

**CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM – SINGAPORE**

**HỢP ĐỒNG MẪU SỐ 39-04-26/TL/LED/VSIP
NGÀY 17/03/2026**

HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

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

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số: ...

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- 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 Pháp Luật có liên quan được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại từng thời điểm.
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ... số ... ngày ... do ... cấp cho Bên Cho Thuê.

Hai Bên dưới đây gồm:

I. BÊN CHO THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là “**Bên Cho Thuê**”)

Tên tổ chức : **CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE**
Giấy Chứng nhận : 3700230075
đăng ký doanh nghiệp số
Người đại diện theo pháp luật:
Chức vụ :
(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày: .../.../....., tại)
Địa chỉ :
Điện thoại liên hệ :
Fax :
Số tài khoản :
Tại ngân hàng :
Mã số thuế : 3700230075

II. BÊN THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là “**Bên Thuê**”)

Tên tổ chức : **CÔNG TY**
Giấy Chứng nhận :
đăng ký doanh nghiệp số
Người đại diện theo pháp luật:
Chức vụ :

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày: .../.../....., tại)

Địa chỉ :
Điện thoại liên hệ :
Fax (nếu có) :
Số tài khoản (nếu có) :
Tại ngân hàng :
Mã số thuế :

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng thuê công trình xây dựng này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1: CÁC THÔNG TIN VỀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

1. Vị trí Công Trình Xây Dựng: nhà xưởng số ...
2. Vị trí, địa điểm Công Trình Xây Dựng: Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore
3. Hiện trạng về chất lượng Công Trình Xây Dựng:
4. Diện tích của Công Trình Xây Dựng:
 - Tổng diện tích sàn xây dựng cho thuê: m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất: m², trong đó:
 - + Sử dụng riêng: m²
 - + Sử dụng chung (nếu có): m²
 - + Mục đích sử dụng đất:
5. Công năng sử dụng: văn phòng và nhà xưởng
6. Trang thiết bị kèm theo: theo danh sách trang thiết bị nhà xưởng bàn giao

ĐIỀU 2: GIÁ THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

1. Giá Thuê Công Trình Xây Dựng là: đồng /tháng (Bằng chữ:). Đơn giá thuê là:..../m²/tháng

Giá Thuê này đã bao gồm: chi phí bảo trì, quản lý vận hành Công Trình Xây Dựng và các khoản thuế mà Bên Cho Thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên Thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

3. Các thoả thuận khác:

- (a) Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm: Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm tương đương ... tháng Giá Thuê, cụ thể như sau:

Đợt đặt cọc	Số tiền (VNĐ)	Tương đương Giá Thuê	Thời điểm thanh toán
Đợt ...		 tháng Giá Thuê	
Đợt ...		 tháng Giá Thuê	
Đợt ...		 tháng Giá Thuê	
.....	...	...	

- (b) Bên Cho Thuê sẽ giữ Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm như là sự bảo đảm cho việc Bên Thuê tuân thủ đúng tất cả các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và cho bất kỳ khiếu nại nào đối với Bên Thuê liên quan đến Công Trình Xây Dựng. Để tránh hiểu lầm, Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm sẽ không được xem như là Giá Thuê hay bất kỳ phần nào của Giá Thuê vào bất cứ thời điểm nào.
- (c) Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm sẽ được duy trì đầy đủ trong Thời Hạn và nếu Bên Cho Thuê sử dụng Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm hoặc bất kỳ phần nào của Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm căn cứ theo Hợp Đồng này, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền mặt cho đủ số Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm trong vòng bảy (07) ngày sau khi Bên Cho Thuê có văn bản yêu cầu thanh toán.
- (d) Trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Hạn, Bên Cho Thuê sẽ thanh toán lại cho Bên Thuê Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm theo số tiền và loại tiền tệ mà Bên Cho Thuê đã nhận vào thời điểm thanh toán tiền đặt cọc của Bên Thuê và không tính lãi suất trừ đi bất kỳ khoản khấu trừ nào mà Bên Cho Thuê khấu trừ theo Hợp Đồng này cùng với bất kỳ khoản phí ngân hàng nào (nếu có). Những khoản khấu trừ như vậy (nếu có) sẽ không phương hại đến bất kỳ quyền nào khác mà Bên Cho Thuê có thể có theo Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Pháp Luật.
- (e) Bất kể các quy định như nêu trên, nếu Bên Thuê liên tục hoặc nhiều lần vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có thể yêu cầu Bên Thuê, và trong trường hợp đó, Bên Thuê sẽ nhanh chóng thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản tiền bổ sung mà Bên Cho Thuê có thể quyết định như một khoản Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm tăng thêm. Yêu cầu như vậy sẽ không phương hại đến bất kỳ quyền nào khác mà Bên Cho Thuê có thể có theo Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Pháp Luật.
- (f) Trong trường hợp Hợp Đồng được gia hạn và Giá Thuê tăng, Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm sẽ được điều chỉnh để đảm bảo Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm đạt ... tháng Giá Thuê.
- (g) Giá Thuê Công Trình Xây Dựng sẽ được điều chỉnh vào ngày 05 tháng 01 và ngày 05 tháng 7 mỗi năm dương lịch bởi Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 3: PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam và thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của Pháp Luật.
2. Thời hạn thực hiện thanh toán: Bên Thuê phải thanh toán trước Giá Thuê đối với giai đoạn bắt đầu từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày cuối cùng của tháng dương lịch. Sau đó, Giá Thuê hàng tháng sẽ được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của tháng dương lịch.
3. Các thỏa thuận khác:
 - (a) Trừ khi Bên Cho Thuê có yêu cầu khác bằng văn bản, Bên Thuê sẽ thanh toán bất kỳ phần nào của Giá Thuê hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào theo Hợp Đồng này vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê như ghi nhận tại phần đầu của Hợp Đồng về thông tin của Hai Bên.
 - (b) Bất kỳ thanh toán nào của Bên Thuê chỉ được xem là hoàn tất khi tài khoản của Bên Cho Thuê ghi nhận có đủ số tiền thanh toán đó.

ĐIỀU 4: THỜI HẠN CHO THUÊ, THỜI ĐIỂM GIAO, NHẬN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG VÀ HỒ SƠ KÈM THEO

1. Thời hạn cho thuê Công Trình Xây Dựng: năm tính từ Ngày Bàn Giao. Nếu Bên Thuê mong muốn gia hạn Hợp Đồng sau khi hết Thời Hạn, Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê ít nhất sáu (06) tháng trước ngày hết Thời Hạn. Việc gia hạn Hợp Đồng này sẽ tùy thuộc vào sự thỏa thuận của Hai Bên.
2. Thời điểm giao nhận Công Trình Xây Dựng: ngày ... tháng ... năm.... hoặc ngày mà Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày của Hợp Đồng này.
3. Hồ sơ kèm theo: Bản vẽ Công Trình Xây Dựng nêu tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 5: SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

1. Mục đích sử dụng Công Trình Xây Dựng của Bên Thuê: Bên Thuê thuê Công Trình Xây Dựng để thực hiện dự án tại Công Trình Xây Dựng được cơ quan có thẩm quyền cấp phép theo qui định Pháp Luật liên quan. Dự án này phải phù hợp với quy hoạch Khu Công Nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
2. Các hạn chế sử dụng Công Trình Xây Dựng: Theo qui định tại các điều khoản của Hợp Đồng này.
3. Đóng phí dịch vụ, phí quản lý vận hành:

- (a) Bất kể các quy định khác trong Hợp Đồng này, để Bên Cho Thuê có thể duy trì Công Trình Tiện Ích Dịch Vụ Công Cộng của Khu Công Nghiệp, Bên Thuê phải trả Phí Quản Lý Bất Động Sản tính theo đơn giá VNĐ/m²/ tháng. Đơn giá tính Phí Quản Lý Bất Động Sản có thể được thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định của Bên Cho Thuê.
- (b) Vào Ngày Bàn Giao, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Đặt Cọc Quản Lý là đồng tương đương với ... tháng Phí Quản Lý Bất Động Sản.
- (c) Trong vòng bảy (07) ngày kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê Phí Quản Lý Bất Động Sản cho giai đoạn bắt đầu từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày cuối cùng của tháng dương lịch. Sau đó, Phí Quản Lý Bất Động Sản hàng tháng sẽ được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê trong vòng năm (05) ngày đầu tiên của tháng dương lịch.
- (d) Trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày kết thúc Thời Hạn, Bên Cho Thuê sẽ thanh toán lại Tiền Đặt Cọc Quản Lý cho Bên Thuê theo số tiền và loại tiền tệ mà Bên Cho Thuê đã nhận vào thời điểm thanh toán tiền đặt cọc của Bên Thuê và không tính lãi suất trừ đi bất kỳ khoản khấu trừ mà Bên Cho Thuê đã khấu trừ theo Hợp Đồng này và bất kỳ khoản lệ phí ngân hàng nào (nếu có). Các khoản khấu trừ này (nếu có) sẽ không phương hại đến bất kỳ quyền nào khác mà Bên Cho Thuê có thể có theo Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Pháp Luật.
4. Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của dự án: Bên Thuê thực hiện theo Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động Và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp do Bên Cho Thuê phát hành (tài liệu này có thể sửa đổi theo từng thời điểm (nếu cần thiết)).
5. Các thỏa thuận khác:
- (a) Bên Thuê không sử dụng Công Trình Xây Dựng để kinh doanh bất hợp pháp, kinh doanh bất động sản [*Đối với RBF tại VSIP III thì thêm nội dung sau: và/ hoặc sản xuất đồ chơi khối xây dựng bằng nhựa*].
- (b) Tiện Ích Công Cộng và Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng:
- (b.1) Bên Cho Thuê sẽ cung cấp Tiện Ích Công Cộng và lắp đặt Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng theo Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển trong Khu Công Nghiệp, và Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê phí và chi phí cho việc cung cấp các Tiện Ích Công Cộng theo quy định tại Hợp Đồng này.
- (b.2) Bên Thuê sẽ thông báo cho Bên Cho Thuê nhu cầu của Bên Thuê về công suất của các Tiện Ích Công Cộng bằng việc điền vào mẫu đơn có sẵn do Bên Cho Thuê cung cấp.
- (b.3) Bên Thuê trả tất cả các chi phí và phí tổn hợp lý để nộp đơn xin, lắp đặt, kết nối và cung cấp đường dây, mạng liên lạc viễn thông cho cơ quan có chức năng liên quan.

- (b.4) Nếu công suất của các Tiện Ích Công Cộng mà Bên Thuê cần vượt quá công suất Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng được xây dựng, lắp đặt ban đầu theo như thông báo của Bên Thuê, thì Bên Thuê sẽ tham vấn với Bên Cho Thuê để tăng công suất và chịu mọi chi phí phát sinh.
- (b.5) Bên Thuê chịu trách nhiệm thực hiện và thanh toán tất cả các khoản chi phí để kết nối điện phù hợp với nhu cầu của mình.
- (c) Các Chi Phí Khác:
- (c.1) Bên Thuê chịu trách nhiệm thanh toán tất cả các phí tổn, khoản thuế, phí và lệ phí áp dụng cho Bên Thuê theo quy định Pháp Luật Việt Nam hiện hành phát sinh từ hoặc liên quan đến việc thuê Công Trình Xây Dựng, việc xin phép để thực hiện Dự Án tại Công Trình Xây Dựng của Bên Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn: phí ngân hàng cho các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này, thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ, v.v.
- (c.2) Bất kể các quy định khác trong Hợp Đồng này, Hai Bên đồng ý Giá Thuê, Phí Tiện Ích, Phí Quản Lý Bất Động Sản và các khoản phải trả khác mà Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê là chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Bên Thuê thanh toán thuế giá trị gia tăng cho các loại phí này theo qui định Pháp Luật. Trong trường hợp thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định Pháp Luật, thì các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được tự động điều chỉnh tương ứng theo thuế suất thuế GTGT mới.
- (c.3) Bên Thuê thực hiện các khoản thanh toán nêu tại Hợp Đồng này mà không được khấu trừ, cản trừ với bất kỳ một khoản nào khác. Nếu Bên Thuê khấu trừ, cản trừ vào các khoản tiền đặt cọc nêu tại Hợp Đồng này thì Bên Thuê phải đóng vào khoản tiền tương đương với khoản tiền cản trừ, khấu trừ sao cho bằng số tiền đặt cọc qui định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

1. Quyền của Bên Cho Thuê

- (a) Yêu cầu Bên Thuê nhận Công Trình Xây Dựng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này.
- (b) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- (c) Yêu cầu Bên Thuê bảo quản, sử dụng Công Trình Xây Dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp Đồng này.
- (d) Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra.
- (đ) Cải tạo, nâng cấp Công Trình Xây Dựng cho thuê khi được Bên Thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho Bên Thuê.

- (e) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.
- (f) Yêu cầu Bên Thuê giao lại Công Trình Xây Dựng khi hết Thời Hạn.
- (g) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận:
- (g.1) Không chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê (hoặc nhân viên, đại lý, nhà thầu, khách mời hay khách đến thăm của Bên Thuê) về:
- bất kỳ thiệt hại, thương vong, tổn thất về tính mạng hay tài sản do bất kỳ bên thuê hoặc người chiếm giữ hoặc người nào trong Khu Công Nghiệp gây ra, hoặc do sự cố xảy ra tại bất cứ nơi nào trong Khu Công Nghiệp; hoặc
 - thiệt hại, thương vong, tổn thất hoặc bất lợi do Bên Cho Thuê trực tiếp hay gián tiếp gây ra khi đang thực hiện các quyền hay nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này hoặc theo Pháp Luật, trừ khi do lỗi bất cẩn rõ ràng hay lỗi cố ý của Bên Cho Thuê.
- (g.2) Được quyền áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm theo quy định của Pháp Luật mà Bên Cho Thuê có thẩm quyền.
- (g.3) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản phải trả khác ngoài Giá Thuê Công Trình Xây Dựng được quy định tại Hợp Đồng hoặc theo thỏa thuận khác của Hai Bên tùy từng thời điểm.
- (g.4) Bên Cho Thuê không bảo đảm sự phù hợp của Công Trình Xây Dựng cho bất kỳ mục đích cụ thể nào.
- (g.5) Với mục đích tạo lập một khu Công Trình Xây Dựng chất lượng cao và đảm bảo môi trường tốt và an toàn của khu Công Trình Xây Dựng, Bên Cho Thuê bảo lưu quyền thực hiện các biện pháp, các chính sách và/hoặc hướng dẫn cần thiết cho mục tiêu này.
- (g.6) Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê phục hồi lại Công Trình Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao và thu hồi lại Công Trình Xây Dựng trong trường hợp Bên Thuê vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng này cũng như các quy định của Pháp Luật hiện hành về việc triển khai các hoạt động trên Công Trình Xây Dựng.
- (g.7) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của Pháp Luật.
- (g.8) Quyền sử dụng và lắp đặt Hệ Thống Điện Mặt Trời:
- (i) Bên Cho Thuê có quyền sử dụng mái và diện tích đất xung quanh của Công Trình Xây Dựng để lắp đặt, vận hành và/hoặc bảo trì hệ thống điện năng lượng mặt trời bao gồm các tấm pin năng lượng mặt trời và/hoặc

bất kỳ thiết bị khác phục vụ mục đích sản xuất điện mặt trời (sau đây gọi chung là “**Hệ Thống Điện Mặt Trời**”).

- (ii) Bên Cho Thuê có toàn quyền định đoạt, phân phối, kinh doanh, và/hoặc mua bán đối với năng lượng điện phát sinh từ Hệ Thống Điện Mặt Trời, và ký kết bất kỳ thỏa thuận nào với bên thứ ba cho mục đích này.
- (iii) Bên Thuê đồng ý hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi để Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định được ra vào và tiếp cận Công Trình Xây Dựng để lắp đặt, vận hành và/hoặc bảo trì Hệ Thống Điện Mặt Trời.
- (iv) Bên Thuê chịu trách nhiệm đối với Bên Cho Thuê đối với mọi khiếu nại, thiệt hại hay tổn thất đối với Hệ Thống Điện Mặt Trời do Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hay bất kỳ bên nào khác được Bên Thuê cho phép đi vào Công Trình Xây Dựng gây ra.
- (v) Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê (hoặc nhân viên, đại lý, nhà thầu, khách mời hay khách đến thăm của Bên Thuê) về bất kỳ thiệt hại, thương vong, tổn thất về tính mạng hay tài sản do Hệ Thống Điện Mặt Trời gây ra, trừ khi do lỗi bất cẩn rõ ràng hay lỗi cố ý của Bên Cho Thuê.

2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

- (a) Giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Công Trình Xây Dựng theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp Đồng này.
- (b) Bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định Công Trình Xây Dựng trong Thời Hạn thuê.
- (c) Bảo trì, sửa chữa Công Trình Xây Dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận. Nếu Bên Cho Thuê không bảo trì, sửa chữa Công Trình Xây Dựng mà gây thiệt hại cho Bên Thuê thì phải bồi thường.
- (d) Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên Thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng, trừ trường hợp được Bên Thuê đồng ý chấm dứt Hợp Đồng.
- (đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra.
- (e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của Pháp Luật.
- (g) Các nghĩa vụ khác do Hai Bên thỏa thuận:

Để làm rõ nghĩa vụ bảo trì, Bên Cho Thuê chỉ bảo trì, sửa chữa những tài sản của Bên Cho Thuê theo biên bản bàn giao giữa Hai Bên vào Ngày Bàn Giao và hư hỏng do tác động thời gian hay lỗi của nhà sản xuất. Bên Cho Thuê không bảo trì, sửa chữa hư hỏng do Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hay bất kỳ bên nào khác được Bên Thuê cho phép đi vào Công Trình Xây Dựng gây ra hoặc do Bên Thuê sử dụng không đúng mục đích.

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

1. Quyền của Bên Thuê

- (a) Yêu cầu Bên Cho Thuê giao Công Trình Xây Dựng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp Đồng này.
- (b) Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Công Trình Xây Dựng.
- (c) Được đổi Công Trình Xây Dựng đang thuê với người thuê khác nếu được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản.
- (d) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Công Trình Xây Dựng nếu có thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản.
- (đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.
- (e) Yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa Công Trình Xây Dựng trong trường hợp Công Trình Xây Dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của Bên Thuê gây ra.
- (g) Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra theo quy định tại Hợp Đồng.
- (h) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản.
- (i) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận: không

2. Nghĩa vụ của Bên Thuê

- (a) Bảo quản, sử dụng Công Trình Xây Dựng đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (b) Thanh toán đủ tiền thuê Công Trình Xây Dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- (c) Sử dụng Công Trình Xây Dựng đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của Công Trình Xây Dựng do lỗi của Bên Thuê gây ra.
- (d) Trả Công Trình Xây Dựng cho Bên Cho Thuê theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ Công Trình Xây Dựng nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- (e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Thuê gây ra.

(g) Các nghĩa vụ khác do Hai Bên thoả thuận:

- (g.1) Tuân thủ các nội quy, hướng dẫn, quy định của Bên Cho Thuê khi sử dụng Công Trình Xây Dựng.
- (g.2) Tự chịu rủi ro khi sử dụng Công Trình Xây Dựng. Bên Thuê chịu trách nhiệm và bồi thường đầy đủ cho Bên Cho Thuê đối với mọi khiếu nại, thiệt hại hay tổn thất do Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hay bất kỳ bên nào khác được Bên Thuê cho phép đi vào Công Trình Xây Dựng gây ra Bên Cho Thuê.
- (g.3) Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh.
- (g.4) Sửa chữa những hư hỏng của Công Trình Xây Dựng do Bên Thuê hoặc bất kỳ nhân viên, nhà thầu, đại lý của Bên Thuê hay bất kỳ bên nào khác được Bên Thuê cho phép đi vào Công Trình Xây Dựng gây ra hoặc do Bên Thuê sử dụng không đúng mục đích ngay khi có hư hỏng do Bên Thuê gây ra hoặc do lỗi của Bên Thuê.
- (g.5) Không được cho thuê lại, chia sẻ quyền sử dụng, chiếm hữu một phần hoặc toàn bộ Công Trình Xây Dựng dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản.
- (g.6) Bảo quản, sử dụng Công Trình Xây Dựng đúng kết cấu, cấu trúc chịu lực, tải trọng, tiêu chuẩn kỹ thuật cho Công Trình Xây Dựng và thỏa thuận trong Hợp Đồng. Trường hợp nếu Bên Thuê muốn cải tạo, thay đổi công năng, kết cấu, cấu trúc, thiết kế của Công Trình Xây Dựng sau khi nhận bàn giao từ Bên Cho Thuê thì Bên Thuê phải có văn bản đề nghị thông báo trước gửi Bên Cho Thuê để được xem xét việc đáp ứng theo các điều kiện, tiêu chuẩn của Bên Cho Thuê. Nếu được chấp thuận theo quyết định đơn phương của Bên Cho Thuê, và tùy từng trường hợp, mức độ cải tạo, thay đổi được chấp thuận theo đề nghị của Bên Thuê, Bên Cho Thuê có thể sẽ yêu cầu Bên Thuê thực hiện đặt cọc một khoản tiền để đảm bảo Bên Thuê sẽ phục hồi và bàn giao lại Công Trình Xây Dựng trước khi chấm dứt Hợp Đồng này như quy định tại điểm (d) khoản 3 Điều 10 của Hợp Đồng này (gọi tắt là “**Tiền Đặt Cọc Bồi Sung**”). Tiền Đặt Cọc Bồi Sung này sẽ được xử lý như quy định áp dụng xử lý đối với Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm.
- (g.7) Để làm rõ và tránh hiểu nhầm, Bên Thuê có nghĩa vụ bằng chi phí của mình thực hiện việc lắp đặt hệ thống, trang thiết bị phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn, hồ sơ về phòng cháy chữa cháy được quy định, yêu cầu, thẩm duyệt, nghiệm thu bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; trong mọi trường hợp, không được treo hoặc làm cho các trang thiết bị phòng cháy chữa cháy bám, đu vào, hoặc bất kỳ hành vi tương tự làm tổn hại hoặc có nguy cơ làm tổn hại tới hệ thống dầm, xà, kết cấu chịu lực của Công Trình Xây Dựng.
- (g.8) Thanh toán đầy đủ các khoản phải trả khác (ngoài Giá Thuê) theo quy định và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng.

(g.9) Để làm rõ và tránh hiểu nhầm về việc sửa chữa, cải tạo Công Trình Xây Dựng, trường hợp Bên Cho Thuê tiến hành sửa chữa, cải tạo Công Trình Xây Dựng hoặc Hệ Thống Điện Mặt Trời, Bên Cho Thuê sẽ thông báo trước cho Bên Thuê và Bên Thuê đảm bảo tạo điều kiện cho Bên Cho Thuê thực hiện các công việc được nêu tại điểm này.

(g.10) Bên Thuê không chuyển nhượng quyền và/hoặc nghĩa vụ tại Hợp Đồng này nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

(g.11) Bên Thuê sẽ không được cho thuê lại, chia hoặc san sẻ quyền chiếm hữu hoặc sử dụng, hoặc giao cho các bên thứ ba bất kỳ quyền nào đối với bất kỳ phần nào của Công Trình Xây Dựng nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và cơ quan có thẩm quyền (nếu cần thiết) và phải tuân thủ bất kỳ điều kiện nào (nếu có) do Bên Cho Thuê và cơ quan có thẩm quyền quy định cho việc chấp thuận này.

ĐIỀU 8: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng: Theo quy định của Hợp Đồng này.

2. Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

(a) Nếu Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này thì:

Bên Thuê sẽ trả lãi cho bất kỳ phần nào của Giá Thuê Công Trình Xây Dựng hoặc bất kỳ khoản tiền nào đến hạn mà chưa thanh toán vào ngày đến hạn, tính từ ngày vi phạm đến ngày thanh toán thực tế với mức lãi suất bằng%/tháng (..... trên một tháng) tính trên số tiền quá hạn, có quyền cộng gộp số tiền chưa thanh toán.

(b) Nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán), Bên Cho Thuê có quyền:

(b.1) yêu cầu Bên Thuê khắc phục tất cả vi phạm trong một khoảng thời gian hợp lý. Nếu Bên Thuê không hoàn thành việc khắc phục, Bên Cho Thuê, tùy vào quyết định của mình, tự khắc phục những vi phạm đó và Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê tất cả các chi phí và phí tổn liên quan đến việc khắc phục này; và/hoặc

(b.2) trừ vào Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm và/hoặc Tiền Đặt Cọc Quản Lý (mà Bên Cho Thuê đang giữ) các khoản tiền cần thiết để khắc phục hoặc bồi thường cho các tổn hại hay mất mát phát sinh do vi phạm của Bên Thuê (trường hợp chi phí do tổn hại hay mất mát phát sinh lớn hơn Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm và/hoặc Tiền Đặt Cọc Quản Lý thì Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê thanh toán khoản chênh lệch phát sinh). Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê bất kỳ khoản tiền nào đã được khấu trừ sao cho Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm luôn duy trì ở mức tương đương với tháng Giá Thuê Công Trình

Xây Dựng và Tiền Đặt Cọc Quản Lý luôn duy trì ở mức tương đương với tháng Phí Quản Lý Bất Động Sản tại mọi thời điểm; và/hoặc

(b.3) ngừng toàn bộ hay một phần việc sử dụng của Bên Thuê đối với các Tiện Ích Công Cộng và Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng cho đến khi việc vi phạm Hợp Đồng này của Bên Thuê chấm dứt.

3. Các trường hợp bất khả kháng: Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, sự thay đổi quy định Pháp Luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

4. Các thỏa thuận khác:

(a) Trong mọi trường hợp, việc bồi thường qui định tại Hợp Đồng này không bao gồm trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh gián tiếp, thiệt hại do hậu quả và thiệt hại về lợi nhuận kinh doanh.

(b) Hai Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

(b.1) Chiến tranh, thiên tai, do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước, bạo loạn, đình công;

(b.2) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do Pháp Luật quy định;

(b.3) Dịch bệnh được công bố bởi cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam gây ảnh hưởng một phần hoặc toàn bộ nước Việt Nam khiến cho một Bên không thực hiện được quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này.

(c) Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

(d) Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại điểm (b) khoản 4 Điều 8 thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 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 cho Bên còn lại). 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.

(e) Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

(f) Các quy định về trường hợp bất khả kháng theo Hợp Đồng này chỉ được áp dụng khi các điều kiện sau được đáp ứng:

- (f.1) Các trường hợp tại điểm (b) khoản 4 Điều 8 nêu trên xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù Hai Bên đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép; và
- (f.2) Sự kiện bất khả kháng trực tiếp khiến cho một Bên chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng này.
- (g) Nếu Công Trình Xây Dựng hoặc bất kỳ phần nào của Công Trình Xây Dựng vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn bị phá hủy hay thiệt hại một phần hoặc toàn bộ do sự kiện bất khả kháng thì Hai Bên sẽ thương lượng phương án xử lý hoặc Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này vào bất kỳ thời điểm nào bằng cách gửi một thông báo bằng văn bản trước một tháng cho Bên kia và Hai Bên sẽ không có bất kỳ khiếu nại nào đối với Bên kia liên quan đến Hợp Đồng này hoặc chấm dứt Hợp Đồng này về sau.

ĐIỀU 9: PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG

Phạt vi phạm Hợp Đồng được áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 10: CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
 - (a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. 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 Thuê chậm thanh toán và/hoặc thanh toán không đủ Giá Thuê Công Trình Xây Dựng và/hoặc bất kỳ khoản phải trả nào đến hạn theo Hợp Đồng này và số tiền đó vẫn chưa được thanh toán trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.
 - (c) Bên Cho Thuê chậm bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 4 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 ba mươi (30) 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 Điều 10.1:
 - (a) Đối với trường hợp tại điểm (a) khoản 1 Điều 10 theo thỏa thuận của Hai Bên.
 - (b) Đối với trường hợp tại điểm (b) khoản 1 Điều 10:

Bên Cho Thuê giữ lại Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán và toàn quyền quyết định việc sử dụng Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ các khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán, và/hoặc ngưng cung cấp Tiềm Ích Công Cộng và Công Trình Tiềm Ích Dịch Vụ Công Cộng cho Bên Thuê. Bên Thuê phải khôi phục Công Trình Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao như quy định tại điểm (d) khoản 3 Điều 10 và bàn giao lại Công Trình Xây Dựng cho Bên Cho Thuê (trong trường hợp Công Trình Xây Dựng đã được bàn giao cho Bên Thuê).

(c) Đối với trường hợp tại điểm (c) khoản 1 Điều 10:

Để làm rõ, trường hợp đến Ngày Chấm Dứt, Bên Cho Thuê không thực hiện bàn giao Công Trình Xây Dựng hoàn toàn do lỗi của Bên Cho Thuê thì Hai Bên sẽ thương lượng về cơ chế xử lý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp Hai Bên không thương lượng hoặc không đạt được một thỏa thuận thống nhất về cơ chế xử lý trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Thuê có yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng, thì Bên Cho Thuê hoàn trả lại những khoản tiền mà Bên Cho Thuê đã nhận thanh toán từ Bên Thuê, và thanh toán tiền lãi trên khoản tiền đã nhận thanh toán kể từ khi hết hạn Ngày Bàn Giao đến Ngày Chấm Dứt, theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn một năm của doanh nghiệp (theo chính sách của Ngân hàng của Bên Cho Thuê nêu tại phần đầu của Hợp Đồng được áp dụng tại Ngày Chấm Dứt).

(d) Đối với trường hợp tại điểm (d) khoản 1 Điều 10: Hai Bên sẽ thỏa thuận phương án xử lý do chấm dứt Hợp Đồng phù hợp với quy định của Pháp Luật.

3. Các thỏa thuận khác:

(a) Ngoại trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, Hợp Đồng này chấm dứt khi:

(a.1) Bên Cho Thuê đã thực hiện các biện pháp nêu tại khoản 2 Điều 8 (trừ trường hợp chậm thanh toán Giá Thuê theo quy định tại Hợp Đồng này) nhưng Bên Thuê vẫn tiếp tục vi phạm Hợp Đồng này.

Nếu Hợp Đồng được chấm dứt trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ giữ lại Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ khoản tiền Bên Thuê đã thanh toán và toàn quyền quyết định việc sử dụng Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ các khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán, và/hoặc ngưng cung cấp Tiềm Ích Công Cộng và Công Trình Tiềm Ích Dịch Vụ Công Cộng cho Bên Thuê.

Trường hợp Bên Thuê đã nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng thì Bên Thuê phải khôi phục Công Trình Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao như quy định tại điểm (d) khoản 3 Điều 10 và bàn giao lại Công Trình Xây Dựng cho Bên Cho Thuê

(a.2) Bên Thuê bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động hoặc ngừng kinh doanh.

Nếu Hợp Đồng được chấm dứt trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ giữ

lại Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ khoản tiền Bên Thuê đã thanh toán và toàn quyền quyết định việc sử dụng Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ các khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán, và/hoặc ngưng cung cấp Tiềm Ích Công Cộng và Công Trình Tiềm Ích Dịch Vụ Công Cộng cho Bên Thuê.

(a.3) Bên Thuê vi phạm khoản 1 Điều 4 của Hợp Đồng.

Nếu Hợp Đồng được chấm dứt trong trường hợp này, Bên Cho Thuê giữ lại Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán và toàn quyền quyết định việc sử dụng Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ các khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán, và/hoặc ngưng cung cấp Tiềm Ích Công Cộng và Công Trình Tiềm Ích Dịch Vụ Công Cộng cho Bên Thuê. Đồng thời, Bên Thuê phải thanh toán Giá Thuê cho toàn bộ Thời Hạn còn lại. Bên Thuê phải khôi phục Công Trình Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao như quy định tại điểm (d) khoản 3 Điều 10 và bàn giao lại Công Trình Xây Dựng cho Bên Cho Thuê (trong trường hợp Công Trình Xây Dựng đã được bàn giao cho Bên Thuê).

(a.4) Bên Thuê không nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng.

Nếu Hợp Đồng được chấm dứt trong trường hợp này, để làm rõ, trường hợp đến Ngày Chấm Dứt, Bên Thuê không nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng, Hai Bên sẽ thương lượng về cơ chế xử lý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp Hai Bên không thương lượng hoặc không đạt được một thỏa thuận thống nhất về cơ chế xử lý trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê có yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng, thì Bên Cho Thuê được quyền giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm đã nhận thanh toán và toàn quyền quyết định việc sử dụng toàn bộ Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm này, và Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trên Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm đã thanh toán kể từ khi hết hạn Ngày Bàn Giao đến Ngày Chấm Dứt, theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn một năm của doanh nghiệp (theo chính sách của Ngân hàng của Bên Cho Thuê nêu tại phần đầu của Hợp Đồng được áp dụng tại Ngày Chấm Dứt).

(a.5) Bên Thuê vi phạm khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng.

Nếu Hợp Đồng được chấm dứt trong trường hợp này, Bên Cho Thuê giữ lại Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán và toàn quyền quyết định việc sử dụng Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Đặt Cọc Quản Lý và toàn bộ các khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán, và/hoặc ngưng cung cấp Tiềm Ích Công Cộng và Công Trình Tiềm Ích Dịch Vụ Công Cộng cho Bên Thuê. Đồng thời, Bên Thuê phải thanh toán Giá Thuê cho toàn bộ Thời Hạn còn lại. Bên Thuê phải khôi phục Công Trình Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao như quy định tại điểm (d) khoản 3 Điều 10 và bàn giao lại Công Trình Xây Dựng cho Bên Cho Thuê (trong trường hợp Công Trình Xây Dựng đã được bàn giao cho Bên Thuê).

- (b) Bên muốn chấm dứt Hợp Đồng phải thông báo cho Bên kia bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng trước ít nhất mười lăm (15) ngày.
- (c) Việc chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không ảnh hưởng tới bất kỳ quyền nào mà mỗi Bên có thể có đối với Bên kia do bất kỳ lỗi vi phạm nào xảy ra trước thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.
- (d) Ngay trước khi hết Thời Hạn hoặc chấm dứt Hợp Đồng này trước Thời Hạn vì bất kỳ lý do gì, Bên Thuê phải di dời tất cả các trang thiết bị lắp đặt, máy móc và tài sản bên trong hoặc tại Công Trình Xây Dựng của Bên Thuê mà Bên Cho Thuê có thể có hướng dẫn bằng văn bản, trả lại Công Trình Xây Dựng cho Bên Cho Thuê trong tình trạng như Bên Cho Thuê đã bàn giao lúc đầu theo biên bản bàn giao Công Trình Xây Dựng giữa Hai Bên.

Nếu Bên Thuê không tuân thủ cam kết này, Bên Cho Thuê có thể thực hiện việc di dời, dọn dẹp, sửa chữa Công Trình Xây Dựng và sẽ thu lại các chi phí và phí tổn cùng với tất cả các khoản Giá Thuê và Phí Quản Lý Bất Động Sản và các khoản tiền khác mà Bên Cho Thuê được quyền nhận từ Bên Thuê cho khoảng thời gian mà Bên Cho Thuê đã thực hiện các công việc này như thể khoảng thời gian này đã được cộng thêm vào Thời Hạn.

ĐIỀU 11: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 1. Hợp Đồng này được điều chỉnh theo Pháp Luật Việt Nam.
- 2. Hai Bên sẽ cố gắng giải quyết bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ Hợp Đồng này bằng thương lượng. Nếu tranh chấp vẫn không thể giải quyết được trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, tranh chấp sẽ được trình đến và giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền của
- 3. Trong khi bất kỳ tranh chấp nào đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này vẫn sẽ tiếp tục ràng buộc Hai Bên và Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng này.

ĐIỀU 12: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày của Hợp Đồng này nêu tại trang 1.
- 2. Hợp Đồng này có 12 Điều, với trang, được lập thành bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau. Bên Thuê giữ bản, Bên Cho Thuê giữ bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của Pháp Luật..

[Lưu ý: Trong trường hợp Hợp Đồng này được lập bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh do Bên Thuê có yếu tố nước ngoài, thì thay thế nội dung trên bằng nội dung dưới đây:

(“Hợp Đồng này có 12 Điều, với trang, được lập thành bản tiếng Việt và bản tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau. Bên Thuê giữ bản tiếng Việt và

.....bản tiếng Anh, Bên Cho Thuê giữ bản tiếng Việt vàbản tiếng Anh để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của Pháp Luật. Trong trường hợp có sự khác nhau giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.”)]

3. Kèm theo Hợp Đồng này các giấy tờ về Công Trình Xây Dựng:

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 Hai Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của đại diện hợp pháp của Hai Bên.

BÊN CHO THUÊ

BÊN THUÊ

Tên:

Chức vụ:

Tên:

Chức vụ:

PHỤ LỤC 1
BẢN VẼ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

VSP

PHỤ LỤC 2

CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ

Bên Thuê cam kết với Bên Cho Thuê như sau:

1. **Giá Thuê Và Các Khoản Thanh Toán Khác:** Bên Thuê thực hiện các khoản thanh toán nêu tại Hợp Đồng này mà không được khấu trừ, cản trừ với bất kỳ một khoản nào khác. Nếu Bên Thuê khấu trừ, cản trừ vào các khoản tiền đặt cọc nêu tại Hợp Đồng này thì Bên Thuê phải đóng vào khoản tiền tương đương với khoản tiền cản trừ, khấu trừ sao cho bằng số tiền đặt cọc qui định tại Hợp Đồng này.
2. **Làm Mất Hiệu Lực Bảo Hiểm:** Không làm hoặc không cho phép làm bất cứ điều gì trong Công Trình Xây Dựng làm cho việc bảo hiểm Công Trình Xây Dựng hoặc Khu Công Nghiệp hoặc bất cứ địa điểm nào của Khu Công Nghiệp có thể trở thành không có giá trị hoặc vô hiệu, hoặc làm cho mức phí bảo hiểm của bất kỳ loại bảo hiểm nào mà Bên Cho Thuê mua tăng lên. Theo yêu cầu, Bên Thuê sẽ trả lại Bên Cho Thuê toàn bộ khoản tiền mà Bên Cho Thuê đã trả dưới hình thức tăng mức phí bảo hiểm hoặc tất cả các chi phí mà Bên Cho Thuê phải chịu để ký lại các hợp đồng bảo hiểm của Bên Cho Thuê xuất phát từ hành vi vi phạm này.
3. **Lắp Đặt Máy Móc:** Không được lắp đặt tại Công Trình Xây Dựng bất kỳ máy móc, thiết bị, hàng hoá hoặc các đồ vật với trọng tải trên ... kg trên một mét vuông tại xưởng và vật có tải trọng trên ... kg trên một mét vuông tại khu văn phòng. Nếu Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê sẽ phải phân chia tải trọng lắp đặt ở bất kỳ phần nào của Công Trình Xây Dựng theo các yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê và các kỹ sư về kết cấu của Bên Cho Thuê.
4. **Cho Phép Bên Cho Thuê Ra Vào Công Trình Xây Dựng:** Cho phép Bên Cho Thuê và các đối tượng khác được Bên Cho Thuê ủy quyền, cùng hoặc không cùng với đại diện của Bên Cho Thuê, vào mọi thời điểm hợp lý, vào Công Trình Xây Dựng (với điều kiện Bên Cho Thuê phải thông báo trước cho Bên Thuê trừ các trường hợp khẩn cấp và bất khả kháng):
 - (a) kiểm tra và tìm hiểu rõ tình trạng và điều kiện của Công Trình Xây Dựng hoặc các thiết bị, trang thiết bị lắp đặt trong đó để xem có cần thiết phải sửa chữa hay có sự vi phạm cam kết nào không. Tại Công Trình Xây Dựng, Bên Cho Thuê có thể thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về những sửa chữa cần thiết đối với các vi phạm liên quan đến việc sử dụng Công Trình Xây Dựng, đến Hợp Đồng và và yêu cầu Bên Thuê sửa chữa hay khắc phục các vi phạm đó trong một khoảng thời gian hợp lý. Nếu Bên Thuê không tiến hành sửa chữa hay khắc phục vi phạm, Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) vào trong Công Trình Xây Dựng để thực hiện các công việc này và thông báo trước cho Bên Thuê các chi phí thực hiện. Chi phí mà Bên Cho Thuê đã chi trả sẽ được Bên Thuê thanh toán lại theo yêu cầu của Bên Cho Thuê;
 - (b) để kiểm tra Công Trình Xây Dựng cho mục đích nêu tại điểm a nêu trên.

- (c) giới thiệu Công Trình Xây Dựng với những người có nhu cầu thuê lại sáu (06) tháng trước khi Hợp Đồng hết hạn hoặc Hợp Đồng chấm dứt trước Thời Hạn Thuê.

5. Thông Báo Cho Bên Cho Thuê:

- (a) Bên Thuê sẽ phải lập tức thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về bất kỳ thiệt hại hay phá huỷ nào đối với Công Trình Xây Dựng ngay khi Bên Thuê được biết hoặc phải biết về sự cố đó.
- (b) ngay khi nhận được bất kỳ thông báo, yêu cầu, chỉ thị hay các văn bản khác từ cơ quan có thẩm quyền liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê đối với Công Trình Xây Dựng, Bên Thuê nhanh chóng gửi đến cho Bên Cho Thuê bản gốc hoặc bản sao chứng thực các văn bản đó.

6. Lắp Đặt Cơ Sở Hạ Tầng Và Xây Cát Các Công Trình Phụ Ngang Qua Công Trình Xây Dựng:

Bên Thuê thừa nhận rằng Bên Cho Thuê được giữ quyền lắp đặt cơ sở hạ tầng và xây cất các công trình phụ bao gồm: quyền mắc và dẫn truyền tự do, liên tục các đường dây tải điện, ống nước, hệ thống cống rãnh, tiêu thoát nước và nước thải, hệ thống thông tin liên lạc/viễn thông và các dịch vụ khác từ và đến các điểm khác của Khu Công Nghiệp trong và xuyên qua bất kỳ đường ống nước, cống rãnh, hệ thống tiêu thoát nước và nước thải, ống khói, dây cáp, đường dây điện thoại và các thiết bị, máy móc khác có thể ở trong, trên, dưới Công Trình Xây Dựng hay ngang qua không gian Công Trình Xây Dựng với điều kiện Bên Cho Thuê phải thông báo trước cho Bên Thuê và các công việc này không ảnh hưởng đến hoạt động của Công Trình Xây Dựng (trừ trường hợp các công việc này là do tuân thủ quy định Pháp Luật, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, quy hoạch Khu Công Nghiệp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc trường hợp khẩn cấp, bất khả kháng).

PHỤ LỤC 3

PHÍ TIỀN ÍCH

1. Nước

- Mức phí cung cấp nước : VNĐ/m³

2. Xử lý nước thải

- Phí xử lý nước thải : VNĐ/m³
Tính trên% lượng nước tiêu thụ.

3. Viễn thông

Bên Thuê thanh toán theo mức phí hiện hành do nhà cung cấp quy định.

4. Điện

.....

Lưu ý rằng tất cả các khoản phí ở trên chưa bao gồm VAT (nếu có) và phí chuyển khoản ngân hàng (Bên Thuê chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế và phí chuyển khoản này). Các mức phí trên có thể thay đổi bởi Bên Cho Thuê theo thông báo tại từng thời điểm. Tất cả các khoản phí ở trên phải được thanh toán trong vòng ngày kể từ ngày

PHỤ LỤC 4

CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

1. Bảo Mật

Hai Bên bảo mật nội dung của Hợp Đồng này trừ khi phải tiết lộ theo qui định Pháp Luật hay yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc tiết lộ cho cổ đông, công ty mà một Bên có vốn góp hoặc tổ chức chứng khoán mà một Bên bị bắt buộc phải tiết lộ.

2. Tính thống nhất và tính hiệu lực của Hợp Đồng

- a) Tiêu đề của các điều khoản và các Phụ lục trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tham khảo và sẽ không ảnh hưởng đến việc giải thích nội dung của các điều khoản và các Phụ lục đó.
- b) Trừ khi có quy định khác, ở đây, dẫn chiếu của một điều khoản hay một Phụ lục là dẫn chiếu đến một điều khoản hay một Phụ lục của Hợp Đồng này, và các dẫn chiếu trong một Phụ lục đến một điều khoản là dẫn chiếu điều khoản của Phụ lục đó trong Hợp Đồng này.
- c) Mỗi nghĩa vụ đối với Bên Thuê theo Hợp Đồng này bao gồm cả nghĩa vụ của Bên Thuê trong việc đảm bảo rằng bất kỳ người nào vào, sử dụng hoặc thăm viếng Công Trình Xây Dựng hoặc Khu Công Nghiệp, rõ ràng hoặc hàm ý đã được sự chấp thuận của Bên Thuê bao gồm (nhưng không giới hạn) các đại lý, nhân viên, nhà thầu hoặc khách mời, người đại diện, người được ủy quyền, người kế nhiệm, người nhận thế chấp, bên nhận chuyển nhượng có liên quan của Bên Thuê sẽ phải tuân thủ nghĩa vụ đó theo Hợp Đồng này.
- d) Các quyền, nghĩa vụ của Hai Bên, và những nội dung khác chưa được quy định, đề cập tại Hợp Đồng này thì được thực hiện theo quy định của Pháp Luật hiện hành có liên quan. Các quyền, nghĩa vụ của Hai Bên có hiệu lực áp dụng theo thỏa thuận của Hai Bên nếu Pháp Luật không quy định.
- e) Việc bất kỳ Bên nào trì hoãn hoặc không thực hiện bất kỳ quyền của mình theo Hợp Đồng này thì sẽ không được xem là hành vi từ bỏ các quyền đó; và việc thực hiện một phần các quyền của một Bên cũng sẽ không ngăn cản việc thực hiện phần quyền còn lại của Bên đó trong tương lai.
- f) Trường hợp một Bên yêu cầu Bên kia về bất kỳ một sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định nào, thì Bên được yêu cầu không được phép từ chối hay trì hoãn thực hiện các yêu cầu đó một cách bất hợp lý. Nếu sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định đã được đưa ra thì không được rút lại mà không có lý do chính đáng.
- g) Hợp Đồng này thay thế tất cả các thỏa thuận dưới bất kỳ hình thức nào trước đây giữa Hai Bên liên quan về các vấn đề, nội dung của Hợp Đồng này.

3. Thông Báo

- a) Địa chỉ để một Bên nhận thông báo của Bên kia:

Bên Cho Thuê : CÔNG TY LIÊN DOANH TNHH KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - SINGAPORE

Địa chỉ trụ sở chính :

Điện thoại :

Email : marketing@vsip.com.vn hoặc một địa chỉ email khác do Bên Cho Thuê thông báo.

Bên Thuê : CÔNG TY

Địa chỉ trụ sở chính :

Điện thoại :

Email :

- b) Hình thức thông báo giữa Hai Bên (một trong các hình thức sau): thư điện tử, giao trực tiếp, thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm bưu điện quốc tế.
- c) Bên nhận thông báo:
- d) 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 điểm (a), (b), (c) Mục 3 này và trong thời gian như sau:
- (d.1) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- (d.2) Vào ngày thứ ba (bao gồm cả ngày gửi), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- (d.3) Tại thời điểm gửi, trong trường hợp gửi bằng thư điện tử; hoặc
- (d.4) Vào ngày thứ mười bốn (14) (bao gồm cả ngày gửi), kể từ ngày gửi trong trường hợp gửi thư bảo đảm bưu điện quốc tế.
- e) Hai 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 thông tin nêu tại điểm (a) Mục 3 này 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.

PHỤ LỤC 5

CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Những thuật ngữ dưới đây trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa như sau:

“Công Trình Tiện Ích Dịch Vụ Công Cộng”	là các khu vực và các công trình tiện ích trong phạm vi Khu Công Nghiệp, bao gồm nơi đậu xe, các công trình, cơ sở y tế, ăn uống và giải trí, các công trình ngoài trời, sân vườn, đèn đường, đường đi, lan can, đê, kè, các thiết bị phòng chống cháy, các thiết bị bảo vệ an ninh, thùng rác, Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng cho Khu Công Nghiệp.
“Công Trình Xây Dựng”	là nhà xưởng số tại Khu Công Nghiệp với diện tích mét vuông được nêu tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
“Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Công Cộng”	là cơ sở hạ tầng trong Khu Công Nghiệp để cung cấp các Tiện Ích Công Cộng và các dịch vụ liên quan.
“Giá Thuê”	là tiền thuê Công Trình Xây Dựng mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê như quy định tại khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng.
“Hai Bên”	là Bên Cho Thuê và Bên Thuê.
“Hợp Đồng”	là hợp đồng thuê công trình xây dựng này, các phụ lục đính kèm, Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển Trong Khu Công Nghiệp (có thể được sửa đổi theo từng thời điểm).
“Khu Công Nghiệp”	là khu công nghiệp được thành lập theo Pháp Luật Việt Nam, do Bên Cho Thuê làm chủ đầu tư, có địa điểm tại, Việt Nam.
“Ngày Bàn Giao”	là ngày được quy định trong thông báo về việc bàn giao Công Trình Xây Dựng mà Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê, nhưng không quá ngày kể từ ngày của Hợp Đồng này.
“Ngày Chấm Dứt”	là ngày thứ ba mươi mốt (31) kể từ (và bao gồm) Ngày Bàn Giao.
“Pháp Luật”	là tất cả các luật, pháp lệnh, nghị định, nghị quyết, quy chế, thông tư, chỉ thị, quyết định, văn bản khác được ban hành bởi các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền của Việt Nam, có hiệu lực pháp lý và bao gồm bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào theo đó hoặc văn bản thay thế tại từng thời điểm.

“Phí Quản Lý Bất Động Sản”

là số tiền Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê như quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 của Hợp Đồng.

“Tài Liệu Hướng Dẫn Hoạt Động và Phát Triển trong Khu Công Nghiệp”

là những quy định do Bên Cho Thuê ban hành nhằm hướng dẫn, quy định việc thực hiện các hoạt động quy hoạch, phát triển, đầu tư, kinh doanh và xây dựng tại/của Khu Công Nghiệp đúng mục đích và có thể được sửa đổi theo từng thời điểm.

“Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm”

là khoản tiền đặt cọc Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 2 của Hợp Đồng này.

“Tiền Đặt Cọc Quản Lý”

là khoản tiền đặt cọc Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 5 của Hợp Đồng này.

“Tiện Ích Công Cộng”

là nước, hệ thống cống rãnh, hệ thống tiêu thoát nước và nước thải, hệ thống xử lý nước thải trong các trường hợp dùng chung với những tổ chức sử dụng khác trong Khu Công Nghiệp.

“Thời Hạn”

là thời hạn thuê Công Trình Xây Dựng được nêu tại khoản 1 Điều 4 của Hợp Đồng và bất cứ thời gian được gia hạn nào (nếu có).