

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

....., ngày tháng năm

**HỢP ĐỒNG THUÊ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG
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, hồ sơ pháp lý dự án:
 - + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 2112282317 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 01/11/2013, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 5 ngày 30/09/2024;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 648839, số vào sổ cấp GCN: CT51850 cấp bởi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương ngày 21/02/2020;
 - + Giấy phép xây dựng số 4076/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/12/2021 cho công trình Khu căn hộ Habitat Bình Dương – giai đoạn 3;
 - + Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 42/GĐ-DDCN/HT do Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 01/04/2025.

Hai Bên dưới đây gồm:

I. BÊN CHO THUÊ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là “Bên Cho Thuê”)

Tên tổ chức	: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN VSIP-SEMCORP GATEWAY
Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	: 3702228917
Người đại diện theo ủy quyền:	: []
Chức vụ	: []
Địa chỉ	: Số 8 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam- Singapore, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại liên hệ	: []
Fax	: []
Số tài khoản	: []
Tại ngân hàng	: []
Mã số thuế	: 3702228917

II. BÊN THUÊ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là “Bên Thuê”)

Tên tổ chức, cá nhân : []

[Áp dụng đối với cá nhân]

CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/....../....., tại

Nơi đăng ký cư trú: []

Địa chỉ liên hệ: []

Điện thoại liên hệ: [] Fax (nếu có): []

Số tài khoản (nếu có): [] Tại Ngân hàng []

Mã số thuế (nếu có): []

[Áp dụng đối với tổ chức]

Giấy Chứng nhận : []

đăng ký doanh nghiệp số

Người đại diện theo pháp luật: []

Chức vụ : []

Địa chỉ : []

Điện thoại liên hệ : []

Fax : []

Số tài khoản : []

Tại ngân hàng : []

Mã số thuế : []

Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng thuê phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng (“Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng”) này (“Hợp đồng”) với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1: CÁC THÔNG TIN VỀ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG

1. Vị trí Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: [].
2. Vị trí, địa điểm Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: Số 8 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Hiện trạng về chất lượng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: []
4. Diện tích của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng:
 - Tổng diện tích sàn xây dựng cho thuê: []m²
5. Công năng sử dụng: []
6. Trang thiết bị kèm theo: [].

ĐIỀU 2: GIÁ THUÊ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG

1. Giá thuê Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng là: [] đồng/tháng (*Bằng chữ*: [])
 (“**Giá Thuê**”).

Giá Thuê này đã bao gồm: [].

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 thỏa thuận khác:

- (a) Giá Thuê được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng (x) với tổng diện tích sử dụng trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng; cụ thể là: [] m² sử dụng (x) [] đồng/1 m² sử dụng.

- (b) Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền đặt cọc là [] đồng (*Bằng chữ*: [] đồng) tương đương [] tháng Giá Thuê (“**Tiền Đặt Cọc**”) trước hoặc vào ngày của Hợp Đồng này. Tiền Đặt Cọc này sẽ được hoàn trả (không lãi suất) cho Bên Thuê trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ khi kết thúc Thời Hạn Thuê của Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê được quyền khấu trừ các nghĩa vụ, trách nhiệm tài chính của Bên Thuê phát sinh theo Hợp Đồng này (nếu có) vào Tiền Đặt Cọc trước khi tiến hành hoàn trả Tiền Đặt Cọc.

