu 19, Tòa nhà SunWah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: +84 28 3939 3388
Người nhận	: Phòng Kinh doanh & Tiếp thị

Gửi cho Bên Mua : «Name_Buyer_1»
Địa chỉ : «Contact_Address»
Điện thoại : «Contact_Phone_1»
Người nhận : «Name_Buyer_1»

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

Mọi thông báo, yêu cầu, thông tin, đề nghị, yêu cầu thanh toán, khiếu nại phát sinh hoặc thư từ giao dịch ("**Thông Báo**") do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải được gửi bằng thư bảo đảm trả trước hoặc giao thư trực tiếp, trừ khi có thay đổi theo văn bản thông báo của Các Bên.

3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: «Name_Buyer_1»

4. 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; hoặc
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax; hoặc
- c) Vào ngày thứ ba (nếu gửi thư trong nước) hoặc ngày thứ năm (nếu gửi thư ra nước ngoài), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; hoặc
- d) Vào ngày thư được chuyển vào hộp thư theo đúng địa chỉ của bên nhận trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh/thư bảo đảm.

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về các nội dung trên mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Giấy Chứng Nhận

- a) Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ Khách Sạn cho đến khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn theo quy định tại Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này.

- b) Sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và Bên Bán đã chính thức bàn giao Căn Hộ Khách Sạn cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này vào Ngày Bàn Giao, phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm đó, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu cung cấp hồ sơ để Bên Bán thay mặt Bên Mua tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- c) Bất kể quy định nêu trên, Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả việc đích thân có mặt tại Cơ Quan Nhà Nước hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các cuộc họp với Cơ Quan Nhà Nước khi cần thiết theo đề nghị của Bên Bán.
- d) Thời gian cấp Giấy Chứng Nhận sẽ phụ thuộc vào hướng dẫn cụ thể của Cơ Quan Nhà Nước tại thời điểm thực hiện đăng ký. Trường hợp Cơ Quan Nhà Nước yêu cầu sửa đổi bổ sung hồ sơ thì thủ tục sẽ được coi là bắt đầu từ ngày Bên Mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cho Bên Bán. Bên Mua hiểu và đồng ý rằng thủ tục và thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận sẽ tùy thuộc vào Luật Áp Dụng và Cơ Quan Nhà Nước, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do Cơ Quan Nhà Nước hoặc bên thứ ba gây ra mà không phải lỗi của Bên Bán.
- e) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo đúng thời hạn Bên Bán thông báo, bao gồm cả những khoản thuế, phí, lệ phí tăng lên do sự điều chỉnh của Luật Áp Dụng.
- f) Trường hợp thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận bị kéo dài do lỗi của Bên Mua trong việc cung cấp hồ sơ, và/hoặc không làm theo đúng theo hướng dẫn của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán các chi phí và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục này ngay sau khi nhận được hóa đơn chứng từ liên quan từ Bên Bán.
- g) Bên Mua hiểu và đồng ý rằng Giấy Chứng Nhận sẽ được cấp phụ thuộc vào quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, và nếu Cơ Quan Nhà Nước từ chối cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua vì bất kỳ lý do gì, Các Bên sẽ thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng này và ký hợp đồng thuê dài hạn ("**Hợp Đồng Thuê Dài Hạn**") với thời hạn thuê tương đương với thời hạn còn lại của Dự Án (cụ thể đến ngày 07/12/2066). Trong trường hợp đó, tiền thuê Căn Hộ Khách Sạn sẽ tương đương 95% Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn, và nếu chưa được thanh toán hết tại thời điểm chấm dứt của Hợp Đồng này thì tiền thuê sẽ được tiếp tục thanh toán theo lịch biểu tương tự như được quy định tại Hợp Đồng này. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này trong trường hợp Cơ Quan Nhà Nước từ chối cấp Giấy Chứng Nhận vì bất cứ lý do gì.

2. Chương trình khai thác

Cho mục đích vận hành và khai thác Căn Hộ Khách Sạn, Bên Bán sẽ triển khai Chương Trình Khai Thác. Nếu Bên Mua đồng ý tham gia Chương Trình Khai Thác thì Các Bên sẽ ký kết Hợp Đồng Khai Thác.

3. Bảo mật

Trong suốt thời hạn hợp đồng này và trong vòng hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, cũng như các thông tin về Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia, trừ khi phải tiết lộ cho luật sư, ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền liên quan phù hợp với các quy định của Luật Áp Dụng. Quy định tại Điều này tiếp tục tồn tại sau khi Hợp Đồng bị chấm dứt trong bất kỳ trường hợp nào.

4. Xử lý dữ liệu cá nhân của Bên Mua

- a) Bên Bán cam kết tuân thủ Nghị định số 13/2023/NĐ-CP do Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 17 tháng 4 năm 2023 về bảo vệ dữ liệu cá nhân (“**Nghị Định 13**”) và các quy định có liên quan đối với việc xử lý bất kỳ dữ liệu cá nhân (như được định nghĩa tại Nghị Định 13) nào mà Bên Mua có thể cung cấp cho Bên Bán hoặc được Bên Bán thu thập trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này (“**Dữ Liệu Cá Nhân**”).
- b) Bên Mua theo đây đồng ý một cách rõ ràng và tự nguyện việc cho phép Bên Bán được thu thập, sử dụng, lưu trữ, và xử lý Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng (bao gồm cả Nghị Định 13 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Nghị Định 13 tại từng thời điểm) kể từ thời điểm Bên Mua cung cấp Dữ Liệu Cá Nhân và/hoặc Bên Bán thu thập Dữ Liệu Cá Nhân từ Bên Mua cho đến khi Hợp Đồng này chấm dứt (trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác) mà không cần Bên Bán phải thông báo trước mỗi lần xử lý.
- c) Bên Bán có thể vẫn sẽ tiếp tục lưu trữ Dữ Liệu Cá Nhân sau thời điểm kết thúc xử lý dữ liệu để đáp ứng các nghĩa vụ pháp lý của mình và có trách nhiệm bảo mật Dữ Liệu Cá Nhân theo quy định của pháp luật.
- d) Việc xử lý Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua sẽ được thực hiện bởi Bên Bán cho bất kỳ mục đích nào sau đây, tùy từng trường hợp:
 - i) Tuân thủ các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật trước khi thiết lập quan hệ với Bên Mua, thực hiện các quy trình về phòng chống rửa tiền và các quy trình bắt buộc khác theo quy định của Luật Áp Dụng cũng như các chính sách và thủ tục nội bộ của Bên Bán;
 - ii) Thực hiện và tuân thủ các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này;

- iii) Cung cấp các dịch vụ hậu mãi, chăm sóc và hỗ trợ khách hàng với Bên Mua;
 - iv) Cung cấp thông tin, báo cáo về kết quả kinh doanh của Bên Bán;
 - v) Liên lạc với Bên Mua và đảm bảo các hình thức liên lạc này tuân thủ pháp luật hiện hành;
 - vi) Duy trì và cập nhật thông tin liên lạc của Bên Mua;
 - vii) Giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ khác do Bên Bán cung cấp;
 - viii) Điều hành hoạt động kinh doanh của Bên Bán;
 - ix) Quản lý hệ thống thông tin liên lạc của Bên Bán, vận hành hệ thống an ninh và kiểm tra an toàn máy tính;
 - x) Đảm bảo an ninh tại trụ sở của Bên Bán và an ninh điện tử;
 - xi) Phát hiện, điều tra và ngăn chặn các hành vi vi phạm chính sách và tội phạm hình sự theo quy định của Luật Áp Dụng;
 - xii) Thiết lập, thực hiện và bảo vệ các quyền hợp pháp của Bên Bán và tiến hành các thủ tục tố tụng pháp lý liên quan (nếu phát sinh);
 - xiii) Tuân thủ các luật, quy định hiện hành và các yêu cầu khác; và
 - xiv) Các mục đích hợp pháp khác theo quy định pháp luật.
- e) Tại mọi thời điểm, Dữ Liệu Cá Nhân sẽ được Bên Bán giữ bảo mật. Bên Bán sẽ áp dụng các biện pháp kỹ thuật và quản lý thích hợp để ngăn chặn việc xử lý Dữ Liệu Cá Nhân không được phép hoặc bất hợp pháp, ngăn chặn sự tiết lộ hoặc thiệt hại ngoài ý muốn hoặc bất hợp pháp của Dữ Liệu Cá Nhân.
- f) Để rõ ràng, cho mục đích xử lý Dữ Liệu Cá Nhân, Bên Bán có thể chia sẻ, chuyển giao Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua hoặc Dữ Liệu Cá Nhân của các bên thứ ba có liên quan đến Bên Mua cho các đối tượng sau:
- i) nhân viên phụ trách của Bên Bán;
 - ii) bên kiểm toán, bên tư vấn, luật sư của Bên Bán;
 - iii) bất kỳ cá nhân, cơ quan có thẩm quyền hoặc cơ quan quản lý hoặc bên thứ ba mà Bên Bán được phép hoặc bắt buộc phải tiết lộ theo quy định pháp luật, hoặc theo bất kỳ hợp đồng hoặc cam kết nào khác giữa bên thứ ba và Bên Bán;
 - iv) bất kỳ cá nhân có liên quan đến việc thực thi hoặc duy trì bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này;
 - v) các bên cung cấp dịch vụ cho Bên Bán mà việc chia sẻ dữ liệu cho họ là cần thiết để Bên Bán có thể thực hiện các nghĩa vụ của mình đối với Bên Mua;
 - vi) cá nhân/tổ chức được Bên Bán ủy quyền;
 - vii) tổ chức tín dụng, tổ chức cung cấp dịch vụ trung gian thanh toán của Bên Bán; và
 - viii) các bên được Bên Mua đồng ý hoặc Bên Bán có cơ sở pháp lý để chia sẻ Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua.
- g) Bên Mua có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ thể dữ liệu như được quy định tại Nghị Định 13, và có thể thực hiện các quyền của mình bằng cách liên hệ với Bên Bán theo thông tin liên hệ được cung cấp chi tiết tại Hợp Đồng này.

- h) Trong trường hợp Bên Mua rút lại sự đồng ý của mình về việc xử lý Dữ Liệu Cá Nhân, yêu cầu xóa dữ liệu và/hoặc thực hiện các quyền có liên quan khác đối với bất kỳ hoặc tất cả các Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua, tùy thuộc vào tính chất yêu cầu của Bên Mua và mức độ ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp Đồng của Bên Bán, Bên Bán có thể sẽ xem xét và quyết định về việc không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên Mua cho bất kỳ tổn thất nào phát sinh trong trường hợp này.
- i) Bên Bán dựa vào Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua để thực hiện các nghĩa vụ liên quan. Do đó, Bên Mua đảm bảo rằng tại mọi thời điểm, các thông tin do Bên Mua cung cấp cho Bên Bán là đúng, chính xác và đầy đủ, và cập nhật kịp thời tất cả thay đổi đối với các thông tin đã cung cấp cho Bên Bán.
- j) Trong trường hợp chính sách về bảo vệ và xử lý dữ liệu cá nhân của khách hàng của Bên Bán có thay đổi, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản hoặc phương thức khác mà Bên Bán nhận thấy là phù hợp.

5. Luật Điều Chỉnh

Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo quy định của Luật Áp Dụng.

- 6. Trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ, và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo lựa chọn của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua thực hiện một cách liên đới nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Để minh bạch, mọi văn bản giấy tờ liên quan đến Hợp Đồng này đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ, trừ khi tất cả những người thuộc Bên Mua thực hiện ủy quyền có công chứng hợp lệ cho một người ("**Người Được Ủy Quyền**") làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về Căn Hộ Khách Sạn và bất kỳ và tất cả các hành vi của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và văn bản ủy quyền như vậy phải được cung cấp trước cho Bên Bán để xem xét và chấp thuận.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 1. Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng giữa Các Bên.
- 2. Nếu Các Bên không đạt được thỏa thuận giải quyết trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thông báo tranh chấp do một Bên gửi cho Bên kia, tranh chấp đó sẽ được gửi đến Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam cạnh Phòng Thương mại và công nghiệp ("**VIAC**") cho việc giải quyết theo Quy tắc Trọng tài của VIAC. Hội đồng trọng tài sẽ bao gồm 03 (ba) trọng tài viên, trong đó Bên Bán sẽ chọn một trọng tài viên, Bên Mua chọn một trọng tài viên và hai trọng tài viên này sẽ bầu một trọng tài viên thứ ba làm

chủ tịch hội đồng trọng tài. Phán quyết trọng tài sẽ là quyết định cuối cùng và ràng buộc đối với Các Bên liên quan. Địa điểm trọng tài là Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngôn ngữ trọng tài là tiếng Việt.

ĐIỀU 19. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày được ký nêu tại phần đầu bên trên và duy trì hiệu lực cho đến khi chấm dứt theo quy định trong Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 19 điều, được lập thành thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một (01) bản, Bên Bán giữ hai (02) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Khách Sạn, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ Khách Sạn, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ Khách Sạn nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội Quy Tòa Nhà, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ Khách Sạn, và các giấy tờ pháp lý khác như liệt kê tại Hợp Đồng này.

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 thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

Thay mặt và đại diện cho Bên Bán
CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN
MAIA QUY NHƠN

(Thay mặt và đại diện cho) Bên Mua

Nguyễn Hoàng Sơn
Tổng Giám Đốc

«Name_Buyer_1»

PHU LUC 1
CÁC BẢN VẼ

Phụ Đính 1: Tiêu chuẩn kỹ thuật và danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng hoàn thiện Căn Hộ Khách Sạn

STT	MỤC	MÔ TẢ
1.	Tường	
	Tường ngoài	Gạch, vữa trát và sơn hoàn thiện bằng sơn Nippon ngoại thất hoặc tương đương.
	Tường trong căn hộ	Gạch, vữa trát & sơn hoàn thiện Nippon nội thất hoặc tương đương.
2.	Trần	
	Khu phòng ngủ	Tấm trần thạch cao Vĩnh Tường sơn nước Nippon nội thất hoàn thiện hoặc tương đương.
	Khu vệ sinh	Tấm trần thạch cao chống ẩm Vĩnh Tường và sơn nước Nippon nội thất hoàn thiện hoặc tương đương.
	Ban công	Tấm trần thạch cao chịu nước, sơn trắng hoàn thiện.
3	Hoàn thiện bên trong	
3.1	Khu bếp	
	Sàn và len chân tường	Gạch và len chân tường bán sứ VietCeramics / Ritavo / Thiên Tú Home/ Khartra hoặc tương đương.
	Tường	Trát vữa & sơn nước Nippon hoặc tương đương. Trát vữa & ốp gạch mosaic hoặc tương đương.
	Mặt bếp	Đá nhân tạo hoặc tương đương.
	Bếp nấu	Bếp điện từ Hafele 2 vùng nấu hoặc tương đương.
	Hút mùi	Hút mùi Hafele bằng thép chống rỉ hoặc tương đương
	Chậu rửa	Chậu rửa bằng thép chống rỉ Hafele có vòi đơn cố định hoặc tương đương.
	Tủ bếp	Ván MDF/ MDF chống ẩm hoàn thiện Melamine An Cường/ Yên Lâm hoặc tương đương.
3.2.	Phòng ngủ	
	Sàn và len chân tường	Gạch và len chân tường bán sứ VietCeramics / Ritavo / Thiên Tú Home/ Khartra hoặc tương đương.
	Tường	Trát vữa & sơn nước Nippon hoặc tương đương.

	3.3.	Phòng tắm	
		Sàn	Sàn lát gạch bán sứ và len chân tường bằng gạch VietCeramics / Ritavo / Thiên Tú Home/ / Khartra hoặc tương đương.
		Tường	Tường ốp gạch bán sứ hoặc tương đương ở khu ướt Trát vữa & sơn nước Nippon hoàn thiện hoặc tương đương. Vách kính cố định, khung nhôm, phôi nhôm nhập khẩu hoặc tương đương.
		Kệ lavabo	Ván ép chống ẩm An Cường/Yên Lâm hoặc tương đương. Mặt đá nhân tạo và gương soi.
4.		Cửa	
		Cửa lối vào chính	Cửa khung gỗ / cánh HDF hoàn thiện Melamine hoặc cửa nhựa vân gỗ tương đương đảm bảo tiêu chuẩn PCCC.
		Cửa phòng tắm	Cửa trượt khung gỗ / cánh MDF hoàn thiện laminate An Cường/Yên Lâm hoặc tương đương.
		Cửa ra ban công	Khung nhôm, sơn tĩnh điện, phôi nhôm hệ Xingfa và tấm kính cường lực hoặc tương đương.
5.		Đồ sứ và thiết bị vệ sinh phòng tắm	
		Bồn cầu	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Bồn rửa tay	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Vòi rửa tay	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Vòi tắm	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
		Bồn tắm	DAVAS (Italy) hoặc tương đương.
6.		Ngoại thất	
	6.1	Ban công	
		Sàn và len chân tường	Gạch VietCeramics / Ritavo / Thiên Tú Home / Khartra vân gỗ chống trượt hoặc tương đương
		Lan can	Kính cường lực hoặc tương đương.
7.		Cơ, điện và ống nước	
	7.1	Điện	Dây điện Cadivi hoặc tương đương
	7.2	Thiết bị điện	Thương hiệu Simon / Panasonic/ Hager / MPE hoặc tương đương

	7.3	Điều hòa	Điều hòa âm trần Toshiba/ Mitsubishi/ Daikin/ LG/ Samsung hoặc tương đương.
	7.4	Điểm cắm TV, data	Thương hiệu Simon / Panasonic/ Hager / MPE hoặc tương đương
	7.5	Điểm cắm điện thoại	Thương hiệu Simon / Panasonic/ Hager / MPE hoặc tương đương
	7.6	Ống nước và hệ thống vệ sinh	Sử dụng ống nhựa uPVC Bình Minh, Đệ Nhất, Tiền Phong/ PPR Deko hoặc tương đương.
	7.7	Nước nóng	Máy nước nóng Ferroli/ Ariston hoặc tương đương.
8.		Các vấn đề khác	
		Chống thấm	Chống thấm Henkel / Sika hoặc tương đương



Phụ Đính 2: Danh mục chi tiết các hạng mục thuộc Gói Nội Thất



Phụ Định 3: Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Hộ Khách Sạn



Phụ Đính 4: Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ Khách Sạn

Phụ Đính 5: Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Tòa Nhà



GHI CHÚ:

Các Bên nhất trí rằng Bên Bán có quyền bổ sung, thay đổi thiết kế Căn Hộ Khách Sạn, các thông số kỹ thuật, các yếu tố về xây dựng, mặt bằng Căn Nhà, nguyên vật liệu để đáp ứng yêu cầu của Luật Áp Dụng. Ngoài ra, Bên Bán có thể tiến hành các sửa đổi trong thiết kế ngoại thất mà Bên Bán hoặc các kiến trúc sư của Bên Bán cho là hợp lý mà không cần phải thông báo cho Bên Mua, miễn là việc sửa đổi này hoặc các vật liệu thay thế sẽ tương đồng về chất lượng và tiêu chuẩn.

PHỤ LỤC 2
LỊCH THANH TOÁN

1. Lịch Thanh Toán Tổng Giá Bán Căn Hộ Khách Sạn

2. Đơn giá Phí Quản Lý

- a) Đơn giá Phí Quản Lý trong 03 (ba) năm đầu tiên là 15.000 VNĐ/m²/tháng.
- b) Đơn giá Phí Quản Lý từ năm thứ 04 trở đi sẽ tăng không quá 5%/năm so với đơn giá năm liền kề trước đó được xác định theo thông báo của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà.

3. Tiền Ký Quỹ

Tiền Ký Quỹ tương ứng với 03 (ba) tháng Phí Quản Lý là 2.052.000 (*Hai triệu không trăm năm mươi hai ngàn đồng VNĐ*).

PHỤ LỤC 3
MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

BÊN BÁN

CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN MAIA QUY NHƠN

Mã số doanh nghiệp : 4101484393
Địa chỉ đăng ký : Một phần điểm số 1, KDL Nhơn Lý – Cát Tiến, KKT Nhơn Hội, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
Địa chỉ liên lạc : Lầu 19, tòa nhà Sunwah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, TP.HCM
Đại diện bởi : [•] Chức vụ: [•]
Theo Giấy ủy quyền số: [•] ngày [•] bởi [•] (nếu có)

Và

BÊN MUA

[Dành cho Bên Mua là cá nhân]

Họ và tên : [•]
CMND/Hộ chiếu : số [•], ngày cấp: [•], nơi cấp: [•]
Địa chỉ thường trú : [•]
Địa chỉ liên lạc : [•]
Điện thoại : [•]
Email : [•]

Và

Họ và tên : [•]
CMND/Hộ chiếu : số [•], ngày cấp: [•], nơi cấp: [•]
Địa chỉ thường trú : [•]
Địa chỉ liên lạc : [•]
Điện thoại : [•]
Email : [•]

[Dành cho Bên Mua là tổ chức]

Công ty : [•]
Mã số doanh nghiệp : [•]
Địa chỉ đăng ký : [•]
Địa chỉ liên hệ : [•]
Điện thoại : [•]
Người đại diện : [•] Theo Giấy ủy quyền số: [•] ngày [•] bởi [•] (nếu có)

cùng xác nhận rằng vào ngày [•] tháng [•] năm [•], căn hộ khách sạn đã được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua với chi tiết như sau:

A. Mô tả Căn Hộ Khách Sạn bàn giao thực tế

1. Loại căn hộ khách sạn: [•]
2. Mã số căn hộ khách sạn: [•]
3. Diện tích sử dụng¹: [•] m²
4. Vị trí: Tầng [•], Tòa [•], Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon thuộc Giai đoạn 2 của Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Maia Quy Nhon Beach Resort, Khu kinh tế Nhơn Hội, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

B. Bàn giao Căn Hộ Khách Sạn

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán đề ngày [•] (“**Hợp Đồng**”) được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua, sau khi Bên Mua kiểm tra Căn Hộ Khách Sạn, Bên Mua và Bên Bán cùng thống nhất như sau:

1. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Hộ Khách Sạn và thừa nhận rằng Căn Hộ Khách Sạn đã phù hợp với các quy định của Hợp Đồng.
2. Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ Khách Sạn từ Bên Bán theo đúng hiện trạng tại thời điểm nhận bàn giao, và chấp nhận các hao mòn tự nhiên đã phát sinh đến thời điểm nhận bàn giao.

C. Những nội dung khác

1. Biên bản bàn giao này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo pháp luật Việt Nam.
2. Biên bản bàn giao này sẽ được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ 01 (một) bản gốc. Bên Bán giữ 03 (ba) bản gốc còn lại.

¹ Được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ Khách Sạn, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ Khách Sạn và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ Khách Sạn đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ khách sạn trong nhà tòa nhà và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ Khách Sạn. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ Khách Sạn đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*).

D. Ý kiến khác (nếu có)

**Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN
MAIA QUY NHƠN**

[Thay mặt và đại diện cho] Bên Mua

**Họ tên: [•]
Chức vụ: [•]**

Họ tên: [•]

PHỤ LỤC 4
MẪU ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Kính gửi: **CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN MAIA QUY NHƠN**
V/v: **Đề Nghị Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bán**

Thưa quý Công Ty,

Tên/Công ty: [•]
Mã số doanh nghiệp/CMND/Hộ Chiếu số: [•] cấp ngày [•] tại [•]
Địa chỉ: [•]
Điện thoại: [•]

Tôi/chúng tôi đã ký kết với **CÔNG TY CP KHU DU LỊCH BIỂN MAIA QUY NHƠN**
(**“Công Ty”**) Hợp Đồng Mua Bán số [•] ngày [•] liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn số [•]
(**“Hợp Đồng”**).

Tôi/chúng tôi có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng cho:

Công ty/Ông/Bà:
Mã số doanh nghiệp/CMND/Hộ Chiếu số: [•] cấp ngày [•] tại [•]
Điện thoại: [•]
Địa chỉ: [•]

Bằng văn bản này tôi/chúng tôi đề nghị Công Ty xác nhận tình trạng của Hợp Đồng để
tôi/chúng tôi có cơ sở tiến hành các thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định.

Trân trọng,

[Họ tên]

PHU LUC 5
BẢN NỘI QUY TÒA NHÀ

Nội Quy Chung bao gồm các nội dung dưới đây:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1. Định nghĩa

Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các thuật ngữ và từ ngữ dùng trong Nội Quy Chung này sẽ có nghĩa như sau:

- (a) **“Bên Mua”** là bên mua hợp pháp Căn Hộ Khách Sạn từ Chủ Đầu Tư và/hoặc bên kế thừa hợp pháp hoặc bên được nhận chuyển nhượng hợp pháp Căn Hộ Khách Sạn;
- (b) **“Căn Hộ Khách Sạn”** là căn hộ khách sạn có công năng lưu trú du lịch thuộc Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, như mô tả là “Phân Diện Tích Sàn Xây Dựng Trong Công Trình Xây Dựng Có Công Năng Phục Vụ Mục Đích Du Lịch, Lưu Trú” hoặc “Căn Hộ Khách Sạn” tại Hợp Đồng Mua Bán giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua đầu tiên;
- (c) **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty CP Khu Du Lịch Biển Maia Quy Nhơn;
- (d) **“Công Ty Quản Lý”** là công ty quản lý bất động sản do Chủ Đầu Tư chỉ định theo từng thời điểm để quản lý và điều hành Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn;
- (e) **“Diện Tích Căn Hộ Khách Sạn”** là diện tích sử dụng tạm tính của Căn Hộ Khách Sạn được đo theo kích thước thông thủy như được mô tả trong Hợp Đồng Mua Bán giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua đầu tiên, hoặc diện tích sử dụng thực tế được đo theo kích thước thông thủy như được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu, tùy từng trường hợp;
- (f) **“Diện Tích Sử Dụng Chung”** là các phần diện tích được sử dụng chung trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn như mô tả trong Hợp Đồng Mua Bán giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua đầu tiên;
- (g) **“Dịch Vụ Quản Lý”** là dịch vụ quản lý, điều hành Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, bao gồm và không giới hạn những công việc như được liệt kê tại Phụ Đính 1 của Nội Quy Chung và các điều khoản khác của Hợp Đồng Mua Bán giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua đầu tiên và Nội Quy Chung này;
- (h) **“Dự Án”** có nghĩa là dự án Maia Quy Nhơn Beach Resort thực hiện tại Một phần Điểm số 1, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội, Xã Cát Tiến, Tỉnh Gia Lai với Mục Tiêu Dự Án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số

9846421354 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định (nay là tỉnh Gia Lai) cấp chúng nhận lần đầu ngày 07/12/2016, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm;

- (i) **“Hợp Đồng Mua Bán”** là hợp đồng mua bán được ký kết bởi và giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua, (các) văn bản chuyển nhượng hợp đồng được ký giữa Chủ Đầu Tư/Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (nếu có), bao gồm tất cả các phụ đính, phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do các bên lập và ký vào từng thời điểm;
- (j) **“Hợp Đồng Khai Thác”** có nghĩa là hợp đồng được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua để đưa Căn Hộ Khách Sạn vào chương trình khai thác cho thuê của Chủ Đầu Tư, bao gồm tất cả các phụ đính, phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do các bên lập và ký vào từng thời điểm;
- (k) **“Khách Mời”** là các thành viên gia đình, bạn bè, nhân viên, đại diện, người được phép, hoặc bất kỳ người nào có mặt tại Căn Hộ Khách Sạn hoặc Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn theo lời mời của Bên Mua;
- (l) **“Khách Thuê”** là những khách của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn có trả tiền để lưu trú tại Căn Hộ Khách Sạn nhưng không phải Bên Mua và Khách Mời;
- (m) **“Khuôn Viên Riêng Của Căn Hộ Khách Sạn”** nghĩa là, tùy thuộc vào từng loại hình căn hộ khách sạn, phần khuôn viên bên ngoài và các công trình xây dựng thuộc phần khuôn viên bên ngoài của Căn Hộ Khách Sạn, bao gồm sân vườn, hồ bơi, lối đi, sân hiên, tách biệt với các căn hộ khách sạn khác trong Tòa Nhà và chỉ được sử dụng riêng bởi bên mua của Căn Hộ Khách Sạn. Chi tiết Khuôn Viên Riêng Của Căn Hộ Khách Sạn (nếu có) được đánh dấu làm rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Hộ Khách Sạn đính kèm tại Hợp Đồng Mua Bán giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua đầu tiên;
- (n) **“Khuôn Viên Dự Án”** là khu vực tiện ích chung, khu vực cây xanh, khu vực công cộng và các khu vực sử dụng chung khác trong phạm vi Dự Án phù hợp với quy hoạch của Dự Án;
- (o) **“Nội Quy Chung”** là các nội quy chung này của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và mọi sửa đổi, bổ sung của Nội Quy Chung này do Chủ Đầu Tư trực tiếp hoặc ủy quyền Công Ty Quản Lý lập ra theo quyết định của Chủ Đầu Tư và thông báo đến Bên Mua theo từng thời điểm;
- (p) **“Phí Quản Lý”** là khoản phí dùng để chi cho các Dịch Vụ Quản Lý;
- (q) **“Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn”** là một phân khu thuộc Giai đoạn 2 của Dự Án, bao gồm 02 tòa nhà cao 06 tầng được quy hoạch để phát triển khách sạn;

- (r) “**Tiền Ký Quỹ**” là khoản tiền ký quỹ được duy trì tương đương với ba (3) tháng Phí Quản Lý, khoản này được giữ lại để đảm bảo việc Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Nội Quy Chung trong suốt thời gian Bên Mua sở hữu/sử dụng Căn Hộ Khách Sạn, cũng như thanh toán cho các chi phí thuộc phạm vi thanh toán của Tiền Ký Quỹ được quy định trong theo Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy Chung này và/hoặc thỏa thuận khác giữa Bên Mua và Chủ Đầu Tư liên quan đến quản lý và vận hành Căn Hộ Khách Sạn (bao gồm cả Hợp Đồng Khai Thác);
- (s) “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của một Bên và cản trở Bên đó thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Nội Quy Chung này, bao gồm nhưng không giới hạn:
- (i) Thiên tai (như là, nhưng không giới hạn, cháy, nổ, động đất, hạn hán, sóng thần và lũ lụt), bệnh dịch (bao gồm và không giới hạn dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp Covid-19 hoặc SARS-COV-2 hay các biến thể của loại vi rút này theo tên gọi được Tổ chức Y tế Thế giới WHO và/hoặc Chính phủ Việt Nam công bố theo từng thời điểm);
 - (ii) Chiến tranh, hành vi thù địch (cho dù có tuyên bố chiến tranh hay không), xâm lược, hành động của các thế lực thù địch nước ngoài, động viên, lệnh hoặc cấm vận;
 - (iii) Nổi loạn, cách mạng, khởi nghĩa, thế lực quân đội hoặc lật đổ hoặc nội chiến;
 - (iv) Nhiễm phóng xạ từ bất kỳ nguồn nhiên liệu hạt nhân nào hoặc từ chất thải hạt nhân do cháy nhiên liệu hạt nhân, vụ nổ chất phóng xạ hoặc các chất nguy hiểm khác từ vụ nổ các hợp chất hạt nhân hoặc các thành phần hạt nhân của những hợp chất đó;
 - (v) Bạo động, đình công, lãn công, đóng cửa nhà máy hoặc nổi loạn;
 - (vi) Hành động hoặc đe dọa khủng bố;
 - (vii) Đạo luật, lệnh, quyết định, kết luận hoặc cưỡng chế của Cơ quan nhà nước; bất kỳ sự thay đổi, điều chỉnh hoặc sửa đổi nào của Luật áp dụng; hoặc khủng hoảng tài chính mà có ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường bất động sản Việt Nam.

1.2. Trong Nội Quy Chung này, trừ khi ngữ cảnh hoặc có yêu cầu khác đi:

- (a) Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không nhằm mục đích diễn giải hoặc giải thích nội dung của Nội Quy Chung này;
- (b) Mọi dẫn chiếu đến Điều và Phụ Lục là các dẫn chiếu đến Điều và Phụ Lục của Nội Quy Chung này;

- (c) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại. Các thông báo của Chủ Đầu Tư sẽ được xem như bao gồm cả các thông báo do người quản lý được bổ nhiệm thay mặt Công Ty Quản Lý đưa ra;
- (d) Dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như các bên thế vị hoặc kế nhiệm của họ; và
- (e) Không có quy tắc xây dựng nào sẽ áp dụng cho kết quả trong bất kỳ cách giải thích nào mà gây bất lợi cho một Bên vì Bên đó có trách nhiệm chuẩn bị bất kỳ phần nào của Nội Quy Chung này (như quy định tại Điều 404.6 của Bộ luật dân sự Việt Nam 2015).

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH

Nội Quy Chung gồm các hướng dẫn, chỉ dẫn, quy định liên quan đến vận hành, quản lý, bảo trì và xử lý các vấn đề liên quan đến Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn. Nội Quy Chung được lập và ban hành nhằm mục đích:

- 2.1. Đảm bảo lợi ích và sự an toàn cho Căn Hộ Khách Sạn, Bên Mua, Khách Mời và các Khách Thuê;
- 2.2. Nâng cao chất lượng lưu trú và dịch vụ cho Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê;
- 2.3. Duy trì và đảm bảo trật tự, an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn; và
- 2.4. Được áp dụng để giải quyết tranh chấp phát sinh từ và liên quan đến quản lý và sử dụng Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn.

Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy Chung này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm.

ĐIỀU 3. PHẠM VI ÁP DỤNG VÀ TRÁCH NHIỆM

- 3.1. Nội Quy Chung được áp dụng cho Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Căn Hộ Khách Sạn và ra vào Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn. Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi Điều và Phụ Đính của Nội Quy Chung này.
- 3.2. Bên Mua có các nghĩa vụ sau và đảm bảo rằng:
 - 3.2.1. Những Khách Mời đều được biết về Nội Quy Chung và trong mọi trường hợp, không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi

Điều và Phụ Đính của Nội Quy Chung này. Khi có yêu cầu của Công Ty Quản Lý, Khách Mời phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên.

- 3.2.2. Kịp thời khắc phục những vi phạm về Nội Quy Chung của chính mình hoặc của Khách Mời bất kể Công Ty Quản Lý có thông báo về (các) vi phạm đó hay không.

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CHUNG CỦA BÊN MUA

- 4.1. Trừ khi có thỏa thuận khác trong Hợp Đồng Khai Thác, Bên Mua có quyền:

- 4.1.1. Hưởng lợi trực tiếp từ môi trường sống văn minh thông qua việc tuân thủ Nội Quy Chung;
- 4.1.2. Sử dụng các tiện ích được cho phép sử dụng trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon và Khuôn Viên Dự Án theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý vào từng thời điểm, tùy thuộc vào các quy định của Nội Quy Chung;
- 4.1.3. Yêu cầu Công Ty Quản Lý cung cấp thông tin, công khai hóa các nội dung liên quan đến việc quản lý và sử dụng Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon, Phí Quản Lý, Tiền Ký Quỹ; và
- 4.1.4. Thực hiện các hành động khác được cho phép theo Nội Quy Chung này và các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư.

- 4.2. Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm cho việc:

- 4.2.1. Mua và duy trì bảo hiểm tài sản đối với tất cả rủi ro và thiệt hại cho Căn Hộ Khách Sạn, nội thất, và thiết bị trong Căn Hộ Khách Sạn và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết;
- 4.2.2. Thông báo Nội Quy Chung này và các nội dung sửa đổi, bổ sung của Nội Quy Chung này cho Khách Mời của mình;
- 4.2.3. Bên Mua phải nộp cho Công Ty Quản Lý văn bản thông báo về việc có các Khách Mời đến lưu trú tại Căn Hộ Khách Sạn ít nhất 48 (bốn mươi tám) giờ trước khi Khách Mời đến Căn Hộ Khách Sạn. Bên Mua phải đảm bảo Khách Mời cung cấp chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu hoặc giấy tờ tương đương cho Công Ty Quản Lý trước khi vào Căn Hộ Khách Sạn và đồng ý rằng Công Ty Quản Lý có quyền không cho phép Khách Mời vào Căn Hộ Khách Sạn nếu Bên Mua và Khách Mời không thực hiện đầy đủ các quy định tại Điều này;
- 4.2.4. Đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý, Tiền Ký Quỹ và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật, Nội Quy Chung, và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;

- 4.2.5 Thu xếp để người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán ký kết các giấy tờ theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý nhằm đảm bảo bên nhận chuyển nhượng, không có bất kỳ ngoại lệ nào, tiếp tục thực hiện và bị ràng buộc đối với Nội Quy Chung, và các giấy tờ pháp lý khác (nếu có) liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn và Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon; và
- 4.2.6 Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại cho bất kì phần nào của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon bị hư hỏng do Bên Mua hoặc Khách Mời gây ra.

ĐIỀU 5. QUẢN LÝ PHÂN KHU THE OCEAN SUITES QUY NHON

- 5.1. Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư sẽ tự thực hiện vai trò của, hoặc thuê một công ty quản lý bất động sản chuyên nghiệp để làm, Công Ty Quản Lý để quản lý hoạt động của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon.
- 5.2. Công Ty Quản Lý chịu trách nhiệm:
- 5.2.1. Quản lý và điều hành chung mọi hoạt động của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon, xem xét và thực hiện những sửa đổi phù hợp hay cần thiết đối với Nội Quy Chung vào từng thời điểm. Công Ty Quản Lý có thể thuê một hoặc một vài bên cung cấp dịch vụ để thực hiện Dịch Vụ Quản Lý;
 - 5.2.2. Điều phối và thực hiện bảo trì cho Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon;
 - 5.2.3. Thông báo, hướng dẫn, hỗ trợ (trong phạm vi có thể) Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê trong việc tuân thủ Nội Quy Chung này;
 - 5.2.4. Tiếp nhận và xử lý mọi thông báo, khiếu nại, đề xuất, sự ủy quyền, hay ý kiến từ Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon và việc thực hiện Nội Quy Chung này;
 - 5.2.5. Thực hiện các công việc cần thiết nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon; và
 - 5.2.6. Theo dõi, kiểm tra và giám sát:
 - (i) Việc Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê tuân thủ Nội Quy Chung;
 - (ii) Tiến hành các cuộc kiểm tra định kỳ và chi tiết về các bộ phận và khu vực thuộc Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon để quản lý một cách hợp lý;
 - (iii) Thu và quản lý, theo dõi và giám sát việc thanh toán các Phí Quản Lý, tiền điện, tiền nước, phí xử lý chất thải, và các chi phí tiện ích và đóng

góp khác mà Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê phải trả (nếu có) theo quy định của Nội Quy Chung.

ĐIỀU 6. KINH PHÍ ĐỂ QUẢN LÝ VÀ BẢO TRÌ PHÂN KHU THE OCEAN SUITES

- 6.1. Kinh phí để thực hiện việc quản lý và vận hành Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn được sử dụng từ nguồn Phí Quản Lý hàng tháng do Bên Mua đóng theo qui định tại Nội Quy Chung này. Phí Quản Lý phải đảm bảo đủ trang trải cho chi phí hoạt động quản lý vận hành của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, bao gồm cả phí dịch vụ thanh toán cho Công Ty Quản Lý.
- 6.2. Kinh phí để thực hiện việc bảo trì Diện Tích Sử Dụng Chung bao gồm nhưng không giới hạn việc sửa chữa, đại tu, cải tạo Diện Tích Sử Dụng Chung, thay thế, lắp đặt thêm bất kỳ phần/hạng mục nào, hoặc cung cấp thêm bất kỳ hạng mục/dịch vụ công cộng nào khác tại Diện Tích Sử Dụng Chung, được sử dụng từ nguồn Quỹ Bảo Trì do Bên Mua đóng theo qui định tại Nội Quy Chung này.

ĐIỀU 7. PHÍ QUẢN LÝ VÀ PHÍ TIỆN ÍCH VÀ CÁC DỊCH VỤ KHÁC

- 7.1. Trừ Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên được quy định theo Hợp Đồng Mua Bán, Phí Quản Lý sẽ được Bên Mua đóng hàng quý cho Công Ty Quản Lý trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi quý tương ứng.
- 7.2. Phí Quản Lý được tính trên tổng Diện Tích Căn Hộ Khách Sạn và Khuôn Viên Riêng Của Căn Hộ Khách Sạn (nếu có). Đơn giá Phí Quản Lý trong 03 (ba) năm đầu tiên là 15.000 VNĐ/m²/tháng (Bằng chữ: Mười lăm nghìn đồng) cộng thuế GTGT. Đơn giá Phí Quản Lý từ năm thứ 04 trở đi sẽ tăng không quá 5 (năm)%/năm so với năm liền kề trước đó theo thông báo của Công Ty Quản Lý và có hiệu lực áp dụng từ ngày được ghi nhận trong thông báo của Công Ty Quản Lý (mà không cần đạt được sự đồng ý của (các) Bên Mua).
- 7.3. Bên Mua sẽ phải thanh toán các chi phí như nước, xử lý nước thải, điện, điện thoại, truyền hình, phí internet hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác (“**Tiện Ích Và Các Dịch Vụ Khác**”) theo mức giá được tính bởi các nhà cung cấp có liên quan và dựa trên cơ sở mức tiêu thụ hàng tháng trong vòng 05 (năm) ngày theo yêu cầu của Công Ty Quản Lý.
- 7.4. Trường hợp Bên Mua không thanh toán Phí Quản Lý và Phí cho Tiện Ích Và Các Dịch Vụ Khác trong thời hạn được quy định tại Điều 7.1 và Điều 7.3, Bên Mua sẽ chịu một khoản lãi cho việc chậm thanh toán với mức lãi suất 0.03%/ngày kể từ ngày chậm trả cho đến ngày Chủ Đầu Tư thực sự nhận được khoản chậm trả và Chủ Đầu Tư có thể theo quyết định của mình tạm ngừng cung cấp Tiện Ích Và Các Dịch Vụ Khác (nếu có) cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ.
- 7.5. Phí Quản Lý được Bên Mua trả sẽ được kiểm toán độc lập vào cuối mỗi năm dương lịch. Hàng năm, Công Ty Quản Lý sẽ lập ngân sách hàng năm cho Phí Quản Lý.

- 7.6. Trong trường hợp Phí Quản Lý không đủ để chi trả các chi phí quản lý, theo thông báo bằng văn bản từ Công Ty Quản lý, Bên Mua có trách nhiệm đóng góp tương ứng cho chi phí bổ sung, dựa trên Diện Tích Căn Hộ Khách Sạn và Khuôn Viên Riêng Của Căn Hộ Khách Sạn (nếu có) trong vòng 7 ngày kể từ ngày thông báo.

ĐIỀU 8. TIỀN KÝ QUỸ

- 8.1. Ngoài tiền lãi phát sinh từ việc Bên Mua không thanh toán đúng hạn Tiền Ký Quỹ theo Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy Chung, trong suốt thời hạn sở hữu Căn Hộ Khách Sạn, bất kỳ lúc nào nếu Tiền Ký Quỹ thấp hơn số tiền tương đương với 3 (ba) tháng Phí Quản Lý thì theo thông báo của Công Ty Quản Lý, Bên Mua có trách nhiệm đóng bổ sung số tiền còn thiếu cho đủ Tiền Ký Quỹ nói trên.
- 8.2. Công Ty Quản Lý có thể sử dụng Tiền Ký Quỹ để chi trả cho các khoản chi liên quan đến việc sửa chữa Căn Hộ Khách Sạn khẩn cấp có nguy cơ gây thiệt hại tức thì cho Căn Hộ Khách Sạn và các khu vực khác trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn mà không cần sự cho phép trước của Bên Mua.
- 8.3. Để làm rõ, Tiền Ký Quỹ được đóng để bảo đảm việc Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy Chung và không có bất kỳ khoản tiền lãi phát sinh nào mà Chủ Đầu Tư phải trả cho Bên Mua đối với việc thu chi và giữ Tiền Ký Quỹ.
- 8.4. Bên Mua sẽ thanh toán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ khi nhận được thông báo từ Công Ty Quản Lý về bất kỳ chi phí nào khác mà Công Ty Quản Lý đã sử dụng Tiền Ký Quỹ để sửa chữa thiệt hại và/hoặc vi phạm của Bên Mua và/hoặc Khách Mời.
- 8.5. Trường hợp Bên Mua không thanh toán Tiền Ký Quỹ trong thời hạn được quy định tại Điều 8.4, Bên Mua sẽ chịu một khoản lãi cho việc chậm thanh toán với mức lãi suất 0.03%/ngày kể từ ngày chậm trả cho đến ngày Chủ Đầu Tư thực sự nhận được khoản chậm trả và Chủ Đầu Tư có thể theo quyết định của mình tạm ngừng cung cấp Tiện Ích Và Các Dịch Vụ Khác (nếu có) cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ.

ĐIỀU 9. KHUÔN VIÊN DỰ ÁN

Đối với các tiện ích và khu vực nằm trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý cho phép Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê sử dụng tùy từng thời điểm ("**Khu Vực Được Sử Dụng**"), Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê có nghĩa vụ sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng đúng với chức năng của chúng, các hướng dẫn sử dụng của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý và quy định của Nội Quy Chung. Để đảm bảo và duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp theo Nội Quy Chung, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 9.1. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng mà có thể cản trở việc sử dụng hợp pháp của các Bên Mua, các Khách Mời, Khách Thuê khác và các chủ sở hữu/người sử dụng khác trong phạm vi Dự Án; cản trở hoặc chiếm dụng bất kỳ phần

nào trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon và Khuôn Viên Dự Án (cụ thể là vỉa hè và lối chạy xe trong Khuôn Viên Dự Án) bằng cách để hay đặt bất kỳ đồ đạc hoặc vật gì hoặc tụ tập tại khu vực đó;

- 9.2. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Dự Án, hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ các Bên Mua, các Khách Mời, Khách Thuê và các chủ sở hữu/người sử dụng khác của Dự Án, bao gồm nhưng không giới hạn việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm, thú vật, đốt lửa, đánh nhau, mở nhạc/tổ chức tiệc ồn ào, phát tán mùi hương nặng mùi tại Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon và Khuôn Viên Dự Án và sử dụng quá mức Khu Vực Được Sử Dụng gây thiệt hại cho các Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê khác;
- 9.3. Thực hiện bất cứ việc nào mà sẽ gây tắc nghẽn hoặc bằng cách khác làm hư hệ thống thoát nước hoặc vứt rác, chất thải, giẻ rách hoặc các chất độc hại khác vào toa-lét, bồn rửa mặt hoặc ống dẫn nước;
- 9.4. Lấn chiếm, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng không đúng với mục đích sử dụng của khu vực đó hoặc không theo Nội Quy Chung này. Đặc biệt, nghiêm cấm Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Khu Vực Được Sử Dụng cho mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;
- 9.5. Vào bất cứ khu vực nào trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon và Khuôn Viên Dự Án mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Công Ty Quản Lý;
- 9.6. Cho phép bất kỳ người nào vào hoặc ra khỏi các Căn Hộ Khách Sạn sau khi cổng bên ngoài đã đóng trong giờ quy định. Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê phải đăng ký với nhân viên tiếp tân hoặc nhân viên bảo vệ tất cả khách thăm ra vào các Căn Hộ Khách Sạn trong khoảng thời gian từ 8 giờ tối đến 8 giờ sáng hôm sau;
- 9.7. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon và/hoặc Dự Án;
- 9.8. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon và Khuôn Viên Dự Án mà chỉ có những người có trách nhiệm mới được phép thực hiện;
- 9.9. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon và Khuôn Viên Dự Án;
- 9.10. Gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường bên ngoài Căn Hộ Khách Sạn;

- 9.11. Dán, treo, lắp đặt hoặc bằng cách khác gắn quảng cáo, hình, tranh ảnh hoặc các ký hiệu khác tại bất kỳ Căn Hộ Khách Sạn nào hoặc Khuôn Viên Dự Án. Bảng tên của mỗi Căn Hộ Khách Sạn (nếu có) chỉ có thể được thể hiện theo cách thức và tại các vị trí mà Công Ty Quản Lý chấp thuận; và
- 9.12. Phá hoại, cố gắng phá hoại, hoặc có bất kỳ hành vi bất hợp pháp nào khác đối với Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án.

Việc sử dụng các công trình, dịch vụ công cộng khác không thuộc Khu Vực Được Sử Dụng (nếu có) có thể được tính phí độc lập với Phí Quản Lý hàng tháng, tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý.

ĐIỀU 10. SỬ DỤNG CĂN HỘ KHÁCH SẠN

Về nguyên tắc, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê đều có quyền tự do sử dụng không gian của Căn Hộ Khách Sạn để lưu trú phù hợp với mục tiêu Dự Án. Tuy nhiên, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 10.1. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn Hộ Khách Sạn làm nơi phục vụ cho các hoạt động buôn bán, kinh doanh, thương mại, sản xuất hay cho bất kỳ mục đích không phù hợp với mục tiêu Dự Án;
- 10.2. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài khu vực riêng của Căn Hộ Khách Sạn xăng dầu, vũ khí hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ cháy, nổ khác hoặc các văn hóa phẩm độc hại;
- 10.3. Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ Căn Hộ Khách Sạn mà có thể làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường chung trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn hay có thể làm ảnh hưởng hay phiền hà đến các Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê khác;
- 10.4. Sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hay của Công Ty Quản Lý mà có thể gây chập điện, cháy, nguy hiểm hoặc rủi ro cho Dự Án, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, những Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê khác.
- 10.5. Bỏ rác, các đồ vật không phân hủy hoặc không phân rã được, dễ gây nghẹt đường ống thoát nước như bịch nylon, tóc, v.v. xuống cống thoát nước, bồn rửa mặt, bồn vệ sinh, v.v, để tránh nguy cơ làm tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn;
- 10.6. Lắp đặt ăng-ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Công Ty Quản Lý;
- 10.7. Làm gián đoạn, cản trở, xâm lấn, trồng cây, cung cấp vật liệu, xây dựng hàng rào hoặc công trình xây dựng bên ngoài Căn Hộ Khách Sạn hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào có thể cản trở các lối đi trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn;

- 10.8. Sử dụng các chất tẩy rửa có hàm lượng axit cao dễ gây mục và thấm nền Căn Hộ Khách Sạn; và
- 10.9. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi không được phép nào khác khi sử dụng Căn Hộ Khách Sạn.

ĐIỀU 11. VỀ MỸ QUAN CHUNG, AN TOÀN SỨC KHỎE VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

Để đảm bảo và duy trì về mỹ quan, an toàn sức khỏe, vệ sinh môi trường cũng như nâng cao giá trị của Dự Án, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào đều không được phép:

- 11.1. Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can, ban công hoặc ở phần không gian của ban công từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ hoặc cửa ra vào của Căn Hộ Khách Sạn hay xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án; đập, giặt hoặc giữ thảm hoặc thảm cửa ngoài cửa sổ, hoặc ném hoặc quét vật gì ra ngoài cửa sổ, cửa ra vào hoặc bất cứ lỗ hổng nào khác, và không được treo vật dụng nào ở ngoài các Căn Hộ Khách Sạn;
- 11.2. Đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào xung quanh Căn Hộ Khách Sạn (hoặc lối vào Căn Hộ Khách Sạn) hay xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án. Nếu Bên Mua và Khách Mời không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Công Ty Quản Lý xử lý. Mọi chi phí của việc xử lý này sẽ hoàn toàn do Bên Mua liên quan, Khách Mời liên quan và Khách Thuê liên quan chi trả;
- 11.3. Trồng cây hoặc đặt bất kỳ tượng hoặc tác phẩm điêu khắc nào trên ban công hoặc trước hoặc xung quanh các Căn Hộ Khách Sạn hoặc xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án;
- 11.4. Đặt hoặc dựng hàng rào, treo màn hoặc bất kỳ vật dụng nào khác hoặc xây dựng thêm trên ban công, hành lang hoặc khu vực chung quanh Căn Hộ Khách Sạn, hoặc tại hoặc xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án. Công Ty Quản Lý có thể xem xét và chấp thuận cho phép thực hiện các công việc này trên ban công Căn Hộ Khách Sạn nếu theo toàn quyền quyết định của Công Ty Quản Lý, các công việc này không gây ảnh hưởng xấu đến sự đồng bộ và hình dáng của Căn Hộ Khách Sạn, mặt tiền của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, các Căn Hộ Khách Sạn khác hoặc không hạn chế tầm nhìn hoặc việc sử dụng hoặc sinh hoạt của các Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê khác;
- 11.5. Cắt, gắn đồ hoặc làm hỏng cấu trúc tường hay mặt ngoài của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án;

- 11.6. Thay hoặc che cửa kính (bằng loại rèm và màng không được chấp thuận), hoặc sơn cửa ra vào, mặt ngoài hay cửa sổ Căn Hộ Khách Sạn hoặc làm thay đổi ngoại thất Căn Hộ Khách Sạn;
- 11.7. Làm hư hỏng hoặc làm mất đi vẻ mỹ quan chung của Căn Hộ Khách Sạn, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án. Đặc biệt, nghiêm cấm Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, gắn áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu hoặc thực hiện bất kỳ việc nào khác không được phép đối với phần ngoại thất của Căn Hộ Khách Sạn, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án;
- 11.8. Vứt, ném, đổ hoặc để rác, đồ dơ, nước thải hoặc phế phẩm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính chất tương tự trước hay xung quanh Căn Hộ Khách Sạn, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, hoặc tại hay xung quanh Khuôn Viên Dự Án;
- 11.9. Thả, mang vào hoặc nuôi các loại gia súc, gia cầm, thú cưng trong Căn Hộ Khách Sạn (bao gồm chó, mèo hay chim cảnh trừ khi được Công Ty Quản Lý cho phép) hoặc tại hoặc xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án. Trong mọi trường hợp, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê không được phép để chó, mèo hay chim cảnh mà mình nuôi phóng uế bừa bãi, gây mất trật tự và vệ sinh tại hoặc xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, Khuôn Viên Dự Án và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi và mọi tổn thất do chúng gây ra;
- 11.10. Nuôi hay giữ hay giấu bất kỳ con vật nào mà theo đánh giá của Công Ty Quản Lý có thể làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung, vệ sinh môi trường, an toàn và an ninh trật tự của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án hay làm ảnh hưởng đến sức khỏe hoặc an toàn hay sinh hoạt bình thường của các Bên Mua và khách mời khác; và
- 11.11. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác có thể làm ảnh hưởng xấu đến vẻ mỹ quan chung, sức khỏe và an toàn của Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê, vệ sinh môi trường của Dự Án. Không cho phép Khách Mời, hoặc những người khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua vào trong Căn Hộ Khách Sạn nếu biết rằng những người đó đang hoặc có cơ sở để nghi ngờ một cách chính đáng người đó mang loại virus hoặc vi khuẩn gây bệnh truyền nhiễm nguy hiểm và dễ gây lây nhiễm cho người khác cũng như làm hại người khác một cách nghiêm trọng. Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê phải thông báo với Công Ty Quản Lý những người có triệu chứng và/hoặc mang vi khuẩn hoặc virus gây bệnh truyền nhiễm khi thực hiện đăng ký.

ĐIỀU 12. TRẬT TỰ, AN NINH VÀ YÊN TĨNH CHUNG

Đề đảm bảo và duy trì trật tự an ninh và sự yên tĩnh chung cho Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 12.1. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật áp dụng nghiêm cấm trong Căn Hộ Khách Sạn, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn hay tại hoặc xung quanh Khuôn Viên Dự Án;
- 12.2. Tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v. dưới bất kỳ hình thức nào trong Căn Hộ Khách Sạn, tại hoặc xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo. Trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Công Ty Quản Lý, mọi buổi tụ tập hay hội họp dưới bất kỳ hình thức nào tại hay xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án đều bị nghiêm cấm;
- 12.3. Gây ồn ào hoặc cho phép gây ồn ào bao gồm nhưng không giới hạn ở âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Căn Hộ Khách Sạn;
- 12.4. Gây ồn ào mất trật tự, nô đùa, cãi nhau, đánh nhau, v.v. tại hay xung quanh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án; và
- 12.5. Thực hiện hay có bất kỳ một hành vi nào khác mà có thể ảnh hưởng hoặc làm xáo trộn hoặc quấy rối đến trật tự an ninh và sự yên tĩnh chung cho Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án, đến sinh hoạt và sự yên tĩnh, bình yên của Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê khác.

ĐIỀU 13. HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HAY LẮP ĐẶT THÊM

13.1. Hư Hỏng

13.1.1. Đối với những hư hỏng của Căn Hộ Khách Sạn, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và/hoặc Khuôn Viên Dự Án nguyên nhân do lỗi của Bên Mua và/hoặc Khách Mời, Bên Mua bằng chi phí của mình thanh toán cho Công Ty Quản Lý mọi chi phí sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh, bao gồm cả những hư hỏng và thiệt hại do Khách Mời gây ra.

13.1.2. Để bảo đảm sự an toàn và tính đồng bộ của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn, việc sửa chữa các hư hỏng trong mọi trường hợp đều phải do Công Ty Quản Lý hoặc các công ty chuyên môn được Công Ty Quản Lý thuê thực hiện. Khi đó, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Công Ty Quản Lý và các công ty chuyên môn do Công Ty Quản Lý thuê vào Căn Hộ Khách Sạn và cho phép họ mang vào Căn Hộ Khách Sạn máy móc, thiết bị cần thiết để tiến hành việc sửa chữa nói trên. Trong thời gian tiến hành sửa chữa, Công Ty Quản Lý và những công ty chuyên môn được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê, không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Hộ Khách Sạn, Bên Mua, Khách Mời, và Khách Thuê khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ Khách Sạn.

13.2. Thay Đổi hoặc Lắp Đặt Thêm

Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê trong mọi trường hợp và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép:

- 13.2.1. Dựng hoặc lắp đặt cửa, cổng, lưới sắt, cửa chớp hoặc các lắp đặt tương tự khác theo bất kỳ hình thức nào (dù là tạm thời hoặc vĩnh viễn) tại ô cửa hoặc lối vào Căn Hộ Khách Sạn hoặc tại bất cứ lối thoát hiểm hỏa hoạn nào;
- 13.2.2. Tiến hành hoặc cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi nào trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc đối với hệ thống phun nước chữa cháy, đường dây điện, hệ thống ống điều hòa không khí, các thiết bị chiếu sáng, hệ thống nước, hoặc bất kỳ thiết bị nào của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc xây dựng hoặc lắp đặt bất kỳ trang thiết bị hoặc máy móc nào trong Căn Hộ Khách Sạn;
- 13.2.3. Tiến hành hoặc cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi hoặc điều chỉnh nào đối với các thiết bị cơ hoặc điện trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc tại bất kỳ nơi nào trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon. Cụ thể, sẽ không lắp đặt bất kỳ thiết bị, trang bị hoặc máy móc nào vượt quá công suất tải của hệ thống điện trong Căn Hộ Khách Sạn hoặc tại bất kỳ nơi nào khác trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon hoặc mạng lưới hoặc đường dây điện có tiêu thụ điện nhưng không qua đồng hồ điện riêng của Bên Mua;
- 13.2.4. Tiến hành hoặc cho phép tiến hành bất kỳ thay đổi nào đối với bất cứ thiết bị hoặc đồ đạc cố định nào sẽ ảnh hưởng đến hoặc có khả năng ảnh hưởng đến việc cấp nước, điện hoặc các tiện ích hay dịch vụ khác của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon.
- 13.2.5. Thi công các công trình ngầm trên, tại hoặc dưới mặt đất của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon hoặc Khuôn Viên Dự Án bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm; và
- 13.2.6. Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Căn Hộ Khách Sạn, Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon hay Khuôn Viên Dự Án.

Nếu có nhu cầu sửa chữa hay thay đổi, Bên Mua, Khách Mời và Khách Thuê phải thông báo cho Công Ty Quản Lý để được chấp thuận và chỉ được thực hiện sửa chữa, thay đổi theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Công Ty Quản Lý chấp thuận hay đưa ra và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và sửa chữa cho bất kỳ thiệt hại hay tổn thất nào khác phát sinh.

ĐIỀU 14. CAM KẾT CHUNG

- 14.1. Bên Mua sẽ không tự mình thực hiện việc cho thuê lại hoặc có hành động xúc tiến việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Căn Hộ Khách Sạn hoặc có bất cứ thu nhập nào từ

việc cho thuê lại nói trên. Việc cho thuê lại Căn Hộ Khách Sạn phải được thực hiện theo Hợp Đồng Khai Thác đã ký giữa Bên Mua và Chủ Đầu Tư. Công Ty Quản Lý có quyền từ chối những người được Bên Mua mời vào Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn hoặc Căn Hộ Khách Sạn mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh nếu Bên Mua cho những người này thuê Căn Hộ Khách Sạn không có xác nhận trước của Chủ Đầu Tư.

- 14.2. Bất kỳ việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao Căn Hộ Khách Sạn sẽ không giải phóng Bên Mua khỏi các trách nhiệm đã phát sinh trước thời điểm chuyển nhượng hoặc chuyển giao theo Nội Quy Chung và có nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả phát sinh trước khi xảy ra sự kiện chuyển nhượng hoặc chuyển giao.
- 14.3. Bên Mua sẽ không làm việc với bất cứ chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước nào về các vấn đề có liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn, trừ khi có sự yêu cầu từ Chủ Đầu Tư. Bất kỳ trao đổi liên lạc nào đến và từ các cơ quan nhà nước nói trên liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn sẽ được thông báo và chuyển đến Chủ Đầu Tư, và Chủ Đầu Tư sẽ là bên giải quyết vấn đề nhanh chóng và thông báo diễn tiến sự việc cho Bên Mua nếu xét thấy cần thiết.
- 14.4. Bên Mua sẽ bồi thường và giữ cho Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý (cùng cán bộ, nhân viên, công chức, đại diện của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý) được bồi thường thiệt hại đối với bất kỳ và tất cả tổn thất, thiệt hại, hành động pháp lý, thủ tục kiện tụng, khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm pháp lý, phí tổn và chi phí (bao gồm toàn bộ chi phí pháp lý) mà Chủ Đầu Tư có thể phải chịu hoặc phải chi trả hoặc bị yêu cầu chi trả bởi bất kỳ cá nhân, doanh nghiệp, tổ chức đối với bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ, trong quá trình, vì lý do hoặc liên quan đến:
 - 14.4.1. Bất kỳ vi phạm Nội Quy Chung nào của Bên Mua và/hoặc Khách Mời;
 - 14.4.2. Bất kỳ vi phạm về nghĩa vụ (bao gồm nghĩa vụ theo luật định) hoặc vi phạm Pháp luật Việt Nam bởi Bên Mua và/hoặc Khách Mời;
 - 14.4.3. Bất kỳ hành động hoặc hành vi cố ý hay bất cẩn nào do Bên Mua và/hoặc Khách Mời thực hiện.
- 14.5. Ngoại trừ các thương tích và/hoặc thiệt hại nêu dưới đây do hành động cố tình hoặc bất cẩn sai sót của Chủ Đầu Tư và các đại diện (bao gồm Công Ty Quản Lý, giám đốc, quản lý hoặc nhân viên của Chủ Đầu Tư (trong trường hợp này gọi chung là Chủ Đầu Tư), trong trường hợp có bất kỳ Bên Mua hoặc Khách Mời nào bị thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản trong khi thực tế ở trong hoặc tại Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn và Khuôn Viên Dự Án, và thương tích hoặc thiệt hại tài sản đó dẫn đến việc khiếu nại hoặc kiện Chủ Đầu Tư, thì:
 - 14.5.1. Bên Mua sẽ và theo đây đồng ý bồi thường và giữ cho Chủ Đầu Tư cùng các thành viên nói trên không bị thiệt hại do bị khiếu nại hoặc kiện; và
 - 14.5.2. Bên Mua theo đây đồng ý bằng phí tổn và chi phí của mình, thực hiện mọi hoặc



bất kỳ thủ tục pháp lý phát sinh từ sự việc nói trên cho đến khi vụ việc đó được giải quyết dứt điểm hoàn toàn, với điều kiện là Chủ Đầu Tư hoặc nhà thầu của Chủ Đầu Tư không có sai sót hoặc lỗi làm xảy ra các vụ việc như vậy.

PHỤ ĐÍNH 1
CÁC DỊCH VỤ QUẢN LÝ

1. Dịch vụ vệ sinh
 - (a) Thu dọn rác; và
 - (b) Dọn dẹp vệ sinh Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn.
2. Chi phí cho công tác bảo vệ cho mục đích giữ gìn an ninh, trật tự ở các khu vực trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn;
3. Chi phí lương, hành chính cho các nhân viên Công Ty Quản Lý và phí dịch vụ theo hợp đồng ký giữa Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý;
4. Quản lý hành chính chung;
5. Các loại hàng hóa và dịch vụ để quản lý Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn;
6. Tiêu thụ điện và nước tại Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn;
7. Diệt côn trùng tại Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn;
8. Chi phí vận hành trang thiết bị thuộc Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn;
9. Các hạng mục khác cần thiết cho việc quản trị, quản lý;
10. Chi phí cho các dịch vụ khác mà Chủ Đầu Tư cho là hợp lý và cần thiết nhằm phục vụ việc quản lý và vận hành Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhơn hay vì lợi ích chung của Bên Mua.



PHỤ ĐÍNH 2
GIẤY CAM KẾT

Công ty/Tôi tên là: [•]
Giấy CNĐKDN/CMND/CCCD số: [•] cấp ngày [•]
Địa chỉ: [•]

Chúng tôi/Tôi đã ký Hợp Đồng Mua Bán số [•] ngày [•] liên quan đến Căn Hộ Khách Sạn số [•] trong Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon. Tôi đã đọc và hiểu rõ và tại đây đồng ý và cam kết nghiêm chỉnh chấp hành và tuân thủ với các Điều khoản và phụ lục của nội quy chung của Phân Khu The Ocean Suites Quy Nhon, bao gồm những sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh, thay thế về sau.

Ngày _____

Họ tên: [•]