

**Hợp Đồng Thuê Văn Phòng**

**Số: [SoHD]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Số vị trí | : | **Phòng [ChiTietMBThue\_MaSoMB]** |
| Diện tích | : | **[TongDienTichThue] m2 (Mét vuông)** |
| Tầng | : | **[ChiTietMBThue\_TangLau]** |

[1. ĐỊNH NGHĨA 4](#_Toc511372393)

[2. BẮT ĐẦU, HẾT HẠN VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG THUÊ 7](#_Toc511372394)

[2.1. Thời Hạn Thuê 7](#_Toc511372395)

[2.2. Gia hạn Hợp Đồng Thuê 7](#_Toc511372396)

[3. TIỀN THUÊ VÀ PHÍ DỊCH VỤ 7](#_Toc511372397)

[3.1. Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ 7](#_Toc511372398)

[3.2. Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê 8](#_Toc511372399)

[3.3. Cung cấp dịch vụ 8](#_Toc511372400)

[3.4. Xem Xét Lại Tiền Thuê 8](#_Toc511372401)

[3.5. Tiền Lãi 8](#_Toc511372402)

[4. TIỀN ĐẶT CỌC 9](#_Toc511372403)

[5. MẶT BẰNG 10](#_Toc511372404)

[5.1. Các Quyền của Bên Thuê 10](#_Toc511372405)

[5.2. Các Quyền của Bên Cho Thuê 10](#_Toc511372406)

[6. CÁC CAM KẾT CỦA BÊN CHO THUÊ 11](#_Toc511372407)

[6.1. Hưởng Dụng Yên Ổn 12](#_Toc511372408)

[6.2. Tiện Ích 12](#_Toc511372409)

[6.3. Các Nghĩa Vụ Bảo Hiểm của Bên Cho Thuê 12](#_Toc511372410)

[6.4. Bảo Dưỡng và Sửa Chữa 12](#_Toc511372411)

[7. CÁC CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ 12](#_Toc511372412)

[7.1. Thanh Toán Tổng Tiền Thuê 13](#_Toc511372413)

[7.2. Giấy Phép 13](#_Toc511372414)

[7.3. Tiện ích 13](#_Toc511372415)

[7.4. Bảo Dưỡng và Sửa Chữa 13](#_Toc511372416)

[7.5. Công Việc Trang Bị 14](#_Toc511372417)

[7.6. Nghĩa Vụ Bảo Hiểm của Bên Thuê 14](#_Toc511372418)

[7.7. Quyền Kiểm Tra và Quyền Sửa Chữa của Bên Cho Thuê 15](#_Toc511372419)

[7.8. Bàn Giao và Sửa Chữa khi Hết Thời Hạn Thuê 16](#_Toc511372420)

[7.9. Các Sửa Chữa và Khiếm Khuyết 17](#_Toc511372421)

[7.10. Các Thay Đổi 17](#_Toc511372422)

[7.11. Chuyển Nhượng và Cho Thuê Lại 17](#_Toc511372423)

[7.12. Việc Sử Dụng Được Phép 17](#_Toc511372424)

[7.13. Hạn Chế đối với việc Sử Dụng Mặt Bằng 18](#_Toc511372425)

[7.14. Bảng Quảng Cáo và Bảng Hiệu 19](#_Toc511372426)

[7.15. Chất Hàng và Giao Hàng 20](#_Toc511372427)

[7.16. Kiểm Soát Côn Trùng 20](#_Toc511372428)

[7.17. Tuân Thủ Pháp Luật 20](#_Toc511372429)

[7.18. Tuân Thủ các Yêu Cầu về Quy Hoạch và Môi Trường 21](#_Toc511372430)

[7.19. Bồi Hoàn 21](#_Toc511372431)

[7.20. Chi Phí của Bên Cho Thuê 21](#_Toc511372432)

[7.21. Cho Thuê Lại Mặt Bằng 21](#_Toc511372433)

[7.22. Quy Tắc của Tòa Nhà 21](#_Toc511372434)

[7.23. An Ninh 22](#_Toc511372435)

[7.24. Dọn Dẹp Rác Thải 22](#_Toc511372436)

[7.25. Các Thiết Bị Phát Sóng Bị Cấm 22](#_Toc511372437)

[8. QUYỀN TẠM NGƯNG CUNG CẤP DỊCH VỤ VÀ CHẤM DỨT 22](#_Toc511372438)

[8.1. Quyền tạm ngưng cung cấp dịch vụ 22](#_Toc511372439)

[8.2. Chấm Dứt trước Ngày Hết Hạn 23](#_Toc511372440)

[8.3. Hậu Quả của việc Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê 24](#_Toc511372441)

[9. TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG 24](#_Toc511372442)

[10. HƯ HẠI, PHÁ HỦY HOẶC THU HỒI 25](#_Toc511372443)

[10.1. Hư Hại hoặc Phá Hủy 25](#_Toc511372444)

[10.2. Thu Hồi 25](#_Toc511372445)

[11. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG 26](#_Toc511372446)

[11.1. Bàn Giao 26](#_Toc511372447)

[11.2. Trang Bị 26](#_Toc511372448)

[11.3. Điều khoản Di Dời 26](#_Toc511372449)

[11.4. Tài Sản Kế Cận 27](#_Toc511372450)

[11.5. Nâng cấp tòa nhà 27](#_Toc511372451)

[11.6. Cạnh Tranh 27](#_Toc511372452)

[11.7. Giải Quyết Tranh Chấp giữa các Bên Thuê 27](#_Toc511372453)

[11.8. Miễn Trừ Trách Nhiệm về các Dịch Vụ 28](#_Toc511372454)

[11.9. Bồi Thường về Việc Gây Xáo Trộn 28](#_Toc511372455)

[11.10. Di Dời Tài Sản của Bên Thuê 28](#_Toc511372456)

[11.11. Bãi Đậu Xe 29](#_Toc511372457)

[11.12. Quy Định của Tòa Nhà 29](#_Toc511372458)

[11.13. Thông Báo 29](#_Toc511372459)

[11.14 Thuế 30](#_Toc511372460)

[11.15 Đồng Tiền Thanh Toán 30](#_Toc511372461)

[11.16 Từ Bỏ 30](#_Toc511372462)

[11.17 Tiêu Đề 30](#_Toc511372463)

[11.18 Bên Kế Thừa 30](#_Toc511372464)

[11.19 Chấp Thuận 30](#_Toc511372465)

[11.20 Luật Điều Chỉnh 31](#_Toc511372466)

[11.21 Giải Quyết Tranh Chấp 31](#_Toc511372467)

[11.22 Tuân Thủ Pháp Luật 31](#_Toc511372468)

[11.23 Ngôn ngữ 31](#_Toc511372469)

[11.24 Ý Nghĩa và Diễn giải 31](#_Toc511372470)

[11.25 Thỏa Thuận Cuối Cùng 3](#_Toc511372470)3

[PHỤ LỤC 1: BẢNG THAM CHIẾU 33](#_Toc511372471)

[PHỤ LỤC 2: SƠ ĐỒ MẶT BẰNG TỔNG THỂ 35](#_Toc511372525)

[PHỤ LỤC 3: SƠ ĐỒ TẦNG 36](#_Toc511372526)

[PHỤ LỤC 4: XEM XÉT LẠI TIỀN THUÊ GIA HẠN 37](#_Toc511372527)

[PHỤ LỤC 5: MẪU PHỤ LỤC ĐIỀU CHỈNH TIỀN THUÊ VÀ PHÍ DỊCH VỤ 39](#_Toc511372528)

Hợp Đồng Thuê Văn Phòng (“**Hợp Đồng Thuê**”) này được lập ngày [NgayIn\_Ngay] tháng [NgayIn\_Thang] năm [NgayIn\_Nam].

GIỮA:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BÊN CHO THUÊ** | : | **CÔNG TY TNHH BITEXCO VĂN PHÒNG** |
| Địa chỉ | : | Tầng 48 Bitexco Financial Tower, Số 45 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. |
| Mã số doanh nghiệp | : | 0313331592 |
| Điện thoại | : | (84-28) 3915 6868 |
| Đại diện | : | Ông **Brian P.G. Cannon** |
| Chức vụ | : | Phó Giám đốc quản lý Tòa nhà Bitexco Financial Tower |

và

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| BÊN THUÊ | : | [Cty\_TenCongTy] |
| Địa chỉ | : | [KH\_DCTT] |
| Mã số doanh nghiệp | : | [MaSoThue] |
| Đại diện | : | [Cty\_NguoiDaiDien] |
| Chức vụ | : | [ChucVu\_NguoiDaiDien] |

**CÁC ĐIỀU KHOẢN THUÊ**

Các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này liệt kê các điều khoản về việc Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê thuê Mặt Bằng.

# ĐỊNH NGHĨA

Các cụm từ sau được sử dụng trong Hợp Đồng Thuê này và trong Bảng Tham Chiếu đều có nghĩa được quy định dưới đây. Các cụm từ viết hoa khác được sử dụng trong phần các Điều Khoản Thuê này có nghĩa được quy định trong Bảng Tham Chiếu:

Tòa Nhà: là tòa nhà được nêu trong Mục 3 của Bảng Tham Chiếu, nơi Mặt Bằng là một phần trong đó, và liên quan đến mỗi và mọi phần của Tòa Nhà, (các) bãi đậu xe, (các) khu vực chất hàng, (các) đường dịch vụ và các khu vực khác, việc sử dụng và hưởng dụng đối với phần thuộc về Tòa Nhà dù có thuộc kết cấu Tòa Nhà hay không.

Các Khu Vực Chung: là các khu vực của Tòa Nhà (dù có thuộc kết cấu Tòa Nhà hay không) được sử dụng chung bởi Bên Thuê, những người thuê khác trong Tòa Nhà, Bên Cho Thuê và những người được Bên Thuê, những người thuê khác trong Tòa Nhà và Bên Cho Thuê ủy quyền hoặc cho phép sử dụng. Các Khu Vực Chung bao gồm nhưng không giới hạn ở cửa, tiền sảnh, hành lang, phòng ngoài, cầu thang bộ, nhà vệ sinh, lối ra vào, lối đi, thang máy, thang cuốn, sân trong, dốc thoải, các khu dịch vụ và các tiện nghi khác nhưng không bao gồm bất cứ phần nào nằm trong Mặt Bằng.

Ngày Thực Hiện là ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng Thuê

Ngày Hết Hạn là ngày hết hạn Hợp Đồng Thuê này được nêu tại Mục 8 của Bảng Tham Chiếu.

Thời Gian Trang Bị: là thời gian được nêu tại Mục 20 của Bảng Tham Chiếu.

Sơ Đồ Tầng: là Sơ Đồ Tầng tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng Thuê này.

Ngày Bàn Giao: là ngày được nêu tại Mục 19 của Bảng Tham Chiếu.

Rủi Ro Được Bảo Hiểm: là (trong chừng mực phạm vi bảo hiểm thông thường) và theo Bên Cho Thuê cho là cần mua bảo hiểm về hỏa hoạn, sét, máy bay (không phải máy bay thù địch) và các vật được thả từ máy bay, vụ nổ, bạo loạn, dân biến, thiệt hại cố ý, bão, giông tố, sụt lún, lũ lụt, sấm sét và các rủi ro khác.

Ngày Bắt Đầu Thuê: là ngày bắt đầu của Hợp Đồng Thuê này được nêu tại Mục 7 của Bảng Tham Chiếu.

Hợp Đồng Thuê: bao gồm Hợp Đồng Thuê này và các Phụ Lục 1, 2, 3, 4 và 5.

Giờ Làm Việc

Thông Thường: được quy định như sau (ngoại trừ các Ngày Nghỉ Luật Định được quy định bởi nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam):

Thứ hai đến thứ sáu: **08:00 – 18:00**

Thứ bảy: **08:00 – 12:00**

Bên Cho Thuê vào từng thời điểm thích hợp có thể thay đổi Giờ Làm Việc Thông Thường bằng việc thông báo trước cho Bên Thuê trước ba mươi (30) ngày.

Thư Chào Thuê: là Thư Chào Thuê được hai bên ký kết, là cơ sở hình thành các điều khoản thương mại của Hợp Đồng Thuê này.

Các Bên: gồm Bên Cho Thuê và Bên Thuê, và, theo ngữ cảnh, là các bên kế thừa và bên nhận chuyển nhượng tương ứng của Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

Mặt Bằng: là mặt bằng được mô tả cụ thể hơn tại Mục 4 của Bảng Tham Chiếu và đề cập đến bất kỳ và tất cả các cải tạo và thêm mới đối với từng phần của Mặt Bằng và tất cả các bộ phận lắp ráp, trang bị cố định, phụ kiện, bộ phận kết cấu, khung chịu tải, mái, nền, móng và các tường bên ngoài trong Mặt Bằng cũng như máy móc và thiết bị bên trong Mặt Bằng không phục vụ riêng cho Mặt Bằng.

Tiền Thuê: là tiền thuê (không bao gồm Phí Dịch Vụ) được nêu tại Mục 11 của Bảng Tham Chiếu.

Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê: là ngày bắt đầu các khoản thanh toán Tiền Thuê được nêu tại Mục 12 của Bảng Tham Chiếu.

Tiền Đặt Cọc: là Tiền Đặt Cọc mà Bên Thuê phải trả tương ứng với số tiền nêu tại Mục 22 của Bảng Tham Chiếu.

Phí Dịch Vụ: là khoản góp theo tỉ lệ hợp lý của Bên Thuê vào chi phí và phí tổn hoạt động chung cho Giờ Làm Việc Thông Thường vào từng thời điểm mà Bên Cho Thuê phải chịu hoặc phải trả liên quan đến Khu Vực Chung trong suốt thời hạn của Hợp Đồng Thuê này như nêu tại Mục 13 của Bảng Tham Chiếu và bao gồm nhưng không giới hạn ở các chi phí:

1. cấp nước, điện và hệ thống cống rãnh;
2. cung cấp điều hòa không khí;
3. loại bỏ rác thải;
4. cảnh quan;
5. vệ sinh và bảo dưỡng nhà vệ sinh công cộng;
6. vật tư;
7. kiểm soát côn trùng và vật gây hại;
8. các thiết bị cần thiết cho các dịch vụ, việc quản lý và/hoặc điều hành Tòa Nhà;
9. mọi chi phí đi kèm phải trả cho Bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định để quản lý Tòa Nhà bao gồm nhưng không giới hạn ở tiền thuê và tất cả các chi phí liên quan đến mặt bằng mà đơn vị đó sử dụng đặt các văn phòng và cơ sở của đơn vị đó, lương và lợi ích cho nhân viên, đại diện và các nhà thầu của đơn vị đó, nội thất, thiết bị văn phòng, các tiện ích, thông tin liên lạc và tất cả các chi phí khác mà đơn vị phải chịu để thực hiện nhiệm vụ quản lý Tòa Nhà đối với Bên Cho Thuê;
10. an ninh cho Tòa Nhà;
11. bảo dưỡng và vệ sinh Tòa Nhà và các Khu Vực Chung, bao gồm các thang máy, thang cuốn, thiết bị điều hòa không khí phục vụ Mặt Bằng và các máy móc và thiết bị khác;
12. tuân thủ các yêu cầu của cơ quan Nhà Nước, y tế, cấp phép hoặc cơ quan khác liên quan đến Mặt Bằng;
13. các khoản phí bảo hiểm của tất cả các hợp đồng bảo hiểm quy định chi tiết tại Điều 6.3;
14. tất cả các chi phí khác liên quan đến việc vận hành và bảo trì Tòa Nhà;

Mặt Bằng Tổng Thể: là Sơ Đồ Mặt Bằng Tổng Thể tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng Thuê này.

Thời Hạn Thuê: là số tháng của Hợp Đồng Thuê được nêu tại Mục 9 của Bảng Tham Chiếu.

Tổng Tiền Thuê: là tổng số Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ nêu tại Mục 17 của Bảng Tham Chiếu.

# BẮT ĐẦU, HẾT HẠN VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG THUÊ

## Thời Hạn Thuê

Hợp Đồng Thuê này có hiệu lực vào ngày, tháng và nằm được ghi ở trang đầu tiên và, tùy thuộc vào việc chấm dứt sớm theo Điều 8, hết hạn vào lúc 12h trưa của Ngày Hết Hạn.

## Gia hạn Hợp Đồng Thuê

Khi kết thúc Hợp đồng Thuê, Bên Thuê không có quyền gia hạn Hợp Đồng thuê, ngoại trừ có quy định khác tại Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Cho Thuê đồng ý gia hạn thêm thời gian thuê thì Hai Bên sẽ cùng thảo luận và thỏa thuận tại thời điểm đó.

# TIỀN THUÊ VÀ PHÍ DỊCH VỤ

## Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ

### Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ được xác định trên cơ sở nêu tại Mục 11 đến Mục 17 của Bảng Tham Chiếu. Để tránh hiểu lầm, Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ tại Mục 11 đến Mục 17 của Bảng Tham Chiếu là tạm tính và sẽ được điều chỉnh theo chỉ số biến động tiền tệ toàn cầu vào mỗi kỳ thanh toán.

Trước khi kết thúc mỗi năm tài chính (tháng 12) thì Các Bên sẽ ký một Phụ lục hợp đồng để điều chỉnh Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của năm đó (Theo mẫu nêu tại Phụ Lục 5) trên cơ sở Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ mà Bên Thuê đã thanh toán

### Tổng Tiền Thuê và Tổng tiền Phí Dịch Vụ phải được thanh toán trước hàng Quý nhưng không chậm hơn ngày cuối cùng của Quý liền kề trước đó đến tài khoản do Bên Cho Thuê chỉ định (ngoại trừ các khoản thanh toán lần đầu tiên và cuối cùng được thanh toán theo tỷ lệ ngày nếu cần thiết) theo Điều 3.2 của Hợp Đồng Thuê.

### Tất cả hay bất cứ các chi phí nào do các định chế tài chính áp đặt hoặc đánh thuế liên quan đến việc Bên Thuê chuyển bất kỳ số tiền nào đến hạn thanh toán cho Bên Cho Thuê sẽ do Bên Thuê chịu, kể cả các khoản phí của ngân hàng của Bên Cho Thuê.

### Bên Thuê có nghĩa vụ nộp thuế Giá Trị Gia Tăng ở mức áp dụng tại thời điểm thanh toán cũng như tất cả các khoản thuế, phí hoặc lệ phí khác theo quy định của pháp luật Việt Nam. Để tránh nhầm lẫn, Bên Cho Thuê sẽ chỉ có nghĩa vụ thanh tóan duy nhất tiền thuế Bất Động Sản đối với tòa nhà.

## Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê

Bên Thuê không phải thanh toán Tiền Thuê trong suốt Thời Gian Trang Bị nhưng Bên Thuêphải thanh toán Phí Dịch Vụ nêu tại Mục 21, Phụ Lục 1 của Hợp đồng thuê này.

## Cung cấp dịch vụ

### Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ phải tiếp tục cung cấp cho Bên Thuê những dịch vụ được tính theo Phí Dịch Vụ và có toàn quyền thay đổi, mở rộng, sửa đổi hoặc bổ sung các dịch vụ này cũng như điều chỉnh Phí Dịch Vụ theo đó nếu Bên Cho Thuê thấy rằng khi thực hiện như trên thì các tiện nghi trong Tòa Nhà được cải thiện và/hoặc việc quản lý Tòa Nhà được tiến hành hiệu quả hơn và/hoặc nếu các khoản chi Bên Cho Thuê phải trả cho các dịch vụ này (đặc biệt bao gồm những khoản phí tiện ích) sẽ được tăng.

### Tùy từng thời điểm, Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh Phí Dịch Vụ. một cách hợp lý dựa trên những thay đổi chi phí thực tế và thông báo Bên Thuê bằng văn bản trước ba mươi (30) ngày.

### Bên Cho Thuê sẽ cung cấp dịch vụ điều hòa không khí ngoài giờ nếu Bên Thuê có nhu cầu và Bên Thuê phải thanh toán theo mức phí nêu tại Mục 24 của Bảng Tham Chiếu. Bên Cho Thuê bảo lưu quyền được áp dụng hoặc thay đổi mức phí này trong từng thời điểm.

### Phí Dịch Vụ được tính theo diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người là tám mét vuông (8m2) trong khung Giờ Làm Việc Thông Thường, nếu Bên Thuê sử dụng vượt mức quy định được nêu tại mục này, Bên Cho Thuê có quyền thu Phí Dịch Vụ phát sinh (nếu có) để phù hợp với việc sử dụng thực tế của Bên Thuê và Bên Thuê phải có nghĩa vụ phải thanh toán toàn bộ Phí Dịch Vụ phát sinh

## Xem Xét Lại Tiền Thuê

### Tiền thuê sẽ được điều chỉnh phù hợp với quy định tại Điều 3.1.1 của Hợp Đồng Thuê này.

## Tiền Lãi

### Bên Thuê phải trả tiền lãi trên Tổng Tiền Thuê và các khoản tiền khác phải trả theo Hợp Đồng Thuê này mà chưa được thanh toán sau bảy (07) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, trong đó tiền lãi được tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày được thanh toán cho Bên Cho Thuê.

### Bên Thuê phải trả tiền lãi cho bất kỳ khoảng thời gian nào mà Bên Cho Thuê có lý do hợp lý để từ chối nhận thanh toán do Bên Thuê vi phạm cam kết mà chưa khắc phục vi phạm đó.

### Mọi khoản tiền lãi phải trả theo Hợp Đồng Thuê này sẽ ở mức hai phần trăm (2%) một tháng trên số tiền chưa thanh toán, hoặc theo lãi suất tối đa theo quy định của pháp luật, tùy lãi suất nào cao hơn, được tính trên cơ sở hàng ngày đến khi Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê đầy đủ mọi khoản tiền còn nợ cùng với tiền lãi phát sinh trên các khoản tiền còn nợ đó.

# TIỀN ĐẶT CỌC

### Trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày ký kết Thư Chào Thuê, Bên Thuê sẽ chuyển cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Đặt Cọc nêu tại Mục 22 của Bảng Tham Chiếu.

### Tiền Đặt Cọc tại mọi thời điểm thanh toán là khoản tiền tương đương với ba tháng của Tổng Tiền Thuê được xác định trong Mục 22 của Bảng Tham Chiếu, và Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Thuê bất cứ khi nào Tiền Đặt Cọc có giá trị ít hơn khoản tiền yêu cầu.

### Tiền Đặt Cọc sẽ được Bên Cho Thuê giữ lại trong suốt Thời Hạn Thuê mà không tính lãi và không được xem là hoặc được coi là khoản thanh toán cho Tiền Thuê nếu không có văn bản chấp thuận trước của Bên Cho Thuê.

### Trừ khi Hợp Đồng Thuê này có quy định khác, Tiền Đặt Cọc sẽ được trả lại cho Bên Thuê khi Hợp Đồng Thuê này chấm dứt hiệu lực bằng cùng loại tiền tệ và số lượng mà Bên Cho Thuê đã nhận từ Bên Thuê, khi Bên Thuê đã thanh toán đủ tất cả các khoản Tổng Tiền Thuê, tiền điện, nước, điện thoại và các chi phí khác cũng như mọi thiệt hại và tổn thất (nếu có) đã đến hạn và phải trả cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này hoặc (các) Hợp Đồng Thuê khác hoặc (các) nguyên nhân khác, và đã chuyển các biên nhận liên quan đến các chi phí nói trên cho Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bằng chứng nào khác đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê và đã hoàn trả Mặt Bằng trong điều kiện tốt, sạch sẽ và có thể tiếp tục cho thuê được. Khi đó, Bên Cho Thuê sẽ trả lại Tiền Đặt Cọc cho Bên Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày, kể từ ngày Bên Thuê chứng minh đã hoàn tất các nghĩa vụ quy định tại Điều này.

### Nếu Bên Thuê không thực hiện Hợp Đồng Thuê này trước Ngày Bàn Giao (hoặc bất kỳ ngày nào sau đó được hai bên thống nhất), Bên Thuê sẽ mất quyền thuê Mặt Bằng và Tiền Đặt Cọc sẽ không được trả lại.

# MẶT BẰNG

## Các Quyền của Bên Thuê

Xét đến Tổng Tiền Thuê phải thanh toán và các nghĩa vụ và trách nhiệm phải thực hiện và tuân thủ bởi Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này, và căn cứ vào các điều khoản và tùy thuộc vào các điều kiện của Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê theo đây cho Bên Thuê thuê Mặt Bằng và Bên Thuê theo đây chấp nhận thuê Mặt Bằng của Bên Cho Thuê không vướng mắc bất kỳ quyền cầm giữ nào, cùng với mọi quyền đi qua, quyền và đặc quyền dưới đây:

### Quyền của Bên Thuê, các khách hàng, nhà thầu, nhà cung cấp, nhân viên, khách mời và người được Bên Thuê cho phép được toàn quyền tự do sử dụng và hưởng dụng Mặt Bằng, luôn luôn tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này và các Quy định của Tòa Nhà.

### Quyền để điện, nước, đất, thoát nước, không khí, khói hoặc các khí khác đi vào hoặc ra từ Mặt Bằng đi qua các máng xối, ống dẫn, cống thoát, cống rãnh, dây dẫn, cáp điện thoại hoặc điện báo, lưới điện, ống, rãnh, mương, đường ống, ống khói, ống thông gió và dòng nước (nếu có) đi theo, qua, trên, trong hoặc dưới Mặt Bằng

### Quyền đi lại vào mọi thời điểm trên tất cả các đường đi bộ, đường giành cho xe trong khuôn viên tòa nhà để ra vào Mặt Bằng.

### Tất cả các quyền đi qua, quyền và đặc quyền đối với và từ các khu vực và tòa nhà kế cận để phục vụ cho việc sử dụng Mặt Bằng.

## Các Quyền của Bên Cho Thuê

Việc Bên Cho Thuê cho Bên Thuê thuê Mặt Bằng luôn luôn tùy thuộc vào các quy định sau:

### Vào mọi thời điểm hợp lý trong Thời Hạn Thuê, sau khi gửi văn bản thông báo hợp lý cho Bên Thuê (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp thì không cần có thông báo), Bên Cho Thuê có toàn quyền đi vào Mặt Bằng cùng với hoặc không cùng với các thiết bị, công nhân và những người khác để xem xét tình trạng và điều kiện của Mặt Bằng và tiến hành sửa chữa, bảo dưỡng, vệ sinh, thay đổi, thay mới, gỡ bỏ hoặc lắp đặt các máng xối, ống dẫn, cống rãnh, ống xả, đường dây, đường ống, ống dẫn, ống khói và dòng nước (nếu có) phục vụ cho Tòa Nhà, điều chỉnh, bảo dưỡng hoặc sửa chữa Tòa Nhà hoặc các mặt bằng liền kề hay các tài sản của Bên Cho Thuê; tuân thủ nghĩa vụ đối với bên thứ ba có quyền hợp pháp đối với Tòa Nhà và Mặt Bằng khi thực hiện quyền hoặc tuân thủ nghĩa vụ sửa chữa, bảo dưỡng và thay thế theo Hợp Đồng Thuê này; hoặc liên quan đến việc phát triển phần còn lại của Tòa Nhà hoặc bất kỳ mảnh đất, tòa nhà hay mặt bằng liền kề hoặc kế cận, bao gồm cả quyền xây dựng trên hoặc trong phần mở rộng tường ranh giới của Mặt Bằng, Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ trả tiền bồi thường cho bất kỳ việc phiền toái, phiền hà, bất tiện hay hư hại nào gây ra cho Bên Thuê khi Bên Cho Thuê (hoặc người khác đi cùng) thực thi quyền này theo cách thức hợp lý và sửa chữa mọi hư hại gây ra cho Mặt Bằng mà không gây chậm trễ một cách vô lý. Những người thực thi các quyền nói trên phải đảm bảo hạn chế những bất tiện gây ra đến mức thấp nhất có thể và trong chừng mực có thể, không gây ra trở ngại bất hợp lý cho việc ra vào Mặt Bằng.

### Bên Cho Thuê có toàn quyền thực thi bất kỳ quyền hạn nào được trao cho Bên Cho Thuê theo pháp luật và các quy định của chính phủ và địa phương.

### Bên Cho Thuê có toàn quyền và quyền lợi trong và đối với việc cho nước, đất, khí, không khí, thoát nước, điện, điện thoại và bất kỳ dịch vụ hoặc nguồn cung cấp nào khác được đi qua một cách tự do và không bị gián đoạn bất kỳ ống dẫn hoặc đường cáp nào hiện đang hoặc có thể nằm trong, bên dưới hoặc ở trên Mặt Bằng.

### Bên Cho Thuê có toàn bộ quyền, quyền sở hữu và quyền lợi trong và đối với các đường ống, đường dây tiện ích, thiết bị, phụ kiện cố định và các tài sản khác hiện hữu trong, tại, ở hoặc trên Mặt Bằng, cùng với quyền đi qua và quyền qua lại tại, trên, qua, ở và dưới các phần thuộc Mặt Bằng nơi có các đường ống, đường dây tiện ích, thiết bị, phụ kiện cố định và các tài sản khác nói trên đang hiện hữu, để phục vụ mục đích bảo dưỡng, vận hành, sửa chữa, thay thế, xây dựng và sử dụng các tài sản nói trên. Những người thực thi các quyền nói trên phải đảm bảo hạn chế những bất tiện gây ra đến mức thấp nhất có thể và trong chừng mực có thể, không gây ra trở ngại bất hợp lý cho việc ra vào Mặt Bằng. Các Bên trong Hợp Đồng Thuê này hiểu rằng các phần dành riêng cho Bên Cho Thuê nói trên không nhằm mục đích ngăn cản Bên Thuê sử dụng và/hoặc chiếm giữ bề mặt của các phần diện tích dành riêng đó nằm trong Mặt Bằng.

### Bên Cho Thuê có quyền đi qua và quyền qua lại tại, trên, dưới, qua và trong Mặt Bằng và các quyền đi qua để thực thi bất kỳ và tất cả các quyền của Bên Cho Thuê và thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này.

### Các ngoại lệ và phần dành riêng của Bên Cho Thuê đều là vì lợi ích của Bên Cho Thuê, các bên kế thừa và bên nhận chuyển nhượng của Bên Cho Thuê cũng như tất cả những người nắm giữ dưới hoặc thông qua Bên Cho Thuê; tuy nhiên, với điều kiện là khi thực thi các quyền của Bên Cho Thuê đối với, trong và tại bất kỳ phần dành riêng nào nói trên, Bên Cho Thuê không được gây ra hoặc cho phép gây ra thiệt hại đối với, và không được cho phép bất kỳ người nào cản trở nghiêm trọng đến, việc Bên Thuê Được Phép Sử Dụng Mặt Bằng.

# CÁC CAM KẾT CỦA BÊN CHO THUÊ

Tùy thuộc vào việc Bên Thuê thanh toán Tổng Tiền Thuê và các khoản tiền khác theo phương thức và vào thời điểm quy định theo Hợp Đồng Thuê này, cũng như việc Bên Thuê thực hiện và tuân thủ các cam kết và điều kiện phải tuân thủ và thực hiện trong Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê cam kết với Bên Thuê như sau:

## Hưởng Dụng Yên Ổn

Bên Cho Thuê sẽ cho phép Bên Thuê được chiếm giữ và hưởng dụng Mặt Bằng một cách yên ổn trong suốt Thời Hạn Thuê.

## Tiện Ích

Luôn luôn tùy thuộc vào Điều 7.3, Bên Cho Thuê sẽ cung cấp cơ sở hạ tầng để có thể kết nối Mặt Bằng với các hệ thống điện, nước, điện thoại và thông tin liên lạc. Để tránh nhầm lẫn, Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ cung cấp bộ lưu trữ điện liên tục (“UPS”) theo quy định tại Điều 6.2. Mọi kết nối đến hoặc cung cấp UPS và các tiện ích bổ sung khác đều tùy thuộc vào thỏa thuận riêng biệt giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

## Các Nghĩa Vụ Bảo Hiểm của Bên Cho Thuê

### Bên Cho Thuê đồng ý với Bên Thuê để duy trì:

1. bảo hiểm hiện tại đối với tổn thất hoặc việc hủy hoại thuộc các Rủi Ro Được Bảo Hiểm trong chừng mực các bảo hiểm đó thường được thu xếp cho các tài sản như Tòa Nhà với một công ty bảo hiểm danh tiếng và tùy thuộc vào các hạn chế, loại trừ hoặc giới hạn do công ty bảo hiểm yêu cầu;
2. bảo hiểm Trách Nhiệm Công Cộng liên quan đến trách nhiệm đối với mọi người sử dụng hợp pháp các Khu Vực Chung;
3. không thực hiện hay bỏ sót không thực hiện bất kỳ việc gì có thể khiến bất kỳ hợp đồng bảo hiểm nào về hoặc liên quan đến Tòa Nhà bị vô hiệu hoặc mất hiệu lực toàn bộ hoặc một phần;
4. luôn luôn cung cấp cho Tòa Nhà các thiết bị chữa cháy mà các công ty bảo hiểm và cơ quan cứu hỏa liên quan cùng nhau yêu cầu một cách hợp lý;

## Bảo Dưỡng và Sửa Chữa

Bên Cho Thuê phải giữ cho phần bên ngoài của Tòa Nhà, các trang bị cố định và bộ phận lắp ráp của Bên Cho Thuê và các Khu Vực Chung luôn ở trong tình trạng tốt, sạch sẽ và được sửa chữa đầy đủ ( ngoại trừ có hao mòn tự nhiên).

# CÁC CAM KẾT CỦA BÊN THUÊ

Trong suốt Thời Hạn Thuê, tùy thuộc vào việc chấm dứt sớm, Bên Thuê cam kết với Bên Cho Thuê như sau:

## Thanh Toán Tổng Tiền Thuê

### Bên Thuê phải thanh toán Tổng Tiền Thuê theo Hợp Đồng Thuê này cho Bên Cho Thuê mà không cần Bên Cho Thuê phải yêu cầu và không được khấu trừ hay thực hiện bất kỳ quyền bù trừ nào theo phương thức và thời điểm thanh toán được nêu trong Điều 3.1.2. Để tránh nhầm lẫn, Bên Cho Thuê có nghĩa vụ xuất hóa đơn tài chính và gửi cho Bên Thuê trong vòng bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày Bên Cho Thuê nhận được khoản tiền thanh toán của Bên Thuê.

### Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê mà không cần Bên Cho Thuê phải yêu cầu bất kỳ hay toàn bộ khoản tiền phải trả nào khác (nếu có) theo Hợp Đồng Thuê này theo phương thức và thời điểm thanh toán đã quy định cho từng khoản tiền nói trên.

### Bên Cho Thuê có toàn quyền quyết định sử dụng bất kỳ khoản tiền thanh toán nào mà mình nhận được để hạch toán vào bất kỳ khoản nợ nào của Bên Thuê vào thời điểm thanh toán.

## Giấy Phép

Không cần Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê phải hoàn thiện đầy đủ các loại Giấy phép được ban hành bởi Bên Cho Thuê và/hoặc Cơ quan nhà nước và thực hiện nghĩa vụ thanh toán tất cả khoản thuế, phí liên quan đến việc thuê và sử dụng mặt bằng nhằm đảm bảo tính hợp pháp trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê. Bên Thuê có nghĩa vụ tuân thủ nghiêm các yêu cầu và quy định của Cơ quan Phòng cháy chữa cháy.

## Tiện ích

Bên Thuê thực hiện việc thanh toán các chi phí liên quan đến tiện ích được đề cập dưới đây:

Từ Bên Thuê phải thanh toán mọi chi phí liên quan đến tiền điện thoại, fax hoặc các dịch vụ thông tin liên lạc khác và chi phí sử dụng từ Ngày Bàn Giao đối với điện, nước và hệ thống cống rãnh kết nối đến và sử dụng tại Mặt Bằng và tất cả các chi phí do đơn vị cung cấp tiện ích hoặc cơ quan có thẩm quyền áp đặt trực tiếp cho việc cung cấp cho Mặt Bằng các dịch vụ nói trên. Trong trường hợp các tiện ích là do Bên Cho Thuê cung cấp trực tiếp cho Bên Thuê, Bên Thuê sẽ thanh toán chi phí tiêu thụ hoặc chi phí sử dụng tiện ích trong vòng năm (05) ngày kể từ nhận được thông báo từ Bên Cho Thuê. Trong trường hợp chi phí Tiện tích mà Bên Thuê thanh toán thông qua Bên Cho Thuê thì mức phí 5% (năm phần trăm) sẽ được áp dụng để bù đắp chi phí hao hụt đường truyền và chi phí quản lý. Để tránh nhầm lẫn, Bên Thuê chịu trách nhiệm thanh toán mọi chi phí liên quan đến việc kết nối Mặt Bằng với bất kỳ điểm phân phối hay truy cập nào để đơn vị cung cấp tiện ích hoặc cơ quan có thẩm quyền cung cấp các dịch vụ.

## Bảo Dưỡng và Sửa Chữa

### Trong suốt thời hạn thuê, Bên Thuê phải sửa chữa hoàn chỉnh, bảo dưỡng và vệ sinh thật sạch Mặt Bằng và tất cả các trang bị cố định và bộ phận lắp ráp của Bên Thuê tại Mặt Bằng, duy trì Mặt Bằng và các đồ đạc nói trên luôn trong tình trạng tốt, được sửa chữa và trùng tu hoàn chỉnh, bảo dưỡng và vệ sinh hoàn chỉnh để thành trong trạng thái, điều kiện tốt nhất và cũng để phù hợp với mọi quy định về y tế, an toàn, môi trường và bằng chi phí của mình, Bên Thuê phải thay thế ngay bất kỳ trang bị cố định hoặc bộ phận lắp ráp nào của Bên Thuê bị hao mòn, bị mất, không phù hợp để sử dụng hoặc bị hư hại bằng các trang bị cố định hoặc bộ phận lắp ráp khác có tính chất và chất lượng ít nhất phải tương đương với các hạng mục được thay thế.

### Bên Cho Thuê được quyền chỉ định nhà thầu làm công tác vệ sinh để thực hiện các nghĩa vụ theo Điều 7.4 này, với điều kiện là việc chỉ định này là hợp lý.

## Công Việc Trang Bị

### Sau khi cung cấp toàn bộ các tài liệu liên quan bao gồm nhưng không giới hạn ở các hợp đồng công việc liên quan, thiết kế chi tiết, bản vẽ, sơ đồ bằng văn bản, phê duyệt của cơ quan chức năng, quy cách kỹ thuật và các bảng kế hoạch theo yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê và sau khi có được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê, Bên Thuê bằng chi phí của mình có quyền tiến hành trang bị, tu sửa, trang trí lại và thực hiện các bổ sung, cải tạo và thay thế toàn bộ hay một phần Mặt Bằng vào từng thời điểm theo Bên Thuê thấy cần thiết, với điều kiện là các công việc nói trên phải được tiến hành một cách chuyên nghiệp và sử dụng vật liệu chất lượng tốt. Bên Thuê có quyền đặt và lắp đặt tài sản cá nhân, các trang thiết bị kinh doanh cố định, thiết bị và các lắp đặt tạm thời khác trong và tại Mặt Bằng và đóng chặt các trang thiết bị nói trên vào Mặt Bằng.

### Các công việc nói trên như mô tả tại Điều 7.5.1 phải được thực hiện trong Tòa Nhà vào thời điểm ngoài Giờ Làm Việc thông thường.

### Đối với mọi công việc tại Mặt Bằng, Bên Thuê phải đảm bảo rằng các Khu Vực Chung được giữ gìn sạch sẽ, gọn gàng và không có các vật cản tại mọi thời điểm và đảm bảo rằng tất cả xà bần, rác thải và các phế phẩm khác phải nhanh chóng được loại bỏ khỏi Tòa Nhà theo các chỉ dẫn của Bên Cho Thuê sau khi kết thúc các công việc trang bị nội thất nói trên.

### Không được gắn, đóng hay dán keo lên mặt trong của mặt dựng của Tòa Nhà, các bộ phận tường kim loại hoặc các bản phủ của Bên Cho Thuê trên khoảng trống giữa mặt dựng và các mặt sàn của Tòa Nhà. Cụ thể, Bên Thuê không được loại bỏ bất kỳ vách ngăn chia cách trực tiếp nào trên mặt dựng và/hoặc các cấu thành khác của vách ngăn đó nếu không có đủ vật liệu phù hợp giữa mặt dựng và phần cuối của vách ngăn.

### Bên Thuê đảm bảo luôn tuân thủ các hướng dẫn, nội quy, quy định của Tòa Nhà.

## Nghĩa Vụ Bảo Hiểm của Bên Thuê

### Duy trì bảo hiểm hiện tại bao gồm như sau:

1. Bảo Hiểm Tài Sản cho toàn bộ giá trị tài sản của Bên Thuê, kể cả hàng tồn kho, đồ đạc nội thất và trang thiết bị;
2. Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng, số tiền được bảo hiểm tối thiểu là Hai mươi ba tỷ Việt Nam Đồng (23.000.000.000VNĐ) cho bất kỳ một tổn thất nào;
3. Bảo Hiểm Bồi Thường cho Người Lao Động cho nhân viên của Bên Thuê;
4. Bảo Hiểm Mọi Rủi Ro của Nhà Thầu liên quan đến việc tiến hành công việc trang bị ban đầu của Bên Thuê và bất kỳ việc tân trang hoặc thay đổi gì sau đó.

Các hợp đồng bảo hiểm theo yêu cầu của điều khoản này sẽ bao gồm hay được sửa đổi bổ sung để bao gồm việc từ bỏ thế quyền đòi bồi thường từ Bên Cho Thuê.

### không thực hiện hoặc bỏ sót không thực hiện bất kỳ việc gì có thể khiến hợp đồng bảo hiểm đối với hoặc liên quan đến Mặt Bằng bị vô hiệu hoặc mất hiệu lực một phần hay toàn bộ.

### cung cấp cho Mặt Bằng các thiết bị chữa cháy được các công ty bảo hiểm và cơ quan cứu hỏa có thẩm quyền cùng nhau yêu cầu;

### không được tàng trữ hoặc mang vào Mặt Bằng bất kỳ đồ đạc, vật chất hay chất lỏng nào dễ bắt lửa hoặc dễ cháy nổ.

### Giữ sạch sẽ, không được cản trở và đánh dấu thích hợp các lối thoát hiểm ở bất kỳ phần nào trong Mặt Bằng ra ít nhất hai cầu thang Thoát Hiểm.

### Bên Thuê trước khi nhận Mặt Bằng phải nộp cho Bên Cho Thuê các biên bản kiểm tra của các chính sách được yêu cầu theo Hợp Đồng Thuê này và phải cung cấp, mà không cần Bên Cho Thuê yêu cầu, các chứng cứ gia hạn những chính sách này nếu chúng hết hạn trong suốt thời hạn của Hợp Đồng Thuê này.

## Quyền Kiểm Tra và Quyền Sửa Chữa của Bên Cho Thuê

Nếu phát hiện có bất kỳ vi phạm cam kết nào hoặc có bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng, thiếu tu sửa hoặc di dời các trang bị cố định hoặc các thay đổi, bổ sung không được phép khi kiểm tra Mặt Bằng theo các quyền kiểm tra và quyền sửa chữa của Bên Cho Thuê nêu tại Điều 5.2.1, thì sau khi có thông báo của Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải tiến hành mọi việc sửa chữa, thi công, thay thế hoặc di dời cần thiết đáp ứng yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê trong vòng một (01) tháng (hoặc sớm hơn nếu cần thiết) sau khi nhận được thông báo đó. Nếu Bên Thuê không tuân thủ thông báo nói trên thì Bên Cho Thuê hoặc các công nhân, nhân viên hoặc đơn vị của Bên Cho Thuê có thể vào Mặt Bằng và tiến hành mọi việc sửa chữa, thi công, thay thế, di dời cần thiết. Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo yêu cầu mọi khoản chi phí phát sinh, kể cả chi phí quản lý của Bên Cho Thuê.

## Bàn Giao và Sửa Chữa khi Hết Thời Hạn Thuê

Vào Ngày Hết Hạn hoặc khi chấm dứt sớm Hợp Đồng Thuê này:

### Bên Thuê phải dọn trống mà không gây ồn ào và bàn giao Mặt Bằng được khôi phục lại hoàn chỉnh theo quy định trong Điều 7.10.3.

### Bên Thuê phải di dời khỏi Mặt Bằng toàn bộ đồ đạc của Bên Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn ở bất kỳ và tất cả bảng thông báo và bảng hiệu có tên hoặc các thiết bị khác liên quan đến Bên Thuê hoặc hoạt động kinh doanh của Bên Thuê.

### Bên Thuê phải sửa chữa đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê toàn bộ hư hại gây ra cho Mặt Bằng và Tòa Nhà do di dời các đồ đạc của Bên Thuê ra khỏi Mặt Bằng.

### Bên Thuê phải thanh toán hết mọi hóa đơn quyết toán sử dụng tiện ích, bao gồm nhưng không giới hạn ở các hóa đơn tiền nước, điện và gas và chuyển bản sao các hóa đơn quyết toán này cho Bên Cho Thuê.

### Nếu Bên Thuê không dọn trống Mặt Bằng thì Bên Thuê phải trả toàn bộ chi phí liên quan đến việc di dời của Bên Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn ở phí pháp lý, tổn thất tiền thuê, tổn thất lợi nhuận cộng với một khoản lợi tức vô điều kiện bằng một trăm năm mươi phần trăm (150%) giá trị tiền thuê ngày cho mỗi ngày mà Bên Thuê chưa dọn trống Mặt Bằng sau khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê. Khoản thanh toán trên sẽ được tính cho đến khi Bên Thuê đã dọn trống Mặt Bằng và Bên Cho Thuê đã nghiệm thu và đồng ý tiếp nhận Mặt Bằng.

## Các Sửa Chữa và Khiếm Khuyết

Khi phát hiện bất kỳ khiếm khuyết nào trong Mặt Bằng hoặc Tòa Nhà, Bên Thuê phải nhanh chóng gửi văn bản thông báo về bất kỳ và tất cả các khiếm khuyết đó cho Bên Cho Thuê.

## Các Thay Đổi

### Bên Thuê không được thay đổi, bổ sung hoặc làm ảnh hưởng đến kết cấu hoặc phần bên ngoài của Tòa Nhà, hoặc dáng vẻ của Mặt Bằng khi nhìn từ bên ngoài.

### Bên Thuê không được lắp đặt hoặc giăng đèn, mành cửa, mái che hay mái hiên phía ngoài hoặc các kết cấu khác ở phía trước hoặc bất kỳ nơi đâu bên ngoài Mặt Bằng

### Vào ngày hết hạn hoặc chấm dứt sớm Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê, bằng chi phí và phí tổn của mình, phải khôi phục toàn bộ mặt bằng thuê về trạng thái tiêu chuẩn của Toà nhà khi Mặt Bằng được bàn giao theo tiêu chuẩn cho Bên Thuê lúc đầu, việc khôi phục này phải được thực hiện và hoàn tất trước ngày chấm dứt và/hoặc hết hạn Hợp Đồng Thuê này và đáp ứng thỏa đáng cho Bên Cho Thuê hoặc đại diện của Bên Cho Thuê. Các điều kiện tại Khoản 7.8.5 sẽ được áp dụng nếu Mặt Bằng không được phục hồi theo yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê trước Ngày Hết Hạn hoặc chấm dứt sớm Hợp Đồng Thuê.

### Bên Thuê phải đảm bảo rằng mọi thay đổi hay bổ sung đối với Mặt Bằng được Bên Cho Thuê cho phép chỉ được thực hiện bởi duy nhất nhà thầu thi công được Bên Cho Thuê chấp thuận (với điều kiện Bên Cho Thuê không được từ chối đưa ra chấp thuận này một cách vô lý). Bên Cho Thuê, theo toàn quyền quyết định của mình, có thể yêu cầu Bên Thuê nộp (các) khoản đặt cọc có thể hoàn lại để đảm bảo các nhà thầu thi công và đại diện của Bên Thuê tuân thủ đúng theo Hướng Dẫn Trang Bị Tòa Nhà và các quy định của Tòa Nhà trong quá trình tiến hành các thay đổi và bổ sung nói trên.

### Tại mọi thời điểm khi thực hiện bất kỳ công việc gì liên quan đến việc thay đổi, tất cả các công việc và thay đổi đó sẽ lập tức bị tùy thuộc vào các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này.

## Chuyển Nhượng và Cho Thuê Lại

Bên Thuê sẽ không được phép cho thuê lại tất cả hay một phần Phần Diện Tích Thuê và không chuyển nhượng lại Hợp Đồng Thuê này mà không được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê bằng thẩm quyền duy nhất của mình có quyền từ chối đưa ra chấp thuận.

## Việc Sử Dụng Được Phép

### Bên Thuê chỉ được sử dụng Mặt Bằng cho các mục đích của Sử Dụng Được Phép quy định tại Mục 6 của Bảng Tham Chiếu.

### Bên Thuê phải tiến hành hoạt động kinh doanh tại Mặt Bằng một cách chuyên nghiệp, đúng mực và đáp ứng các chuẩn mực đạo đức cao nhất, phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế do Bên Cho Thuê quy định cho các hoạt động đó và Bên Thuê, sau khi nhận được thông báo yêu cầu của Bên Cho Thuê, phải lập tức chấm dứt mọi hành động hoặc cách thức mà Bên Cho Thuê cho là không thích hợp hoặc không đúng mực trong Mặt Bằng.

### Bên Thuê phải luôn luôn giữ cho phần trong của Mặt Bằng, những nơi có thể được nhìn thấy từ bên ngoài Mặt Bằng, được bày biện và trang bị thật thu hút, và giữ cho các cửa sổ của Mặt Bằng được sạch sẽ, được trang hoàng phù hợp và thu hút đáp ứng yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê.

### Bên Thuê sẽ đảm bảo rằng nhân viên của mình luôn luôn ăn mặc gọn gàng và sạch sẽ khi ở trong Mặt Bằng và phải thể hiện phong cách chuyên nghiệp và đúng mực.

### Bên Thuê không được sử dụng Mặt Bằng để tiến hành các loại hình kinh doanh hoặc tổ chức các sự kiện mà theo ý kiến riêng của Bên Cho Thuê là sẽ gây ra xáo trộn hoặc ảnh hưởng nhiều đến việc hưởng dụng yên ổn tại các mặt bằng khác trong Tòa Nhà hoặc các Khu Vực Chung của Tòa Nhà. Bên Cho Thuê, không cần sự trợ giúp của Bên Thuê, có quyền yêu cầu Bên Thuê lập tức ngưng và chấm dứt việc sử dụng trái phép hoặc bị hạn chế nói trên. Việc sử dụng bị hạn chế nói trên bao gồm nhưng không giới hạn ở các cuộc đấu giá công cộng, rút thăm trúng thưởng, xổ số, lễ lạc hoặc buổi họp mặt dành cho công chúng hoặc bất kỳ sự kiện nào khác theo ý kiến riêng của Bên Cho Thuê là có thể thu hút đám đông đến tòa nhà.

## Hạn Chế đối với việc Sử Dụng Mặt Bằng

### Bên Thuê không được dựng, sử dụng hoặc lắp đặt trên Mặt Bằng bất cứ động cơ, lò sưởi, thiết bị hoặc máy móc nào gây ra tiếng ồn, khói bụi hoặc sự chấn động có thể nghe được, ngửi được hoặc cảm nhận được từ bên ngoài Mặt Bằng.

### Bên Thuê không được lưu trữ tại Mặt Bằng bất kỳ chất liệu nào dễ cháy, nổ hoặc dễ bắt lửa, Bên Thuê không đặt bàn thờ và /hoặc đốt nhang, nến tại Mặt bằng.

### Bên Thuê không sử dụng Mặt Bằng cho các hoạt động kinh doanh hoặc thương mại độc hại, ồn ào hoặc gây phiền hà hoặc các hành động hoặc mục đích phi pháp và phi đạo đức.

### Bên Thuê không làm bất cứ điều gì tại Mặt Bằng gây phiền hà, khó chịu, xáo trộn, bất tiện hoặc tổn hại cho Bên Cho Thuê hoặc các bên thuê khác của Bên Cho Thuê trong Tòa Nhà, hoặc các chủ sở hữu, bên thuê và những người cư ngụ trong các bất động sản liền kề và kế cận.

### Bên Thuê không được chất hàng hoặc sử dụng sàn, tường, trần hoặc kết cấu của Mặt Bằng hay Tòa Nhà, làm biến dạng, gây hư hại hoặc ảnh hưởng đến các bộ phận kết cấu, khung chịu lực, mái, nền móng, rầm và các tường ngoài của Tòa Nhà.

### Bên Thuê không được làm quá tải các thang cuốn/thang máy, thiết bị lắp đặt điện hoặc các máng xối, ống, cống, hệ thống cống rãnh, ống xả, dây dẫn, cáp điện thoại và điện tín, lưới điện, mương, rãnh, ống dẫn, ống hơi, cáp điện và đường nước (nếu có) trong Mặt Bằng và/hoặc Tòa Nhà.

### Bên Thuê không thực hiện hoặc bỏ sót không thực hiện bất kỳ việc gì có thể gây cản trở hoặc làm tăng thêm tải trọng của bất cứ hệ thống thông gió, nhiệt, điều hòa không khí hoặc các máy móc hoặc thiết bị khác phục vụ Tòa Nhà hoặc Mặt Bằng.

### Bên Thuê không được cho phép bất cứ người nào ngủ trong Mặt Bằng hoặc sử dụng Mặt Bằng cho mục đích cư trú, kể cả nấu nướng dưới bất cứ hình thức nào.

### Bên Thuê vào mọi lúc không được đặt hàng hóa, tấm kê hàng, vỏ rỗng, rác thải hoặc bất kỳ vật cản nào khác tại các Khu Vực Chung.

### Bên Thuê không được bố trí hoặc gắn đồ đạc, các vật phẩm, hàng hóa hoặc các vật khác phía trước Tòa Nhà hoặc bất kỳ nơi đâu bên ngoài Mặt Bằng.

## Bảng Quảng Cáo và Bảng Hiệu

Bên Thuê không được đặt hoặc trưng bày bên ngoài Mặt Bằng hoặc Tòa Nhà hoặc trên cửa sổ hoặc phần bên trong Mặt Bằng mà có thể được nhìn thấy từ bên ngoài Mặt Bằng bất kỳ tên, chữ viết, thông báo, bảng hiệu, bảng hiệu đèn, đèn quảng cáo, áp-phích, poster, tờ dán hoặc bảng quảng cáo nào trừ khi:

### Các Bảng Hiệu đó đã được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê; và

### Tên của Bên Thuê được gắn trên hoặc gần các cửa ra vào của Mặt Bằng theo kiểu và cách thức được Bên Cho Thuê chấp thuận hoặc yêu cầu.

### Nếu không có sự cho phép rõ ràng trước của Bên Cho Thuê, Bên Thuê không được sử dụng tên, hình ảnh hoặc logo của Tòa Nhà trong bất kỳ ấn phẩm, tài liệu quảng cáo, quảng bá hoặc sự kiện nào... Bên Thuê được yêu cầu cung cấp đầy đủ tất cả các tài liệu dự kiến đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê về ý định và nội dung của việc sử dụng dự kiến trước khi Bên Cho Thuê xem xét có cho phép sử dụng tài liệu nói trên hay không và, trong trường hợp Bên Cho Thuê cho phép sử dụng thì Bên Thuê phải đảm bảo các nhân viên, nhà thầu và đại diện của Bên Thuê đều tuân thủ các giới hạn, hạn chế hoặc ngôn ngữ cụ thể theo yêu cầu của Bên Cho Thuê.

## Chất Hàng và Giao Hàng

### Bên Thuê không được chất hoặc dỡ hàng từ các xe, trừ khi thực hiện tại các khu vực dịch vụ hoặc khu chất hàng dành cho mục đích này.

### Bên Thuê không được gây cản trở trong hoặc xung quanh Tòa Nhà.

## Kiểm Soát Côn Trùng

### Bên Thuê, bằng chi phí của mình và để đáp ứng yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê, cam kết thực hiện các biện pháp phòng ngừa cần thiết để đảm bảo rằng Mặt Bằng vào mọi lúc đều không có động vật gặm nhấm, sâu bọ, vật ký sinh, côn trùng và các loài vật và bệnh dịch khác, và nếu cần thiết hoặc khi có chỉ thị của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ thuê và thanh toán tiền cho các đơn vị diệt côn trùng được Bên Cho Thuê chấp thuận để xử lý Mặt Bằng.

### Bên Cho Thuê được quyền chỉ định nhà thầu kiểm soát côn trùng để thực hiện các nghĩa vụ theo Điều 7.16.1, với điều kiện là việc chỉ định này là hợp lý.

## Tuân Thủ Pháp Luật

### Bên Thuê phải tuân thủ về mọi khía cạnh các quy định của mọi bộ luật, pháp lệnh, công bố, lệnh, quy tắc, luật, quy định trong thời gian hiệu lực và các yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến Mặt Bằng, hoặc bất kỳ việc gì mà Bên Thuê đã thực hiện trong hoặc trên Mặt Bằng và bồi hoàn cho Bên Cho Thuê đối với trách nhiệm pháp lý do Bên Thuê không tuân thủ các quy định nói trên.

### Cụ thể, nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực tổng quát của các quy định nêu trên, Bên Thuê phải tuân thủ mọi yêu cầu theo các bộ luật, pháp lệnh, công bố, quy tắc, lệnh, luật hoặc quy định hiện hành hoặc trong tương lai liên quan đến việc sử dụng hoặc chiếm giữ hoặc những quy định khác liên quan đến Mặt Bằng.

## Tuân Thủ các Yêu Cầu về Quy Hoạch và Môi Trường

### Bên Thuê phải thực hiện và tuân thủ các yêu cầu về quy chế và quy định của pháp luật liên quan đến việc quy hoạch và bảo vệ môi trường áp dụng cho việc sử dụng Mặt Bằng và để xin được phê duyệt hoặc chấp thuận, cho phép hoặc cấp phép khác cho mục đích sử dụng Mặt Bằng của Bên Thuê.

### Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê đối với trách nhiệm do Bên Thuê không có được sự phê duyệt cần thiết hoặc sự chấp thuận, cho phép hoặc cấp phép khác hoặc không tuân theo các quy định của pháp luật.

## Bồi Hoàn

### Bên Thuê sẽ bồi hoàn và giữ cho Bên Cho Thuê được bồi hoàn đối với trách nhiệm pháp lý liên quan đến bất kỳ tai nạn, tổn thất hoặc thiệt hại cho người hoặc tài sản trong hoặc trên Mặt Bằng.

### Bên Thuê sẽ bồi hoàn và giữ cho Bên Cho Thuê và/hoặc bên thứ ba được bồi hoàn đối với trách nhiệm của Bên Cho Thuê với bên thứ ba do Bên Thuê vi phạm các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này.

### Bên Thuê sẽ bồi hoàn và giữ cho Bên Cho Thuê được bồi hoàn đối với bất kỳ các khiếu nại, kiện tụng, và các hao phí, tổn thất, chi phí, mất mát mà Bên Cho Thuê phải chịu do hậu quả của việc chấm dứt sớm Hợp Đồng Thuê này hoặc do bất kỳ hành vi hay hoạt động hoặc các lỗi khác của Bên Thuê ảnh hưởng đến Bên Cho Thuê bao gồm nhưng không giới hạn các lỗi trực tiếp hoặc gián tiếp của Bên Thuê hoặc từ hành vi của Bên thứ ba bởi nguyên nhân là lỗi của Bên Thuê.

## Chi Phí của Bên Cho Thuê

Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo yêu cầu toàn bộ chi phí (kể cả phí luật sư và phí quản lý) phát sinh cho Bên Cho Thuê trong quá trình thu hồi hoặc nỗ lực thu hồi các khoản Tiền Thuê chưa trả, Phí Dịch Vụ hay bất cứ khoản tiền nào khác đến hạn mà Bên Thuê phải thanh toán theo các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này.

## Cho Thuê Lại Mặt Bằng

Liên quan đến việc cho thuê lại Mặt Bằng, Bên Thuê sẽ cho phép tất cả những người được Bên Cho Thuê hoặc các đại diện của Bên Cho Thuê ủy quyền vào xem Mặt Bằng vào các thời điểm hợp lý mà không làm gián đoạn việc Sử Dụng Được Phép.

## Quy Tắc của Tòa Nhà

Bên Thuê phải chấp hành mọi quy tắc của Tòa Nhà do Bên Cho Thuê thông qua hoặc sửa đổi vào từng thời điểm và yêu cầu mọi đại diện, nhân viên, khách mời và khách thăm của Bên Thuê cũng tuân thủ theo. Mọi thay đổi đối với các quy tắc nói trên sẽ được Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê.

## An Ninh

Bên Thuê phải nỗ lực tối đa để bảo vệ và giữ cho Mặt Bằng và tài sản bên trong Mặt Bằng không bị trộm, cướp. Bên Thuê phải tuân thủ các quy trình và quy tắc an ninh của Bên Cho Thuê và tuân thủ các đề nghị hoặc yêu cầu của bộ phận an ninh của Tòa Nhà do các đề nghị hoặc yêu cầu đó ảnh hưởng đến an ninh và an toàn cùa Tòa Nhà và những người cư ngụ trong Tòa Nhà.

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê một chìa khoá dự phòng và Bên Cho Thuê sẽ lưu giữ trong phòng bì có niêm phòng để Bên Cho Thuê sử dụng chìa khoá này với mục đích vào bên trong khu vực văn phòng của Bên Thuê khi có trường hợp khẩn cấp để ngăn chặn và/ hoặc giảm thiểu nguy cơ cháy nổ, hoả hoạn, sự cố rò rỉ nước, các sự cố kỹ thuật hoặc trong trường hợp bất khả kháng xảy ra tại Khu vực thuê có thể gây nguy hiểm hoặc thiệt hại đối với tài sản của Bên Thuê cũng như của Toà nhà. Bên Cho Thuê, nhân viên của Bên Cho Thuê sẽ tiến hành theo cách thức chuyên nghiệp để giảm thiểu thiệt hại có thể xảy ra và Bên Cho Thuê sẽ không phải chịu bất cứ trách nhiệm hay thiệt hại nào đã gây ra cho Bên Thuê trong quá trình tác nghiệp khi mà Bên Cho Thuê thực hiện trách nhiệm hợp lý khi có trường hợp khẩn cấp hoặc xảy ra trường hợp bất khả kháng.

Bên Thuê đảm bảo không tuyển dụng bất kỳ nhân viên thời vụ hoặc nhân viên chính thức có tiền án, tiền sự hoặc đang thi hành bản án theo quy định pháp luật, trong trường hợp Bên Thuê không đảm bảo nguyên tắc này thì Bên Thuê bị xem như vi phạm Hợp đồng thuề. Ngoài ra, Bên Thuê có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Cho Thuê toàn bộ thiệt hại về hình ảnh, thương hiệu, chi phí, tổn thất phát sinh gây cho Bên Cho Thuê cũng như Bên Thuê phải gánh chịu mọi trách nhiệm liên quan làm ảnh hưởng đến Bên Cho Thuê do Bên Thuê vi phạm quy định này. Đồng thời, Bên Thuê phải sa thải ngay lập tức bất kỳ nhân viên nào có tiền án, tiền sự hoặc đang thi hành bản án theo quy định pháp luật đã nêu tại Điều khoản này, nếu không Bên Cho Thuê có quyền đình chỉ hoạt động của Mặt bằng thuê, ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản (điều hòa, điện, nước) liên quan đến Mặt bằng thuê và trục xuất bất kỳ nhân viện của Bên Thuê vi phạm theo điều khoản này ra khỏi Toà nhà.

## Dọn Dẹp Rác Thải

Bên Thuê không được cho phép chất rác thành đống tại Mặt Bằng hoặc các Khu Vực Chung và phải đảm bảo vào mọi thời điểm rằng rác và các phế phẩm từ Mặt Bằng được chuyển đến các địa điểm được Bên Cho Thuê quy định, và chỉ sử dụng loại thùng chứa phế phẩm do Bên Cho Thuê cung cấp vào từng thời điểm. Bên Thuê phải đảm bảo toàn bộ rác nhà bếp và rác sinh hoạt phải được bọc kín trong các túi rác polyethene trước khi loại bỏ. Trường hợp do lỗi của Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ loại bỏ rác đó bằng chi phí của Bên Thuê. Bên Thuê không được vận chuyển rác bằng thang máy chuyển khách.

## Các Thiết Bị Phát Sóng Bị Cấm

Bên Thuê không được dựng, đặt hoặc sử dụng bất kỳ radio, tivi, ăng-ten truyền hình, dây ăng-ten, đĩa vệ tinh hoặc loa, màn hình hoặc các dụng cụ hoặc thiết bị tương tự bên ngoài hoặc trên mái Tòa Nhà nếu không có sự chấp thuận của Bên Cho Thuê, cũng như không được sử dụng hoặc không được phép sử dụng bất kỳ radio, máy hát, tivi hoặc các phương tiện truyền thông hoặc thiết bị tương tự khác có thể được nghe thấy từ bên ngoài Tòa Nhà, hoặc phát sóng qua radio hay truyền hình.

# QUYỀN TẠM NGƯNG CUNG CẤP DỊCH VỤ VÀ CHẤM DỨT

## Quyền của Bên Cho Thuê tạm ngưng cung cấp dịch vụ

Bên Cho Thuê có quyền ngay lập tức tạm ngưng cung cấp dịch vụ bằng một thông báo bằng văn bản nếu Bên Thuê không thanh toán một phần hoặc toàn bộ Tiền Thuê hay bất kỳ khoản tiền nào phải trả theo Hợp Đồng này trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

## Chấm Dứt trước Ngày Hết Hạn

### Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê này trước Ngày Hết Hạn trong trường hợp:

1. bất cứ khoản tiền nào đến hạn theo Hợp Đồng Thuê này chưa được thanh toán trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (dù là có yêu cầu chính thức hay không); hoặc
2. Bên Thuê bằng cách khác vi phạm các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này (ngoài vi phạm liên quan đến các khoản tiền chưa thanh toán) và vi phạm đó không được khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày hoặc bất cứ tái phạm như vậy kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi văn bản thông báo về vi phạm đó; hoặc
3. xảy ra trường hợp mất khả năng thanh toán liên quan đến Bên Thuê hoặc bên bảo lãnh của Bên Thuê; hoặc
4. Bên Thuê đã chuyển nhượng hoặc cho thuê lại Mặt Bằng dưới bất kỳ hình thức nào dẫn đến việc vi phạm Điều 7.11; hoặc
5. Mặt Bằng bị bỏ trống hoặc bỏ không trong khoảng thời gian từ ba mươi (30) ngày trở lên, và Bên Thuê không thể liên lạc hoặc ra khỏi nước mà không thông báo cho Bên Cho Thuê và Bên Cho Thuê chấp nhận việc Mặt Bằng đã bị từ bỏ.

### Thuật ngữ “trường hợp mất khả năng thanh toán” tại Điều 8.2.1 bao gồm:

1. Liên quan đến một công ty hay doanh nghiệp khác là Bên Thuê hoặc bên bảo lãnh, là việc công ty mất khả năng thanh toán các khoản nợ, bị thanh lý bắt buộc hoặc tự nguyện (ngoại trừ mục đích hợp nhất hoặc tái kiến thiết), thông qua quyết định đóng cửa công ty, lập bản đề nghị gửi cho công ty và các chủ nợ của công ty về việc hoãn nợ hoặc sắp xếp công việc của công ty, nộp đơn cho bất kỳ tòa án nào xin lệnh quản lý tài sản và chỉ định người quản lý tài sản hoặc người nhận quản lý tài sản; và
2. Liên quan đến cá nhân là bên bảo lãnh, là việc đệ trình đơn xin tiến hành thủ tục phá sản, lập đề nghị gửi cho các chủ nợ của bên bảo lãnh về việc hoãn nợ hoặc sắp xếp công việc của mình, nộp đơn cho bất kỳ tòa án nào xin lệnh tạm hoãn và việc chỉ định người quản lý tài sản hoặc người quản lý tài sản tạm thời.
3. Việc Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng Thuê này và/hoặc quyền sở hữu Mặt Bằng của Bên Cho Thuê trong mọi trường hợp sẽ không hủy bỏ nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng Thuê này liên quan đến việc thanh toán Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và mọi khoản tiền đến hạn khác trong thời gian còn lại của Hợp Đồng Thuê này. Các khoản tiền nói trên sẽ tiếp tục được thanh toán cho tới khi có Bên Thuê mới đến sử dụng Mặt Bằng. Tất cả các chi phí liên quan đến việc tìm kiếm Bên Thuê mới bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí quảng cáo, phí môi giới, ưu đãi của Bên Cho Thuê v.v...sẽ được tính cho Bên Thuê là bên chịu tránh nhiệm thanh toán cho Bên Cho Thuê bất kỳ khoản thiếu hụt nào trong Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ hoặc các khoản tiền khác đến hạn cho khoảng thời gian còn lại của Thời Hạn Thuê.

## Hậu Quả của việc Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê

Trong trường hợp Hợp Đồng Thuê này bị chấm dứt trước Ngày Hết Hạn thì toàn bộ số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê (bao gồm cả Tiền Đặt Cọc) sẽ không được trả lại và Bên Cho Thuê (hoặc đại diện ủy quyền của Bên Cho Thuê) có quyền và quyền hạn hợp pháp để vào Mặt Bằng và lấy lại Mặt Bằng và sở hữu toàn bộ tài sản trong Mặt Bằng và cho người khác thuê Mặt Bằng và xử lý tài sản trong Mặt Bằng theo cách thức và giá cả mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp. Thêm vào đó, Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán ngay lập tức cho Bên Cho Thuê toàn bộ các khoản tiền chưa được thanh toán bao gồm nhưng không giới hạn Phí Thuê, Phí liên quan khác và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Cho Thuê có thể bỏ ra để phục hồi Mặt Bằng trong điều kiện có thể đáp ứng được nhu cầu của các khách hàng thuê khác.

# TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

### Việc một trong hai bên không thực hiện hay chậm thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này sẽ không được coi là vi phạm các nghĩa vụ đó, hay là lý do để khiếu nại nếu do những hoàn cảnh nằm ngoài khả năng kiểm soát của bên bị ảnh hưởng, bao gồm, nhưng không giới hạn ý nghĩa khái quát của điều nói trên: can thiệp của các cơ quan chính phủ, thiên tai, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân, chiến tranh, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, phá hoại ngầm, cấm vận giao thông, qui tắc, qui định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ toà án có thẩm quyền nào (gọi là “**Trường Hợp Bất Khả Kháng**”).

### Bên thực thi nghĩa vụ mà bị ảnh hưởng bởi Trường Hợp Bất Khả Kháng này (gọi là “**Bên Chịu Ảnh Hưởng**”) có quyền:

1. Áp dụng tất cả những biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng.
2. Thông báo ngay lập tức (hoặc trong trường hợp không thể thông báo ngay lập tức thì chậm nhất trong vòng 03 (ba) ngày) cho bên kia về Trường Hợp Bất Khả Kháng và nêu rõ tất cả các nỗ lực tối đa để giảm thiểu ảnh hưởng của Trường Hợp Bất Khả Kháng đó.
3. Việc không nghiêm túc tuân thủ những yêu cầu nói trên của Bên Chịu Ảnh Hưởng sẽ được xem như vi phạm Hợp Đồng Thuê này.

### Trong Trường Hợp Bất Khả Kháng, thời hạn của Hợp Đồng Thuê này sẽ được gia hạn một giai đoạn bổ sung tương đương với khoảng thời gian xảy ra Trường Hợp Bất Khả Kháng mà Bên Chịu Ảnh Hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng thuê đã ký. Nếu sau ba (03) tháng liên tiếp kể từ ngày xảy ra sự kiện của Trường Hợp Bất Khả Kháng mà Bên Chịu Ảnh  Hưởng không thể khắc phục được thì một trong các bên có quyền chấm dứt và tiến hành thanh lý Hợp Đồng Thuê này.

### Bất kể các điều đã nêu ở trên, Bên Thuê vẫn phải có trách nhiệm thanh toán đối với các khoản Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, các khoản lệ phí và chi phí khác theo Hợp Đồng Thuê này nếu Bên Thuê vẫn có thể cư ngụ và kinh doanh tại Mặt Bằng.

# HƯ HẠI, PHÁ HỦY HOẶC THU HỒI

## Hư Hại hoặc Phá Hủy

### Nếu Mặt Bằng hoặc Tòa Nhà hoặc cả hai bị hư hại hoặc phá hủy bởi bất kỳ Rủi Ro Được Bảo Hiểm nào, làm cho Bên Thuê không thể ra vào Mặt Bằng và việc sử dụng Mặt Bằng của Bên Thuê bị giảm đi, thì Bên Thuê có thể yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa hư hại. Trong thời gian đó, Bên Thuê phải tiếp tục sử dụng bất kỳ phần nào của Mặt Bằng còn có thể sử dụng, an toàn và có thể ra vào được và phải thực hiện các cam kết của mình theo Hợp Đồng Thuê trong khả năng cao nhất có thể.

### Nếu Bên Cho Thuê không tái xây dựng Tòa Nhà hoặc Mặt Bằng trong thời gian hợp lý sau khi Bên Thuê yêu cầu thì Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê bằng cách thông báo cho bên kia.

### Bên Cho Thuê phải giảm tiền thuê cho Bên Thuê một khoản hợp lý tùy thuộc vào loại và mức độ hư hại hoặc phá hủy của Tòa Nhà và/hoặc Mặt Bằng mà đã gây thiệt hại cho Bên Thuê cho đến khi Mặt Bằng được tu sửa hoàn chỉnh để sử dụng hoặc hợp đồng thuê này chấm dứt.

### Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Thuê nếu Mặt Bằng hoặc Tòa Nhà bị hư hại hoặc phá hủy hoặc nếu Hợp Đồng Thuê chấm dứt do hậu quả trên.

## Thu Hồi

Nếu một cơ quan có thẩm quyền thu hồi quyền sở hữu Mặt Bằng hoặc Tòa Nhà và việc thu hồi này làm cho Mặt Bằng không còn phù hợp để sử dụng thì Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê bằng cách gửi thông báo cho Bên kia. Bên Cho Thuê không có bất kỳ trách nhiệm bồi thường gì đối với Bên Thuê.

# CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

## Bàn Giao

### Vào Ngày Bàn Giao, Bên Cho Thuê sẽ cho phép Bên Thuê ra vào Mặt Bằng để tiến hành trang bị Mặt Bằng theo các Điều Khoản Thuê.

### Theo tiêu chuẩn của Bên Cho Thuê, Các Trang bị cho Mặt Bằng được Bên Cho Thuê cung cấp miễn phí vào Ngày Bàn Giao (và/ hoặc một số trang bị trong suốt thời gian Trang bị nội thất bao gồm:

1. Tường sơn nước trát thạch cao bên ngoài.
2. Trần treo được lắp đặt bản sợi cách âm.
3. Bộ khuếch tán cũng như hệ thống chiếu sáng được lắp đặt lần đầu.
4. Thiết bị máy điều hòa không khí trên trần có bộ dàn quạt lạnh FCU cung cấp nhiệt độ 23 độ C có thể cộng (+)/ trừ (-) 1 độ C theo phân khu trên bản vẽ có sử dụng màn chập cửa được kéo xuống.
5. Sàn đúc bê tông sẵn sàng để Bên Thuê tiến hành lót.
6. Đồ trang trí bằng gỗ và rèm cuốn chất lượng cao.

## Trang Bị

### Trong Thời Gian Trang Bị, Bên Cho Thuê và Bên Thuê phải tuân thủ tất các các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này.

### Trong Thời Gian Trang Bị, Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm trả Phí Dịch Vụ theo mức phí nêu tại Bảng Tham Chiếu như thể Thời Gian Trang Bị là một phần của Thời Hạn Thuê và việc thanh toán sẽ được thực hiện theo Điều 3.1.2.

### Mọi việc Trang bị cho Mặt bằng phải được Bên Cho Thuê phê duyệt trước bằng văn bản và Bên Thuê phải tuân theo quy định hướng dẫn thi công của Tòa nhà khi thực hiện. Mọi việc Trang bị và mọi thay đổi khác hoặc bổ sung so với trang bị tiêu chuẩn của Bên Cho Thuê bao gồm hệ thống máy lạnh và hệ thống điện do nhu cầu sử dụng của Bên Thuê để phù hợp với quy mô của Mặt bằng phải do Bên Thuê chịu trách nhiệm chi trả toàn bộ chi phí

## Điều khoản Di Dời

Nếu Bên Cho Thuê tân trang, nâng cấp, sắp xếp lại, mở rộng hoặc giảm diện tích các khu vực kinh doanh thương mại trong thời hạn cho thuê của hợp đồng thuê này, Bên Cho Thuê có thể yêu cầu Bên Thuê di dời tạm thời hoặc chuyển hẳn đến địa điểm thay thế trong phạm vi TOÀ NHÀ TÀI CHÍNH BITEXCO theo chỉ định của Bên Cho Thuê. Chi phí liên quan đến việc di dời sẽ do Bên Cho Thuê chịu. Bên Thuê không có quyền đòi hỏi bất kỳ bồi thường nào ngoài chi phí di dời được nêu trên. Trường hợp Bên Cho Thuê yêu cầu Bên Thuê chuyển hẳn đến địa điểm thay thế trong phạm vi TOÀ NHÀ BITEXCO TÀI CHÍNH mà Bên Thuê không đồng ý địa điểm thay thế được đề xuất đó, Bên Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê mà không mất bất kỳ khoản Tiền Đặt Cọc nào và không gây thiệt hại đến bất kỳ quyền nào của Bên Cho Thuê liên quan đến việc vi phạm Hợp Đồng Thuê này. Bất kỳ thông báo chấm dứt nào phải được đưa ra trong thời gian tối đa ba mươi (30) ngày theo lịch tính từ ngày Bên Thuê thông báo trả lại Mặt Bằng.

## Tài Sản Kế Cận

### Trong phạm vi mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp, Bên Cho Thuê có thể xử lý tài sản khác kế cận hoặc liền kề với Mặt Bằng thuộc quyền sở hữu của Bên Cho Thuê, và có thể xây lắp hoặc cho phép xây lắp bất kỳ công trình hoặc kết cấu nào khác trên tài sản đó.

### Vào bất kỳ thời điểm nào, không cần có sự chấp thuận của Bên Thuê, Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh, xây lại hoặc thay đổi dưới bất kỳ hình thức nào, hoặc thay đổi công dụng của các Khu Vực Chung chừng nào mà các phương tiện hợp lý để ra vào Mặt Bằng vẫn còn đáp ứng được và các dịch vụ cần thiết được duy trì vào mọi thời điểm.

## Nâng cấp tòa nhà

Vào từng thời điểm, nhằm mục đích phát triển và cải thiện tổng quan Tòa Nhà, Bên Cho Thuê có quyền nâng cấp, mở rộng, hoặc bằng bất cứ phương thức nào thay đổi hay xử lý Tòa Nhà và thực hiện bất kỳ những cải cách hay thay đổi nào khác trong phạm vi quyền của mình, Bên Cho Thuê sẽ cố gắng hạn chế những bất tiện cho Bên Thuê trong những trường hợp khả thi. Trong trường hợp Bên Cho Thuê nhận thấy việc di dời Bên Thuê khỏi Mặt Bằng là cần thiết thì Bên Cho Thuê sẽ chịu chi phí cho việc di dời đến mặt bằng thay thế và hoàn thiện việc trang bị theo tiêu chuẩn tương đương với Mặt Bằng cũ của Bên Thuê. Bên Thuê đồng ý rằng Bên Thuê không có quyền đòi bồi thường cho việc di dời sang Mặt Bằng khác ngoại trừ những điều khoản đã quy định như trên.

## Cạnh Tranh

Các điều khoản trong Hợp Đồng Thuê này hoặc trong bất kỳ cuộc đàm phán nào dẫn đến việc ký kết Hợp Đồng Thụê này không được xem là một cam kết hoặc cam đoan của Bên Cho Thuê theo bất kỳ cách nào để hạn chế việc Bên Cho Thuê cho các đối thủ cạnh tranh trực tiếp hoặc gián tiếp của Bên Thuê thuê bất kỳ tòa nhà hoặc mặt bằng nào khác của Bên Cho Thuê.

## Giải Quyết Tranh Chấp giữa các Bên Thuê

Nếu có bất kỳ tranh chấp hay mâu thuẫn nào phát sinh giữa Bên Thuê và bất kỳ bên thuê và/hoặc bên cư ngụ nào khác trong Tòa Nhà hoặc bất cứ bất động sản gần kề hoặc liên kế nào thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê liên quan đến máng nước, ống nước, cống, cống thoát nước, dây điện, cáp điện thoại và điện tín, dây dẫn, ống, mương nước, ống dẫn, ống thông hơi, ống ngầm và đường nước (nếu có) trong Mặt Bằng, Tòa Nhà hoặc bất kỳ bất động sản kế cận hay liền kề nào, hoặc quyền đi qua hoặc các quyền ảnh hưởng đến Mặt Bằng, Tòa Nhà hoặc bất kỳ bất động sản kế cận hay liền kề nào, thì tranh chấp hay mâu thuẫn đó sẽ do Bên Cho Thuê quyết định và quyết định đó sẽ là cuối cùng và ràng buộc Bên Thuê.

## Miễn Trừ Trách Nhiệm về các Dịch Vụ

Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Thuê về bất kỳ tổn thất, thiệt hại, hoặc bất tiện nào do các các nguyên nhân sau đây:

### Gián đoạn tạm thời các dịch vụ trong giai đoạn kiểm tra, bảo trì hoặc sửa chữa; hoặc

### hư hỏng hoặc có khiếm khuyết trong máy móc và thiết bị, các dịch vụ hoặc máng nước, ống, cống, ống thoát nước, dây điện, cáp điện thoại và điện tín, dây dẫn, ống, mương nước, ống dẫn, ống thông hơi, ống ngầm và đường nước (nếu có) xảy ra tại Mặt Bằng, Tòa Nhà hoặc tại bất kỳ bất động sản gần kế cận hoặc liền kề nào; hoặc

### các sự cố vượt quá khả năng kiểm soát hợp lý của Bên Cho Thuê.

## Bồi Thường về Việc Gây Xáo Trộn

Bên Thuê không được quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê này, rời khỏi Mặt Bằng hoặc yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường về việc gây xáo trộn trừ khi và trong trường hợp có bất kỳ quyền đòi bồi thường nào theo luật định ngăn cản hiệu lực của quy định này.

## Di Dời Tài Sản của Bên Thuê

### Sau khi Bên Thuê rời khỏi Mặt Bằng sau Ngày Hết Hạn hoặc khi chấm dứt sớm Hợp Đồng Thuê này, nếu tài sản của Bên Thuê vẫn còn tại Mặt Bằng và Bên Thuê không di dời tài sản trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi văn bản yêu cầu di dời, Bên Cho Thuê với tư cách là đại diện của Bên Thuê có quyền bán các tài sản đó và giữ lại số tiền thu được từ việc bán tài sản, sau khi trừ đi những chi phí và phí tổn di dời, lưu kho và bán tài sản mà Bên Cho Thuê phải chịu một cách hợp lý và hợp lệ, theo lệnh của Bên Thuê. Nếu Bên Cho Thuê không thể bán được những tài sản đó và phải xử lý những tài sản đó thì tất cả các chi phí liên quan đến việc xử lý sẽ do Bên Thuê thanh toán.

### Bên Thuê phải bồi thường và giữ cho Bên Cho Thuê được bồi thường bất cứ tránh nhiệm nào đối với bên thứ ba mà Bên Cho Thuê đã bán tài sản (được cho là của Bên Thuê trừ khi có thể chứng minh ngược) trên cơ sở tin tưởng sai lầm nhưng ngay tình là tài sản thuộc về Bên Thuê lại và có trách nhiệm xử lý như được liệt kê trong Khoản Phụ này.

### Trường hợp Bên Thuê chưa trả hết bất kỳ khoản nợ nào theo quy định của Hợp đồng này, Bên Thuê không được di dời bất kỳ đồ đạc, trang thiết bị của Bên Thuê ra khỏi Mặt bằng.

## Bãi Đậu Xe

### Trong Thời Hạn Thuê, Bên Thuê có quyền sử dụng chung và không độc quyền với Bên Cho Thuê, cũng như với các khách hàng và khách mời của Bên Cho Thuê, các chỗ đậu xe ô tô chung và không đặt chỗ trước, đường lái xe và đường đi bộ căn cứ theo các quy tắc và quy định sử dụng do Bên Cho Thuê quy định và điều chỉnh vào từng thời điểm. Bên Cho Thuê có quyền chỉ định các khu vực đậu xe trong phạm vi Tòa Nhà hoặc các khoảng không gian hợp lý cho Bên Thuê cũng như các đại diện và nhân viên của Bên Thuê.

### Bên Thuê có quyền sử dụng số lượng chỗ đậu xe theo tỉ lệ nêu tại Mục 23 của Bảng Tham Chiếu.

### Bên Cho Thuê có quyền thay đổi mức phí đã nêu tại Mục 23 của Bảng Tham Chiếu tùy thuộc vào văn bản thông báo trước một (01) tháng.

## Quy Định của Tòa Nhà

* + 1. Bên Cho Thuê có thể chỉ định một công ty liên kết hoặc một bên thứ ba làm ban quản lý (“Ban Quản Lý”) chịu trách nhiệm về việc quản lý phù hợp Mặt Bằng hoặc Tòa Nhà, và có thể trao cho Ban Quản Lý nhiều quyền và/hoặc nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này mà không cần có sự chấp thuận của Bên Thuê.
    2. Bên Cho Thuê hoặc Ban Quản Lý có thể thành lập, điều chỉnh, thi hành hoặc bãi bỏ bất kỳ quy tắc hoặc quy định quản lý Tòa Nhà của Bên Cho Thuê để quản lý tốt Tòa Nhà và Mặt Bằng. Các quy tắc hoặc quy định do Bên Cho Thuê hoặc Ban Quản Lý đặt ra được hiểu là một phần của Hợp Đồng Thuê này. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy tắc, quy định và các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này thì các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này sẽ được ưu tiên áp dụng.

## Thông Báo

Mọi thông báo, thông tin liên lạc hoặc yêu cầu được gửi hoặc được lập bởi hoặc cho Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê theo Hợp Đồng Thuê này phải bằng văn bản và được trao tận tay, gửi bằng thư bảo đảm, chuyển phát hoặc bằng fax đến bên kia theo địa chỉ ghi trong Bản Tham Chiếu (hoặc đến địa chỉ khác mà một bên thông báo cho bên kia bằng văn bản). Mọi thông báo, thông tin liên lạc hoặc yêu cầu được gửi bằng thư đảm bảo sẽ được xem là đã nhận được trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày gửi, hoặc trong trường hợp trao tận tay thì phải có văn bản xác nhận của bên nhận hoặc đại diện của bên nhận thông báo hoặc khi thông báo được để tại địa chỉ nêu tại Bảng Tham Chiếu (hoặc địa chỉ khác được một bên thông báo cho bên kia bằng văn bản), hoặc trong trường hợp chuyển phát thì phải có văn bản xác nhận của bên nhận hoặc đại diện của bên nhận thông báo , hoặc trong trường hợp gửi bằng fax thì phải có thông báo xác nhận đã chuyển fax thành công.

## 11.14 Thuế

* + 1. Bên Thuê sẽ nộp thuế GTGT hoặc bất kỳ khoản thuế nào hiện tại hoặc trong tương lai được tính bên cạnh hoặc thay cho thuế GTGT và các loại thuế khác áp dụng cho Hợp Đồng Thuê. Bên Cho Thuê sẽ nộp thuế bất động sản của Tòa Nhà và trang thiết bị được Bên Cho Thuê xây dựng và lắp đặt.
    2. Trong trường hợp các khoản thuế, mức thuế, phí và các khoản khác không thể được xác định riêng biệt cho Mặt Bằng thì số tiền phải nộp của Bên Thuê sẽ là phần tương ứng tỷ lệ với tỷ lệ diện tích Mặt Bằng trên tổng diện tích Tòa Nhà.

## Đồng Tiền Thanh Toán

Bên Thuê phải thanh toán Tiền Đặt Cọc, Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Tiện Ích và mọi khoản phí, lệ phí hoặc chi phí khác bằng Đồng Việt Nam.

## Từ Bỏ

Việc Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê từ bỏ bất kỳ vi phạm nào theo Hợp Đồng Thuê này sẽ không được ngầm hiểu là việc bỏ qua không thực hiện bất kỳ hành động nào do vi phạm đó nếu vi phạm đó vẫn tồn tại hoặc tiếp tục tái diễn, và việc từ bỏ rõ ràng sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ vi phạm nào ngoại trừ các vi phạm được nêu rõ trong nội dung từ bỏ rõ ràng đó và chỉ từ bỏ trong thời gian và ở chừng mực nêu rõ trong nội dung từ bỏ rõ ràng đó. Việc Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê từ bỏ một hoặc nhiều lần sẽ không được hiểu là việc từ bỏ đối với hành vi vi phạm xảy ra sau đó với cùng một cam kết, điều khoản hay điều kiện.

## Tiêu Đề

Các tiêu đề sử dụng trong các Điều Khoản Thuê này chỉ nhằm mục đích cho các Bên tiện tham khảo và không được xem là nội dung diễn giải ý nghĩa của bất kỳ quy định nào trong Hợp Đồng Thuê.

## Bên Kế Thừa

Các quy định của các Điều Khoản Thuê này sẽ áp dụng cho và ràng buộc đối với Bên Cho Thuê và Bên Thuê và những người đại diện theo pháp luật, các bên kế thừa và bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

## Chấp Thuận

Bên Cho Thuê sẽ không từ chối hoặc trì hoãn mà không có lý do chính đáng việc đưa ra sự chấp thuận của Bên Cho Thuê đối với bất kỳ vấn đề nào cần có sự chấp thuận của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này, luôn luôn tùy thuộc vào việc Bên Thuê đã cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan cho Bên Cho Thuê để tạo điều kiện thuận tiện cho việc chấp thuận.

## Luật Điều Chỉnh

Hợp Đồng Thuê này được điều chỉnh bởi và được diễn giải theo các luật, nghị định, quy tắc và quy định có hiệu lực vào từng thời điểm của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

## Giải Quyết Tranh Chấp

Các Bên sẽ nỗ lực giải quyết mọi tranh chấp hoặc bất đồng phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này một cách thiện chí; trong trường hợp các Bên không thể tự giải quyết thì một trong hai bên có thể đưa vụ việc hoặc khởi kiện tranh chấp hoặc bất đồng đó ra trước tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết. Phán quyết của tòa án là quyết định cuối cùng và buộc thi hành đối với các Bên.

Phí tổn và chi phí phát sinh liên quan đến bất kỳ khiếu nại hoặc thủ tục tố tụng nào do một bên khởi kiện bên kia liên quan đến việc vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này sẽ do bên vi phạm gánh chịu.

## Tuân Thủ Pháp Luật

Bên Thuê phải chấp hành mọi luật, lệnh, pháp lệnh và các yêu cầu chung khác hiện tại hoặc sau này được áp dụng liên quan đến việc Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng. Bên Cho Thuê phải chấp hành mọi luật, lệnh, pháp lệnh và các yêu cầu chung khác hiện tại hoặc sau này ảnh hưởng đến Mặt Bằng.

## Ngôn ngữ

Hợp Đồng Thuê này được đàm phán và soạn thảo bằng tiếng Anh và tiếng Việt.Trong trường hợp có xảy ra tranh chấp, kiện tụng hoặc thủ tục chính thức khác, thì bản tiếng Việt của Hợp Đồng Thuê này sẽ được ưu tiên áp dụng hơn bản tiếng Anh và bản tiếng Việt sẽ được dùng để giải quyết ngữ nghĩa và diễn giải của bản hợp đồng này trong bất kỳ nghi vấn nào.

## Ý Nghĩa và Diễn giải

### Các tiêu đề của các phần và các điều khoản chỉ nhằm mục đích tiện tham khảo và không ảnh hưởng đến việc diễn giải Hợp Đồng Thuê này.

### Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại.

### Mọi luật hoặc nghị định hoặc bất kỳ phần nào của luật hoặc nghị định sẽ được xem như bao gồm cả các tham chiếu đến bất kỳ nội dung sửa đổi hoặc ban hành mới nào của luật hoặc nghị định đó hiện có hiệu lực và tất cả các văn kiện, lệnh, quy định, văn bản dưới luật, sự cho phép và chỉ thị được lập vào bất kỳ thời điểm nào theo các văn bản luật nói trên.

### Các thuật ngữ “của Hợp Đồng Thuê này”, “trong Hợp Đồng Thuê này”, “theo Hợp Đồng Thuê này”, “đính kèm Hợp Đồng Thuê này” và các từ tương tự là tham chiếu đến toàn bộ các Điều Khoản Thuê này chứ không tham chiếu đến bất kỳ Điều hoặc Phụ Lục hoặc bất kỳ khoản mục cụ thể nào trong Hợp Đồng Thuê này.

### Các từ “bao gồm” hoặc “bao gồm cả/kể cả” sẽ được hiểu là theo sau đó là từ “không giới hạn” hoặc “nhưng không giới hạn ở” cho dù các từ “bao gồm” hoặc “bao gồm cả/kể cả” này có được theo sau bởi những cụm từ tương tự như trên hay không.

### Tất cả ngày tháng năm ghi trong Hợp Đồng Thuê này sẽ được hiểu là tham chiếu đến và theo dương lịch (Gregorian calendar).

* 1. **Thỏa Thuận Cuối Cùng**

Hợp Đồng Thuê này chấm dứt và thay thế tất cả các cam kết hoặc thỏa thuận trước đó về chủ đề của Hợp Đồng Thuê này. Hợp Đồng Thuê này chỉ có thể được sửa đổi bằng một văn bản khác có chữ ký hợp lệ của hai Bên. Mọi điều khoản và điều kiện trong Hợp đồng thuê này sẽ không được thay đổi, sửa đổi hoặc bổ sung ngoại trừ có sự đồng ý bằng văn bản của cả hai bên. Cả hai bên có nghĩa vụ tuân thủ mọi nguyên tắc, điều khoản được nêu tại Hợp đồng này.

Những nội dung, điều khoản của Hợp đồng này phải đươc Bên Cho Thuê, Bên Thuê và các bên đại lý môi giới bảo mật thông tin và không được tiết lộ thông tin về nội dung, điều khoản của Hợp đồng này cho bất kỳ Bên thứ ba mà không có sự đồng ý của Bên Cho Thuê và Bên thuê

# PHỤ LỤC 1: BẢNG THAM CHIẾU

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Bên Cho Thuê | **CÔNG TY TNHH BITEXCO VĂN PHÒNG** |
| 1. Bên Thuê | **[TenKH]** |
| 1. Tòa Nhà | BITEXCO FINANCIAL TOWER  Số 2 đường Hải Triều, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| 1. Mặt Bằng | Tầng [ChiTietMBThue\_TangLau], Unit [ChiTietMBThue\_MaSoMB] |
| 1. Diện tích (m2) | **[TongDienTichThue] m2** Diện tích cho thuê thuần (Diện tích thuần)\*  (Đo theo Hướng Dẫn của Hội Đồng Bất Động Sản Úc năm 1997) |
| 1. Mục đích sử dụng được phép | [ChiTietMBThue\_DienGiai] |
| 1. Ngày Bắt Đầu Thuê | [NgayHL] |
| 1. Ngày Hết Hạn Thuê | [NgayHH] |
| 1. Thời Hạn Thuê | [ThoiHan\_Nam] năm |
| 1. Quyền Chọn Gia Hạn | Khi kết thúc kỳ hạn thuê đầu tiên của Hợp đồng Thuê, Bên Thuê có 01 (một) quyền gia hạn Hợp Đồng thuê với thời hạn 03 (ba) năm tiếp theo với điều kiện Bên Thuê luôn thực hiện nghiêm túc toàn bộ nguyên tắc và điều khoản của Hợp đồng thuê trong suốt kỳ thuê hiện tại.  Trường hợp hai Bên đồng ý gia hạn Hợp đồng thuê thì việc gia hạn được Hai Bên ký kết bằng văn bản chậm nhất là 03 (ba) tháng trước ngày hết hạn Hợp Đồng, Tiền Thuê của kỳ hạn thuê tiếp theo sẽ được xem xét lại dựa vào giá trị của thị trường mở và không thấp hơn Tiền Thuê của năm liền kề trước đó. |
| 1. Tiền Thuê (chưa gồm thuế GTGT) | [DonGiaThue] VNĐ/ m2 Diện tích thuần / tháng |
| 1. Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê | [NgayHL] |
| 1. Phí Dịch Vụ (chưa gồm thuế GTGT) | [DonGiaPDV] VNĐ/ m2 Diện tích thuần / tháng  Phí Dịch Vụ có thể được điều chỉnh dựa trên việc tăng hoặc giảm mức phí của dịch vụ hoặc một trong các mục trong Phí Dịch Vụ. |
| 1. Tổng Tiền Thuê/Tháng (chưa bao gồm thuế) | [TongGiaThue] VNĐ |
| 1. Tổng Tiền Phí dịch vụ/tháng (chưa bao gồm thuế) | [DonGiaPDV] VNĐ |
| 1. Thuế (GTGT)/tháng | [TongTienVAT] VNĐ |
| 1. Tổng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ (Bao gồm thuế)/ tháng | [TongThanhTien] VNĐ |
| 1. Xem xét lại Tổng Tiền Thuê | Tổng Tiền thuê sẽ được điều chỉnh phù hợp với quy định tại Điều 3.1.1 của Hợp Đồng Thuê này. |
| 1. Ngày Bàn Giao | [NgayBanGiao] và sau khi Bên Cho Thuê nhận được toàn bộ Tiền Đặt Cọc do Bên Thuê thanh toán |
| 1. Thời Gian Trang Bị | 1.5 tháng kể từ ngày bàn giao. Trong thời gian này Bên Thuê được miễn phí Tiền Thuê và phải trả phí dịch vụ theo mức Phí Dịch Vụ của Mục 21 – Bảng tham chiếu. |
| 1. Phí Dịch Vụ trong Thời Gian Trang Bị (chưa bao gồm thuế GTGT) | ……… VNĐ/ m2 Diện tích thuần/tháng |
| 1. Tiền Đặt Cọc | ……… VNĐ, tương đương 03 tháng Tiền Thuê và Phí dịch vụ |
| 1. Đậu Xe | Chỗ đậu xe sẽ tùy thuộc vào thỏa thuận cấp phép riêng được lập độc quyền với ban quản lý tòa nhà. Bên Thuê được quyền sử dụng 01 (một) chỗ đậu xe hơi và 03 (ba) chỗ đậu xe gắn máy trong suốt thời hạn thuê với mức giá thông thường như sau:  Phí/ Xe Máy/ Tháng: 400.000 VNĐ, cộng thuế GTGT  Phí/Xe hơi/Tháng: 5.250.000 VNĐ, cộng thuế GTGT  Giờ đậu xe: 24/7  Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh phí đỗ xe tại mọi thời điểm tương ứng theo giá thị trường hiện hành sau khi thông báo bằng văn bản trước ba mươi (30) ngày. |
| 1. Dịch Vụ Điều Hòa Không Khí Ngoài Giờ | Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán chi phí điều hòa không khí sau giờ làm việc cho Mặt Bằng được cung cấp bởi Bên Cho Thuê ngoài giờ làm việc bình thường (“Phí Điều Hòa Không Khí Sau Giờ Làm Việc”)  2.300 VNĐ / m2 (diện tích thuần)/giờ  Chi phí điều hòa không khí sau giờ làm việc có thể được điều chỉnh tùy từng thời điểm dựa trên việc tăng hoặc giảm giá các phí dịch vụ và các phí cho bất kỳ hạng mục nào cấu thành Phí Điều Hòa Không Khí Sau Giờ Làm Việc. |
| 1. Phương thức thanh toán | Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ phải được trả trước hàng Quý.  Mọi khoản phí khác áp dụng cho Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê thay mặt cho Bên Thuê thanh toán phải được trả hàng tháng. |

# PHỤ LỤC 2: SƠ ĐỒ MẶT BẰNG TỔNG THỂ



# PHỤ LỤC 3: SƠ ĐỒ TẦNG

# PHỤ LỤC 4: XEM XÉT LẠI TIỀN THUÊ GIA HẠN

1. Vào ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường, Tiền Thuê mới sẽ được xem xét lại để áp dụng trong giai đoạn từ Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường hiện tại đến Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê tiếp theo và việc tính toán Tiền Thuê từ Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường sẽ áp dụng như sau:
2. Không trễ hơn sáu (06) tháng trước Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường của đợt tiếp theo, Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về Tiền Thuê hàng tháng được Bên Cho Thuê đề nghị là mức phải thanh toán kể từ Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường (“**Tiền Thuê do Bên Cho Thuê đề nghị**”).
3. Trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày gửi thông báo nói trên cho Bên Thuê (thời gian là yếu tố quan trọng), Bên Thuê có quyền gửi cho Bên Cho Thuê văn bản thương thảo về giá của Tiền Thuê do Bên Cho Thuê Đề Nghị và nêu số tiền mà Bên Thuê cho là đúng với Giá Trị Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường Hiện Hành để áp dụng là mức thanh toán kể từ Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường (“**Tiền Thuê do Bên Thuê Đề Nghị**”)
4. Nếu Bên Thuê gửi thông báo theo Đoạn 1 nói trên trong thời hạn quy định, Bên Cho Thuê có thể chấp nhận Tiền Thuê do Bên Thuê Đề Nghị là mức Tiền Thuê mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê vào và kể từ Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường. Nếu Bên Cho Thuê không chấp nhận Tiền Thuê do Bên Thuê Đề Nghị thì Bên Cho Thuê phải gửi văn bản cho Bên Thuê thông báo việc không chấp nhận đó (“**Thông Báo Không Chấp Nhận**”). Nếu Bên Cho Thuê và Bên Thuê không thỏa thuận được về Tiền Thuê tháng phải trả kể từ Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường (“**Tiền Thuê Được Xem Xét Lại**”) trong vòng sáu mươi (60) ngày theo lịch kể từ ngày mà Bên Cho Thuê gửi thông báo đầu tiên về Tiền Thuê do Bên Cho Thuê Đề Nghị, thì Tiền Thuê Được Xem Xét Lại sẽ được xác định theo Giá Trị Tiền Thuê Theo Thị Trường Hiện Hành theo phương thức được nêu tại Đoạn 1(d) và các đoạn tiếp theo dưới đây.
5. Tiền Thuê Được Xem Xét Lại sẽ được xác định bởi một Đơn Vị Định Giá Chuyên Nghiệp được lựa chọn từ một ban gồm CBRE, Colliers, JLL, Cushman & Wakefield, DTZ, Knight Frank và Savills, miễn là tại thời điểm lựa chọn, bất kỳ và tất cả các công ty trên vẫn còn kinh doanh tại Việt Nam, theo Người Lãnh Đạo của Viện Thẩm Định Giá và Khảo Sát Việt Nam.
6. Đơn Vị Định Giá, với tư cách là chuyên gia, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ khi được chỉ định, sẽ xác định tiền thuê theo giá thị trường hiện hành cho Mặt Bằng và báo cáo kết quả cho các Bên. Các Bên theo đây đồng ý rằng các Bên sẽ bị ràng buộc theo kết quả xác định nói trên và sẽ chấp nhận mức Tiền Thuê Được Xem Xét Lại đã được xác định.
7. Các khoản phí cho việc lựa chọn và thuê Đơn Vị Định Giá, kể cả mọi khoản chi phí sẽ được thanh toán bởi Bên đã đề nghị mức tiền thuê bị chênh lệch xa nhất so với mức Tiền Thuê Được Xem Xét Lại do Đơn Vị Định Giá xác định.
8. Bất kể bất kỳ quy định nào tại Phụ Lục này, Tiền Thuê Được Xem Xét Lại trong bất kỳ trường hợp nào sẽ được giới hạn ở mức nếu có nêu tại Mục 17 của Phụ Lục 1 theo tỉ lệ Tiền Thuê tháng phải trả cho khoảng thời gian ngay trước Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê Theo Giá Thị Trường. Giá Thuê Được Xem Xét Lại trong bất kỳ trường hợp nào cũng không thể thấp hơn Tiền Thuê của năm cuối của Kỳ hạn thuê trước đó.
9. Nếu vì bất kỳ lý do gì mà Đơn Vị Định Giá chưa xác định được Tiền Thuê Được Xem Xét Lại trước ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê, thì Bên Thuê sẽ phải thanh toán Tiền Thuê theo mức Tiền Thuê do Bên Cho Thuê Đề Nghị cho đến khi kết quả xác định tiền thuê của Đơn Vị Định Giá được thông báo cho cả hai Bên. Khi đã có kết quả xác định tiền thuê nói trên, các số tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho đến ngày có quyết định về tiền thuê sẽ được đối chiếu với các số tiền phải thanh toán khi áp dụng theo Giá Thuê Được Xem Xét Lại kể từ Ngày Xem Xét Lại Tiền Thuê trở đi và khoản thanh toán Tiền Thuê kế tiếp của Bên Thuê sẽ được điều chỉnh phù hợp tương ứng với khoản thanh toán chênh lệch thấp hơn hoặc cao hơn mà Bên Thuê đã thanh toán trước đó.
10. Bất kể Bên Cho Thuê vì lý do gì không thông báo theo Đoạn 1 nói trên trong khoảng thời hạn quy định về quyền thông báo và hiệu lực của thông bào này (khi được đưa ra) sẽ vẫn giữ nguyên toàn bộ ảnh hưởng và hiệu lực như khi nó được đưa ra trong khoảng thời gian quy định.

# PHỤ LỤC 5: MẪU PHỤ LỤC ĐIỀU CHỈNH TIỀN THUÊ VÀ PHÍ DỊCH VỤ

(Mẫu này có thể thay đổi theo thoả thuận của Hai Bên)

***PHỤ LỤC SỐ …***

***(V/v: Điều chỉnh Tiền thuê và Phí Dịch Vụ)***

*Căn cứ:*

* *Hợp Đồng Thuê Văn Phòng số...ký ngày...*
* *Thoả thuận của Hai Bên.*

*Hôm nay, ngày ... tháng ... năm .... tại Văn phòng Công ty TNHH Bitexco Văn phòng, chúng tôi gồm:*

GIỮA:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BÊN CHO THUÊ** | : | **CÔNG TY TNHH BITEXCO VĂN PHÒNG** |
| Địa chỉ | : | Tầng 48 Bitexco Financial Tower, Số 45 Ngô Đức Kế, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. |
| Mã số doanh nghiệp | : | 0313331592 |
| Điện thoại | : | (84-28) 3915 6868 |
| Đại diện | : | Ông **Brian P.G. Cannon** |
| Chức vụ | : | Phó Giám đốc quản lý Tòa nhà Bitexco Financial Tower |

và

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| BÊN THUÊ | : | [TenKH] |
| Địa chỉ | : | [KH\_DCTT] |
| Mã số doanh nghiệp | : | [MaSoThue] |
| Đại diện | : | [Cty\_NguoiDaiDien] |
| Chức vụ | : | [ChucVu\_NguoiDaiDien] |

*Hai Bên thoả thuận điều chỉnh Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ từ ngày [...] đến ngày [...] như sau:*

***Đơn vị tính: VNĐ***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***STT*** | ***Thời Hạn Thuê*** | ***Tiền Thuê*** | ***Phí Dịch Vụ*** | ***Tổng Tiền Thuê(chưa bao gồm thuế GTGT)*** | ***Tổng tiền Phí Dịch Vụ(chưa bao gồm thuế GTGT)*** | ***Thuế GTGT*** | ***Tổng Tiền Thuê và Tổng tiền Phí Dịch Vụ (đã bao gồm thuế GTGT)*** |
| *1* | *từ [...] đến[...]* |  |  |  |  |  |  |
| *2* | *từ [...] đến[...]* |  |  |  |  |  |  |
| *3* | *từ [...] đến[...]* |  |  |  |  |  |  |
| *4* | *từ [...] đến[...]* |  |  |  |  |  |  |
| ***TỔNG CỘNG*** | |  |  |  |  |  |  |

Phụ lục số...này đã được lập thành ba (03) bản tiếng Việt và ba (03) bản tiếng Anh.Bên Cho Thuê giữ hai (02) bản tiếng Việt và hai (02) bản tiếng Anh và Bên Thuê giữ một (01) bản tiếng Việt và một (01) bản tiếng Anh.Trong trường hợp có mâu thuẫn thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

|  |  |
| --- | --- |
| ***BÊN CHO THUÊ*** | ***BÊN THUÊ*** |

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng Thuê này đã được ký vào ngày tháng năm ghi ở trang đầu tiên trên đây tại Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thành ba (03) bản gốc tiếng Việt và ba (03) bản gốc tiếng Anh. Bên Cho Thuê giữ hai (02) bản, Bên Thuê giữ một (01) bản của mỗi ngôn ngữ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa hai ngôn ngữ thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

**ĐƯỢC KÝ** bởi các Bên.

**THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ông Brian P.G Cannon**

**Phó Giám đốc Quản lý Tòa nhà**

BITEXCO FINANCIAL TOWER

Được ủy quyền hợp lệ cho mục đích của Hợp Đồng Thuê này

**THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Bà ……**

**……**

Được ủy quyền hợp lệ cho mục đích của Hợp Đồng Thuê này