- (c) Để làm rõ, Giá Thuê không bao gồm:

- Điện tiêu thụ thực tế căn cứ chỉ số đồng hồ điện lắp đặt tại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Đơn giá điện sẽ tính theo giá của đơn vị cung cấp và/hoặc đơn giá do đơn vị quản lý thông báo;
- Tiền nước tiêu thụ hằng tháng của Bên Thuê sẽ được đo bằng đồng hồ nước (có tem kiểm định) do Bên Thuê trang bị riêng và lắp đặt tại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng. Đơn giá tiền nước sẽ tính theo giá của đơn vị cung cấp và/hoặc đơn giá do đơn vị quản lý thông báo. Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê trong trường hợp có sự thay đổi đơn giá điện, nước quy định;
- Tiền điện thoại, Internet và chi phí kết nối;
- Vệ sinh trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng;
- Phí bảo dưỡng và các chi phí dịch vụ khác trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng;
- Các chi phí khác phải trả theo yêu cầu của cơ quan chức năng đối với ngành nghề kinh doanh của Bên Thuê;
- Phí Quản Lý;
- Các khoản chi phí khác không bao gồm trong Giá Thuê.

- (d)

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: [].
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.
 - (c)

ĐIỀU 4: THỜI HẠN CHO THUÊ, THỜI ĐIỂM GIAO, NHẬN PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG VÀ HỒ SƠ KÈM THEO

1. Thời hạn cho thuê Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: [] ("**Thời Hạn Thuê**").
2. Thời điểm giao nhận Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: ngày ... tháng ... năm..... ("**Ngày Bàn Giao**").
3. Hồ sơ kèm theo:

ĐIỀU 5: SỬ DỤNG PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG

1. Mục đích sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng của Bên Thuê: [].
2. Các hạn chế sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng: Theo qui định tại các điều khoản của Hợp Đồng này.
3. Đóng phí dịch vụ, phí quản lý vận hành:
 - (a) Bên Thuê phải trả phí quản lý vận hành ("**Phí Quản Lý**") tính theo đơn giá []. Đơn giá tính Phí Quản Lý 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 Phí Quản Lý cho giai đoạn bắt đầu từ Ngày Bàn Giao cho đến ngày cuối cùng của quý dương lịch. Sau đó, Phí Quản Lý sẽ được Bên Thuê thanh toán hàng quý 3 tháng/lần cho Bên Cho Thuê và thanh toán cùng thời điểm với Giá Thuê.

4. Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của dự án: Bên Thuê thực hiện theo bản nội quy nhà chung cư Habitat Bình Dương – Giai đoạn 3 do Bên Cho Thuê và/hoặc Ban Quản trị nhà chung cư ban hành và có thể sửa đổi theo từng thời điểm (nếu có).
5. Các thoả thuận khác: Các Bên đồng ý rằng diện tích sử dụng của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho thuê là [] m².

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

1. Quyền của Bên Cho Thuê
 - (a) Yêu cầu Bên Thuê nhận Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng khi hết Thời Hạn Thuê.
 - (g) Các quyền khác do Hai Bên thoả thuận:
 - (g.1) Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê cũng như Bên Thuê không có quyền khiếu nại Bên Cho Thuê bất cứ điều gì trong các trường hợp sau:
 - Khi có bất kỳ sự cố ngưng cung cấp điện, nước đột xuất, thu gom rác;
 - Khi có bất kỳ hư hỏng, tổn thất nào phát sinh do rò rỉ ống nước, dây điện, lắp đặt thiết bị vệ sinh hay do kết cấu.
 - Khi có bất kỳ mất mát, tổn thất nào xảy ra đối với tài sản của Bên Thuê.
 - (g.2) Được quyền áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm theo quy định của Pháp Luật.

- (g.3) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản phải trả khác ngoài Giá Thuê 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 Phần Diện Tích Sàn Trong Công Trình Xây Dựng cho bất kỳ mục đích cụ thể nào.
- (g.5) Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê phục hồi lại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao và thu hồi lại Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- (g.6) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của Pháp Luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

- (a) Giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trong Thời Hạn Thuê.
- (c) Bảo trì, sửa chữa Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận. Nếu Bên Cho Thuê không bảo trì, sửa chữa Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
- (c) Được đổi Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trong trường hợp Phần Diện Tích Sàn 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.
- (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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (b) Thanh toán đủ Giá Thuê Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp Đồng này.
- (c) Sử dụng Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng do lỗi của Bên Thuê gây ra.
- (d) Trả Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Cho Thuê theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- (đ) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ Phần Diện Tích Sàn 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 thỏa thuận:
 - (g.1) Bên Thuê phải triển khai việc xây dựng nội thất bên trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và đưa vào kinh doanh theo đúng mục đích tại Điều 5 Hợp

đồng này trong vòng ngày kể từ ngày của Hợp Đồng này. Nếu chậm trễ đưa vào kinh doanh, khai thác thì Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi lại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và giữ lại toàn bộ Tiền Đặt Cọc nêu tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng.

- (g.2) Bên Thuê xin giấy phép cho hoạt động kinh doanh của Bên Thuê và chịu mọi trách nhiệm về các hoạt động kinh doanh của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng theo quy định pháp luật.
- (g.3) Phải nộp bản vẽ lắp đặt (điện, đèn, nước, nội thất,...) cho Bên Cho Thuê phê duyệt trước khi tiến hành lắp đặt, sửa chữa và phải tuân thủ theo quy định của pháp luật và cơ quan có thẩm quyền về an toàn và phòng cháy chữa cháy. Trong quá trình lắp đặt, trang trí Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, Bên Thuê và nhà thầu của Bên Thuê phải tuân thủ các quy định về an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh cảnh quan, môi trường theo quy định của pháp luật và nội quy nhà chung cư của Bên Cho Thuê.
- (g.4) Không được bổ sung hay thay đổi hệ thống dây điện và đường ống nước trong Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng khi chưa có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- (g.5) Chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và đồ đạc của Bên Thuê.
- (g.6) Bên Thuê đã xem xét kỹ các chi tiết về Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.

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 Phần Diện Tích Sàn 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 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên một ngày) 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 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 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 luôn duy trì ở mức tương đương với 03 tháng Giá Thuê Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng 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 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) 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) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải cấp cứu tại cơ sở y tế và cung cấp giấy xác nhận hợp pháp, hợp lệ của cơ sở y tế về tai nạn, ốm đau cần phải cấp cứu đó trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày vào cấp cứu tại cơ sở y tế;
- (b.4) Tình trạng khẩn cấp quốc gia, dịch bệnh, bạo động, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão, sóng thần và thiên tai khác.
- (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 này 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 bảy (07) 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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng hoặc bất kỳ phần nào của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn Thuê 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 Giá Thuê theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này.
 - (c) Bên Cho Thuê chậm bàn giao Phần Diện Tích Sàn 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 sáu mươi (60) 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. Bên Thuê phải khôi phục Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao và bàn giao lại cho Bên Cho Thuê (trong trường hợp Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn 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 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm trên mỗi ngày).

(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.

Trường hợp Bên Thuê đã nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thì Bên Thuê phải khôi phục Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao và bàn giao lại cho Bên Cho Thuê.

(a.2) Bên Thuê vi phạm Pháp Luật hoặc 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.

Trường hợp Bên Thuê đã nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thì Bên Thuê phải khôi phục Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao và bàn giao lại cho Bên Cho Thuê

- (a.3) Bên Thuê không nhận bàn giao Phần Diện Tích Sàn 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 Phần Diện Tích Sàn 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 đã nhận thanh toán (nếu có).

- (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 30 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, tài sản bên trong hoặc tại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và khôi phục Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng trở lại tình trạng ban đầu như trong Ngày Bàn Giao.

Nếu Bên Thuê không tuân thủ cam kết này, Bên Cho Thuê có thể thực hiện việc di dời, dọn dẹp, sửa chữa Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và sẽ thu lại các chi phí và phí tổn cùng với tất cả các khoản Giá Thuê và Phí Quản Lý 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 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, thì một trong Hai Bên có thể trình vụ việc lên Tòa án Nhân dân có thẩm quyền nơi đặt trụ sở của Bên Cho Thuê để giải quyết.
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.
3. Kèm theo Hợp Đồng này các giấy tờ về Phần Diện Tích Sàn 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 THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN CHO THUÊ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)

PHỤ LỤC 1

CÁC THỎA THUẬN KHÁC

Ngoài các quy định nêu tại Hợp Đồng này, các bên đồng ý các điều khoản sau:

1. Diện tích sử dụng của Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng là căn cứ để tính Giá Thuê và các khoản Phí Quản Lý như được quy định tại Hợp Đồng. Diện tích sử dụng này sẽ được ghi trong biên bản bàn giao Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng.
2. Mọi bảng hiệu mà Bên Thuê sẽ sử dụng tại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng phải được Bên Cho Thuê chấp thuận trước khi sử dụng. Bên Cho Thuê có toàn quyền từ chối đưa ra chấp thuận này nếu việc lắp đặt này (i) không phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam, (ii) sự hài hòa của bảng hiệu dự định lắp đặt với các tiêu chuẩn thẩm mỹ chung của toàn bộ nhà chung cư. Tất cả các bảng hiệu đã được lắp đặt tại Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê sẽ phải tháo dỡ với chi phí do Bên Thuê gánh chịu.
3. Khi hết Thời Hạn Thuê hay chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê phải giao trả lại ngay Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng cho Bên Cho Thuê trong tình trạng như Ngày Bàn Giao (ngoại trừ những hao mòn hợp lý).
4. Nếu Bên Thuê mong muốn gia hạn Hợp Đồng này sau khi chấm dứt Thời Hạn Thuê, Bên Thuê phải gửi cho Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản ít nhất hai (02) tháng trước ngày hết Thời Hạn Thuê và tùy thuộc vào sự thỏa thuận của Các Bên.
5. Các Chi Phí Khác:
 - (a) 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 Phần Diện Tích Sàn Trong Công Trình Xây Dựng, bao gồm nhưng không giới hạn: phí ngân hàng cho các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này, thuế giá trị gia tăng, v.v.
 - (b) Bất kể các quy định khác trong Hợp Đồng này, Hai Bên đồng ý Giá Thuê, Phí Quản Lý 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) 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 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.

6. 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.

7. Quy tắc ứng xử

Bên Cho Thuê không chấp nhận bất kỳ hành vi vi phạm nào của Bên Thuê bao gồm xuyên tạc, mua chuộc, đưa tiền chiết khấu, tiền lót tay, quà tặng một cách trực tiếp hoặc gián tiếp tới nhân viên của Bên Cho Thuê và/hoặc hợp tác với nhân viên của Bên Cho Thuê gây xung đột lợi ích hoặc thiệt hại cho Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải thông báo ngay cho Ban Lãnh Đạo của Bên Cho Thuê nếu bất kỳ nhân viên nào của Bên Cho Thuê có yêu cầu Bên Thuê tiền chiết khấu, quà tặng, tiền lót tay hoặc các lợi ích bất hợp pháp nêu tại Điều này. Bên Cho Thuê, tùy vào quyết định của mình, có quyền chấm dứt Hợp đồng này và sẽ thông báo tới cơ quan có thẩm quyền liên quan nếu Bên Cho Thuê phát hiện các hành vi vi phạm nêu tại Điều này.

8. 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 Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng, 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 thoả 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.

9. Thông Báo

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

Bên Cho Thuê : **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN VSIP-SEMBCORP GATEWAY**

Địa chỉ trụ sở chính : Số 8 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam-Singapore, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : []

Email : customerservice@vsip-sembcorp.com.vn

Bên Thuê : []

Địa chỉ : []

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:

- Đối với Bên Cho Thuê: Tổng Giám đốc
- Đối với Bên Thuê: Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

- (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 khoản 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 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;
- Tại thời điểm gửi, trong trường hợp gửi bằng thư điện tử; hoặc
- 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 người nhận thông báo. Nếu khi đã có thay đổi về thông tin nêu tại điểm (a) khoản 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 2

VI TRÍ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG