

**THOẢ THUẬN CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NGOẠI VI
TIÊU KHU 1A-1 THUỘC PHÂN KHU 5, DỰ ÁN ĐỒNG NAI WATERFRONT**

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật Đầu tư số 03/2016/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật số 43/2023/QH15 sửa đổi Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Các tổ chức tín dụng 2024.
- Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ký ngày [...] giữa Công Ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai và [...] ("**Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở**").

Hôm nay ngày [...], tại văn phòng Công Ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai, Các Bên dưới đây gồm:

BÊN A: CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐỒNG NAI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600994581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/4/2008

Địa chỉ trụ sở : Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị Trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại : [...]

Mã số thuế : 3600994581

Tài khoản số : [...] tại Ngân hàng [...]

Đại diện bởi : [...]

(Theo giấy UQ số ... ngày ...)

Số CMND : [...] Cấp ngày: [...] Tại: [...]

(Sau đây gọi là "**Bên Bán**" hoặc "**Bên A**")

BÊN B:

[QDBM]	[HoTenBM]	Ngày sinh: [NgaySinhBM]
CMND/PP/CCCD	[CMNDBM]	Cấp ngày: [NgayCapBM]
Nơi cấp	[NoiCapBM]	

Địa chỉ HKTT	[DCTTBM]	
Địa chỉ liên hệ	[DCLLBM]	
Điện thoại	[DTDDBM] [DTCDBM]	
Địa chỉ Email	[EmailBM]	
Và [QDBM2]	[HoTenBM2]	Ngày sinh: [NgaySinhBM2]
CMND/PP/CCCD	[CMNDBM2]	Cấp ngày: [NgayCapBM2]
Nơi cấp	[NoiCapBM2]	
Địa chỉ HKTT	[DCTTBM2]	

(Sau đây gọi là “**Bên Mua**” hoặc “**Bên B**”)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Thỏa Thuận này sẽ có nghĩa là mỗi người trong số đó và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua trong Thỏa Thuận này là liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng có quyền theo sát mỗi người trong số đó một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua đồng ý ủy quyền cho người có tên đầu tiên thuộc Bên Mua làm người đại diện của mình để làm việc với Bên Bán liên quan đến Thỏa Thuận này (“**Người Được Ủy Quyền**”) và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có bất kỳ sự chấp thuận riêng nào khác từ mỗi người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được ký bởi từng người thuộc Bên Mua trừ khi Bên Bán quyết định khác đi.

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**”)

Các Bên cùng nhau giao kết Thỏa Thuận Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Ngoại Vi (“**Thỏa Thuận**”) với các điều khoản và điều kiện như sau:

ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

Các thuật ngữ, từ và cụm từ được viết hoa, trừ trường hợp được định nghĩa khác đi trong Thỏa Thuận này sẽ có cùng nghĩa như được định nghĩa trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.

Điều 1. Phạm Vi Dịch vụ

- 1.1. Các Bên đồng ý rằng nhằm duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan trong phạm vi của Dự Án, nằm bên ngoài và kết nối với hạ tầng của Khu Nhà Ở (“**Cơ Sở Hạ Tầng**”), Bên Bán sẽ, tự mình hoặc thuê các đơn vị chuyên môn có năng lực cung cấp các dịch vụ đô thị (“**Công Ty Quản Lý**”) như sau:
- (a) Quản lý, chăm sóc mảng xanh đường phố, công viên;
 - (b) Vệ sinh đường phố; thu gom rác thải;
 - (c) Công tác vận hành trạm xử lý nước thải;
 - (d) Nạo vét hố ga;
 - (e) Quản lý và vận hành hệ thống hạ tầng đô thị như: chiếu sáng đô thị, camera an ninh, đèn giao thông, hệ thống điện, hệ thống loa công cộng, bể phốt, máy phát điện (nếu có) và các hệ thống khác theo thiết kế phê duyệt;
 - (f) Bảo vệ, an ninh khu vực công cộng;
 - (g) Hệ thống thoát nước;
 - (h) Báo cáo giám sát và tác động môi trường;
 - (i) Thanh toán các khoản phí tiện ích như: nước, điện chi cho Cơ Sở Hạ Tầng;
 - (j) Phí dịch vụ kiểm toán của bên thứ ba;
 - (k) Các chi phí về bảo hiểm theo quy định của pháp luật (nếu có).

Ngoài phạm vi dịch vụ kể trên, Bên Bán, theo yêu cầu từ cư dân của Dự Án hoặc theo quyết định của mình, có quyền yêu cầu các đơn vị chuyên môn mà Bên Bán thuê cung cấp các dịch vụ bổ sung mà Bên Bán cho là cần thiết để duy trì Cơ Sở Hạ Tầng (“**Các Dịch Vụ Bổ Sung**”).

- 1.2. Đồng thời Bên Bán cũng sẽ, tự mình hoặc thuê các đơn vị chuyên môn có năng lực cung cấp, dịch vụ bảo dưỡng, duy tu và bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng.

Điều 2. Đóng Góp Kinh Phí

- 2.1. Các Bên đồng ý rằng Bên Mua sẽ đóng góp kinh phí để đảm bảo việc duy trì, bảo dưỡng, duy tu và bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng bao gồm:
- (a) Kinh phí quản lý vận hành khu đô thị hàng tháng ngoài phạm vi Khu Nhà Ở mà Bên Mua phải đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, Nội Quy Chung và Thỏa Thuận này được sử dụng cho mục đích duy trì Cơ Sở Hạ Tầng cho đến khi Cơ Sở Hạ Tầng được bàn giao cho Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền (“**Phí Quản Lý Ngoại Vi**”);
 - (b) Chi phí để bảo dưỡng, duy tu và bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng (“**Phí Bảo Trì Ngoại Vi**”).
- 2.2. Thời gian đóng góp Phí Quản Lý Ngoại Vi bắt đầu từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế cho đến khi chấm dứt Thỏa Thuận này.
- 2.3. Thời gian đóng góp Phí Bảo Trì Ngoại Vi:
- (a) Phí Bảo Trì Ngoại Vi ban đầu sẽ được đóng góp theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở;
 - (b) Sau khi Phí Bảo Trì Ngoại Vi ban đầu được đóng góp theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đã được sử dụng hết, Bên Mua sẽ đóng góp phần Phí Bảo Trì Ngoại Vi

được phân bổ cho mình đúng theo thông báo của Bên A hoặc người được Bên A chỉ định (“**Phí Bảo Trì Ngoại Vi Bổ Sung**”).

Điều 3. Mức đóng góp cụ thể

3.1. Phí Quản Lý Ngoại Vi trong năm đầu tiên được tính theo mức: [4.000]VNĐ/m²/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tính trên diện tích khuôn viên đất ghi trong biên bản bàn giao nhà ở theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, hoặc theo diện tích do Bên A xác định trong trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên A và cho khoảng thời gian từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế cho đến khi hết tháng thứ 12 (mười hai) kể từ ngày Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế (“**Thanh Toán Năm Đầu Tiên**”). Trường hợp diện tích nêu trên khác với diện tích trong Giấy Chứng Nhận thì Phí Quản Lý Ngoại Vi được tính theo diện tích ghi trong Giấy Chứng Nhận (không truy thu và cũng không hoàn lại bất kỳ chênh lệch phát sinh nào nếu có).

3.2. Phí Quản Lý Ngoại Vi nêu tại Điều 3.1 ở trên sẽ được điều chỉnh bởi Bên Bán theo lạm phát thị trường hàng năm và/hoặc tình hình thu chi thực tế cho các dịch vụ quản lý đô thị như được nêu tại Điều 1.1 của Thỏa Thuận này.

Ngoài ra, Bên Bán, có quyền điều chỉnh Phí Quản Lý Ngoại Vi bằng cách bổ sung thêm chi phí thực hiện Các Dịch Vụ Bổ Sung theo quy định tại Điều 1.1 của Thỏa Thuận này vào Phí Quản Lý Ngoại Vi.

Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua khi điều chỉnh mức Phí Quản Lý Ngoại Vi (nếu có) theo quy định tại Điều 3.2 của Thỏa Thuận này.

3.3. Sau thời hạn bảo hành Cơ Sở Hạ Tầng, khi phát sinh công việc duy tu, bảo trì, bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng, Chủ Đầu Tư sẽ tính toán số tiền mà Bên Mua phải đóng góp trong từng lần duy tu, bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng phù hợp với tỷ lệ được phân bổ cho khu nhà ở của Bên Mua và diện tích đất của Bên Mua, và:

- (a) Được quyền trích từ Phí Bảo Trì Ngoại Vi ban đầu được đóng góp theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở để duy tu, bảo trì, bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng cho đến khi khoản phí này được sử dụng hết;
- (b) Thông báo cho Bên Mua đóng Phí Bảo Trì Ngoại Vi Bổ Sung sau khi Phí Bảo Trì Ngoại Vi được đóng góp theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở được sử dụng hết.

Điều 4. Thanh Toán

4.1. Thời hạn thanh toán:

Phí Quản Lý Ngoại Vi sẽ được thanh toán như sau:

- (a) Thanh Toán Năm Đầu Tiên sẽ được thực hiện vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế.
- (b) Cho các năm tiếp theo, Bên Mua sẽ thanh toán Phí Quản Lý Ngoại Vi từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.

Trong bất kỳ trường hợp nào khi Phí Quản Lý Ngoại Vi được điều chỉnh theo quy định tại Điều 3.2 ở trên, bao gồm nhưng không giới hạn việc điều chỉnh do Các Dịch Vụ Bổ Sung, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc điều chỉnh đó cho Bên Mua, và Bên Mua sẽ thanh toán khoản tiền bổ sung theo chi tiết và tiến độ được nêu tại thông báo bằng văn bản đó.

Phí Bảo Trì Ngoại Vi Bổ Sung sẽ được thanh toán theo thông báo của Bên A hoặc người được Bên A chỉ định.

- 4.2. Hình thức thanh toán: Bên Mua sẽ thanh toán Phí Quản Lý Ngoại Vi, Phí Bảo Trì Ngoại Vi BỔ Sung cho Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý, hoặc đơn vị khác do Bên Bán ủy quyền và thông báo cho Bên Mua, tùy từng thời điểm.
- 4.3. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Thỏa Thuận này, sau khi Bên Bán, hoặc Công Ty Quản Lý, hoặc đơn vị khác do Bên Bán ủy quyền, tùy từng thời điểm, đã thông báo bằng văn bản về việc khắc phục vi phạm cho Bên Mua mà Bên Mua không khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc một thời hạn khác theo yêu cầu nêu trên, thì Bên Bán, có quyền thực hiện bất kỳ một hoặc các quyền dưới đây:
- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền lãi quá hạn 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và trên thời gian chậm thanh toán;
 - (b) Phối hợp với các đơn vị cung cấp ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ với Nhà Ở của Bên Mua bao gồm điện, nước, dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, các dịch vụ công cộng khác cho đến khi Bên Mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán;
 - (c) Công bố tên của Bên vi phạm và hoặc địa chỉ Nhà Ở của Bên vi phạm tại khu vực công cộng của Dự Án; và
 - (d) Thực hiện hoặc yêu cầu bất kỳ quyền, bồi thường thiệt hại hoặc biện pháp khắc phục nào khác mà Bên Bán có theo quy định của Thỏa Thuận này hoặc theo pháp luật Việt Nam.

Điều 5. Quyền Hạn Và Trách Nhiệm Giữa Các Bên

5.1. Quyền Hạn Và Trách Nhiệm Của Bên Bán:

- (a) Bên Bán được quyền tự mình hoặc chỉ định các đơn vị khác thu, quản lý Phí Quản Lý Ngoại Vi, Phí Bảo Trì Ngoại Vi BỔ Sung và chủ động sắp xếp sử dụng, chi từ nguồn thu này để thực hiện các dịch vụ theo Thỏa Thuận này;
- (b) Bên Bán có toàn quyền trong việc quản lý, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng bao gồm cả việc Bên Bán có toàn quyền thuê đơn vị chuyên nghiệp cung cấp các dịch vụ mà Bên Bán cho là cần thiết để duy tu, bảo dưỡng Cơ Sở Hạ Tầng. Trong thời gian duy tu, bảo dưỡng, bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng, trừ trường hợp được Bên Bán thông báo rõ ràng bằng văn bản, Bên Mua được quyền sử dụng Cơ Sở Hạ Tầng trong thời gian duy tu, bảo dưỡng, bảo trì và vẫn phải đóng Phí Quản Lý Ngoại Vi theo các quy định của Thỏa Thuận này;
- (c) Bên Bán có toàn quyền điều chỉnh mức Phí Quản Lý Ngoại Vi, tính toán và phân bổ Phí Bảo Trì Ngoại Vi, Phí Bảo Trì Ngoại Vi BỔ Sung theo quy định tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 của Thỏa Thuận này;
- (d) Bên Bán có quyền ban hành quy chế hoặc quy định liên quan đến việc quản lý, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Cơ Sở Hạ Tầng và có quyền sửa đổi, bổ sung, thay thế quy chế hoặc quy định này;
- (e) Bên Bán sẽ đảm bảo Cơ Sở Hạ Tầng trong tình trạng tốt, phục vụ đời sống sinh hoạt của Bên Mua trong thời gian Bên Bán còn tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý cung cấp dịch vụ theo Thỏa Thuận này;
- (f) Bên Bán có quyền, vào bất cứ thời điểm nào, tự mình hoặc yêu cầu Công Ty Quản Lý ngừng hoặc tạm ngừng cung cấp một phần hoặc toàn bộ các dịch vụ theo Thỏa Thuận này nếu Bên Bán không thể thu đủ tiền từ cư dân trong Dự Án để thực hiện các dịch vụ này. Trường hợp Bên Mua thanh toán Phí Quản Lý Ngoại Vi cho thời

gian Bên Bán đã ngừng cung cấp dịch vụ, Bên Bán sẽ hoàn trả phần Phí Quản Lý Ngoại Vi tương ứng này. Đối với Phí Bảo Trì Ngoại Vi, Bên Bán sẽ tiếp tục quản lý cho đến khi Bên Bán thực hiện lại các công việc bảo dưỡng, duy tu, bảo trì bị tạm ngừng được tiếp tục, hoặc thực hiện các công việc bảo dưỡng, duy tu và bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng mới, hoặc cho đến khi Các Bên có thỏa thuận khác;

- (g) Bên Bán, và người được Bên Bán ủy quyền, có quyền, với tư cách là khách của Bên Mua, ra vào Khu Nhà Ở để gửi thông báo, thu tiền hoặc thực hiện các giao dịch trực tiếp với Bên Mua về các vấn đề mà Bên Bán cho là cần thiết, và Bên Mua sẽ yêu cầu và đảm bảo rằng Ban Tự Quản/Ban Quản Lý Khu Nhà Ở sẽ tạo điều kiện cho Bên Bán, và người được Bên Bán ủy quyền thực hiện các công việc nêu trên;
- (h) Bên Bán có quyền bàn giao Cơ Sở Hạ Tầng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi đó các dịch vụ theo Thỏa Thuận này sẽ được điều chỉnh giảm tương ứng với các hạng mục Cơ Sở Hạ Tầng hoàn tất bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5.2. Quyền Hạn Và Trách Nhiệm Của Bên Mua:

- (a) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện công việc theo Điều 1.1 của Thỏa Thuận này;
- (b) Bên Mua sẽ thanh toán Phí Quản Lý Ngoại Vi theo Điều 3 và Điều 4 của Thỏa Thuận này;
- (c) Bên Mua sẽ tạo điều kiện cho Bên Bán và các cá nhân, tổ chức khác được Bên Bán ủy quyền hoàn thành tốt công việc nêu tại Thỏa Thuận này;
- (d) Bên Mua sẽ tuân thủ quy chế, quy định liên quan đến việc quản lý, duy trì, duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Cơ Sở Hạ Tầng và các quy chế, quy định của Dự Án do Bên Bán ban hành và các sửa đổi, bổ sung, thay thế các quy chế hoặc quy định đó đã được thông báo cho Bên Mua hoặc được niêm yết tại các khu vực công cộng của Dự Án tại từng thời điểm;
- (e) Bên Mua sẽ không và theo đây cam kết không cản trở Bên Bán bàn giao Cơ Sở Hạ Tầng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 6. Giải Quyết Tranh Chấp

Bất kỳ tranh chấp hay bất đồng giữa Bên Bán và Bên Mua liên quan hoặc phát sinh từ Thỏa Thuận này sẽ được giải quyết thông qua thương lượng và hòa giải giữa các Bên một cách thiện chí. Nếu tranh chấp không thể giải quyết bằng thương lượng và hòa giải giữa các Bên trong vòng 30 (ba mươi) ngày từ ngày một Bên gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp, thì mỗi Bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền tại tỉnh Đồng Nai giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 7. Bất Khả Kháng

- 7.1. Bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể tránh được, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép và cản trở hoặc làm cho Bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình nêu tại Thỏa Thuận này ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**").
- 7.2. Các Bên cùng thống nhất các Sự Kiện Bất Khả Kháng bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện dưới đây:

- Thiên tai (bao gồm động đất, bão, lũ lụt và sóng thần), chiến tranh, cháy, đại dịch, tình trạng khẩn cấp hoặc sự thay đổi của luật pháp và quy định;
- Mệnh lệnh hành chính của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc tình huống khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần của cả Hai Bên sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bất kể quy định nào khác trong Thỏa Thuận này, một Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không áp dụng hoặc miễn trừ nghĩa vụ thanh toán của một Bên cho Bên còn lại theo quy định tại Thỏa Thuận này.

- 7.3. Trong trường hợp một Bên không thể thực hiện nghĩa vụ của mình theo Thỏa Thuận này do Sự Kiện Bất Khả Kháng thì không bị xem là vi phạm Thỏa Thuận này và sẽ không là cơ sở để Bên còn lại chấm dứt Thỏa Thuận này với điều kiện:
- Sự Kiện Bất Khả Kháng là nguyên nhân trực tiếp gây ra việc chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Thỏa Thuận này của Bên bị ảnh hưởng;
 - Bên bị ảnh hưởng đã nỗ lực làm mọi việc có thể một cách hợp lý để khắc phục ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 7.4. Khi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra thì trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng trong việc thực hiện nghĩa vụ phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia để tìm biện pháp khắc phục, hạn chế thiệt hại.
- 7.5. Bên bị ảnh hưởng phải tiếp tục thực hiện những nghĩa vụ khác theo Thỏa Thuận này mà không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 8. Thông Báo

- 8.1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:
- Đối với Bên Bán: CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐỒNG NAI – địa chỉ liên hệ: Tầng 6 Tòa nhà IMV, 87 Hoàng Văn Thái, Khu phố Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam hoặc thông tin địa chỉ của Công Ty Quản Lý, hoặc đơn vị khác do Bên Bán ủy quyền theo thông báo của Bên Bán;
 - Đối với Bên Mua (nếu Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 (một) người đại diện theo đây để nhận thông báo): [QDBM] [HoTenBM] – theo địa chỉ liên hệ của Bên Mua đã ghi nhận tại phần đầu của Thỏa Thuận hoặc địa chỉ căn nhà từ ngày Bên Mua nhận bàn giao hoặc được cho là nhận bàn giao nhà ở theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.
- 8.2. Hình thức thông báo giữa các Bên thông qua thư giao tận tay, hoặc thư bảo đảm, hoặc thư điện tử (email) hoặc ứng dụng điện tử (nếu có) áp dụng cho cư dân của Dự Án theo thông báo hướng dẫn sử dụng của chủ đầu tư.
- 8.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Thỏa Thuận 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 Điều 8.1, Điều 8.2, Điều 8.3 của Thỏa Thuận này và trong thời gian như sau:
- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

- Vào ngày làm việc thứ 05 (năm) kể từ ngày đóng dấu gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh qua đơn vị chuyên phát nhanh được phép hoặc gửi trực tiếp vào thùng thư tại Nhà Ở (đối với Bên Mua) đối với trường hợp gửi thư bảo đảm;
- Vào ngày Bên gửi email theo đúng địa chỉ email đã được cung cấp từ Bên kia;
- Vào ngày Bên gửi thông báo qua ứng dụng điện tử (nếu có).

Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng là Chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam, thông báo sẽ được coi là Bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.

- 8.4. Các Bên tự chịu trách nhiệm trong trường hợp không nhận được thông báo của Bên còn lại do cung cấp không đúng hoặc không đầy đủ thông tin liên lạc của mình hoặc các Bên thường xuyên không hiện diện tại địa chỉ liên hệ của mình. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ và/hoặc tên người nhận thông báo; khi có thay đổi về địa chỉ và/hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 9. Điều Khoản Thi Hành

- 9.1. Bên Bán và Bên Mua cam kết tuân thủ các quy định của Thỏa Thuận này.
- 9.2. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ chỉ chấm dứt (a) khi các Bên đồng ý bằng văn bản hoặc (b) khi toàn bộ Cơ Sở Hạ Tầng được bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền, hoặc (c) khi Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở bị chấm dứt (trừ trường hợp thanh lý sau khi Bên Mua đã nhận Giấy Chứng Nhận). Để làm rõ, Thỏa Thuận này vẫn sẽ được giữ nguyên giá trị và hiệu lực thi hành (i) khi Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở được thanh lý khi Bên Mua đã nhận Giấy Chứng Nhận, hoặc (ii) khi Bên Mua chuyển nhượng, chuyển giao Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở hoặc quyền sở hữu Nhà Ở cho bên thứ ba, khi đó Bên Mua luôn luôn đảm bảo rằng bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển giao sẽ tiếp tục thực hiện các quy định tại Thỏa Thuận này; hoặc (iii) cho đến khi Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho một bên mua khác trong trường hợp Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở bị chấm dứt, và Bên Mua phải trả lại Nhà Ở cho Bên Bán.

Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng, chuyển giao Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, quyền sở hữu Nhà Ở cho một bên thứ ba khác thì Bên Mua, và bên thứ ba phải cùng ký thông báo theo mẫu do Bên Bán phát hành/đồng ý tại từng thời điểm thể hiện bên thứ ba thay thế Bên Mua thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Thỏa Thuận này. Khi đó bất kỳ dẫn chiếu nào đến Bên Mua theo Thỏa Thuận này sẽ là dẫn chiếu đến bên thứ ba này. Bên Bán có quyền ngăn cản hoặc không cho phép bên thứ ba được thụ hưởng các dịch vụ và tiện ích theo Thỏa Thuận này và/hoặc Nội Quy Chung trong trường hợp Bên Bán không nhận được thông báo theo đoạn này.

Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của bất kỳ Bên nào trong Thỏa Thuận này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ.

Các Bên đồng ý rằng không Bên nào có quyền đơn phương chấm dứt Thỏa Thuận này vì bất kỳ lý do nào hoặc dựa trên bất kỳ lý do hoặc cơ sở nào, trừ trường hợp được quy định trong Thỏa Thuận này.

- 9.3. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của Thỏa Thuận này và quy định của Nội Quy Chung, thì quy định của Thỏa Thuận này sẽ được ưu tiên áp dụng. Bên Mua đảm



bảo rằng Bên Mua sẽ không chấp thuận, thông qua bất kỳ văn bản hoặc nghị quyết/quyết định, bản Nội Quy (bao gồm cả các sửa đổi bổ sung) nào mà có thể dẫn đến việc các văn bản này có các điều khoản trái với các quy định của Thỏa Thuận này, các quy chế, quy định áp dụng tại Dự Án do Bên Bán ban hành tại từng thời điểm, hoặc ngăn cản Bên Bán thực hiện các quyền theo Thỏa Thuận này.

- 9.4. Thỏa Thuận này được lập thành 5 (năm) bản chính bằng tiếng Việt có giá trị như nhau. Bên Bán giữ 4 (bốn) bản chính tiếng Việt, Bên Mua giữ 1 (một) bản chính tiếng Việt.
- 9.5. Các Bên đã đọc, hiểu rõ các điều khoản trong Thỏa Thuận này.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

 Đại diện CÔNG TY TNHH
THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐỒNG NAI 

Chị Ngọc

.....

.....

Mã Nhà Ở:



