# 

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN PHẦN MỀM QUANG TRUNG**

**VÀ**

**CÔNG TY string21322222**

**HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG**

**Số:** **36ff6c93-166a-48c9-ad12-08d6b64b903f /HĐ-QTSC**

**Tòa nhà QTSC Building 9**

Đường số 3, Công viên Phần mềm Quang Trung,

Phường Tân Chánh Hiệp,

Quận 12, TP.Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh

Tháng .... năm 2019

# MỤC LỤC

# MỤC LỤC

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| THỎA THUẬN | | 3 |
| ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN | | 6 |
| Phần I | THANH TOÁN TIỀN THUÊ, PHÍ DỊCH VỤ VÀ CÁC KHOẢN THANH TOÁN KHÁC | 6 |
| Phần II | TIỀN ĐẶT CỌC | 9 |
| Phần III | NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ | 10 |
| Phần IV | NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ | 11 |
| Phần V | CHẤM DỨT VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG | 14 |
| Phần VI | XỬ LÝ VI PHẠM | 16 |
| Phần VII | CÁC ĐIỀU KIỆN ĐẶC BIỆT | 17 |
| Phần VIII | CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC | 19 |
|  |  |  |
| PHỤ LỤC A | SƠ ĐỒ MẶT BẰNG | 21 |
| PHỤ LỤC B | BIÊN BẢN BÀN GIAO MẶT BẰNG | 22 |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Description: Description: D:\BAO 's documents\Bộ tài liệu bán hàng\8. MOU,hop dong, bien ban thanh ly mau chung\QT.11.04 Hop dong thue VP\Logo _ QTSC Software City ( Nền trong)(1).png** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |

**THỎA THUẬN**

**Số. 36ff6c93-166a-48c9-ad12-08d6b64b903f/HĐ-QTSC**

* *Căn cứ yêu cầu thuê văn phòng tại Tòa nhà QTSC Building 9 trong Công viên phần mềm Quang Trung của Công ty* **CompanyLeaseName***;*

Hợp đồng này được lập vào ngày …… tháng ….. năm 2019, giữa:

**BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN PHẦN MỀM QUANG TRUNG**

Giấy phép ĐKKD : 0300591882 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01/10/2010.

Địa chỉ: 97-101 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Email : qtsc@qtsc.com.vn

Đại diện bởi : Bà **Phạm Thị Kim Phượng**

Chức vụ : Phó Giám đốc

Theo Giấy ủy quyền số **PageNumber**/QTSC-UQ ký ngày **SignDate**

**BÊN THUÊ:**

Giấy phép ĐKKD : **BbusinessPageNumber** do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày **BbusinessPageDate**

Địa chỉ: **Baddress**

Email : **Bemail**

Đại diện bởi : Ông/Bà **BcompanyName**

Chức vụ : **Bposition**

Mã số thuế : **TaxCode**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Bên cho thuê đồng ý cho thuê và Bên thuê đồng ý thuê Mặt bằng theo các điều khoản của Hợp đồng thuê này ("Hợp đồng"): | | |
|  | Tòa Nhà | Toà nhà có tên là QTSC Building 9, Đường số 3, Công viên phần mềm Quang Trung, Phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. |
|  | Mặt Bằng cho thuê | **MainOfficeArea** m2: Là tổng Diện tích mặt bằng Bên Cho thuê cho Bên Thuê thuê theo đơn vị tính là mét vuông, tại tầng **FloorLease** tòa nhà (là khu vực được viền đỏ) theo sơ đồ đính kèm tại Phụ lục A. ngày dự kiến bàn giao là **HandoverDate** |
|  | Mục Đích Thuê | Văn phòng dùng để thực hiện sản xuất phần mềm, hoặc/và các dịch vụ về công nghệ thông tin. |
|  | Thời Hạn Thuê | **LeaseYearAmount năm**: Là thời hạnBên Thuê thỏa thuận thuê mặt bằng của Bên Cho Thuê bắt đầu từ ngày **FromLeaseDate** và kết thúc vào ngày **EndLeaseDate** |
|  | Giai đoạn Trang bị Nội thất | Là 1 tháng kể từ ngày **FromEquipDate** đến hết ngày **EndEquipDate** (sẽ không tính Tiền thuê) chỉ cho mục đích trang bị nội thất cho Bên thuê. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm thanh toán Phí Dịch vụ, phí sử dụng điện, nước và các khoản phí khác phát sinh (nếu có). |
|  | Ngày Bắt đầu tính Tiền Thuê, Phí Dịch vụ | Là ngày Bên Thuê bắt đầu thanh toán Tiền Thuê được tính từ ngày **FromTaxPayDate** Phí Dịch vụ là từ ngày **EndTaxPayDate** |
|  |  |  |
|  | Tiền Đặt cọc | **DepositMoney VNĐ**  (Bằng chữ : **DepositMoneyInText** VNĐ)  Là khoản tiền Bên Thuê đóng cho Bên Cho Thuê để đảm bảo việc ký kết hợp đồng tương đương ba (03) tháng Tiền thuê và Phí Dịch vụ (không bao gồm Thuế GTGT). Việc xử lý tiền đặt cọc được quy định tại Mục 1 và Mục 2 Phần II của bản hợp đồng này. |
|  | Tiền Thuê | Tiền Thuê được tính bằng đơn giá thuê trên một mét vuông nhân với Diện Tích sàn.  Đơn giá Tiền thuê là **OfficeLeaseFee** **VNĐ/m2/tháng** (chưa bao gồm thuế VAT) (tại thời điểm ký kết, tỷ giá hối đoái: 1.00 USD = **USDToVNDMoney** VNĐ (Theo tỷ giá của Ngân Hàng Ngoại Thương Việt Nam công bố ngày **USDToVNDMoneyReleaseDate**)). |
|  | Phí Dịch vụ | Phí Dịch vụ được tính bằng đơn giá dịch vụ trên một mét vuông nhân với Diện Tích sàn.  Đơn giá Phí Dịch vụ là **ServiceFee VNĐ/m2/tháng** (chưa bao gồm thuế VAT) (tại thời điểm ký kết tỷ giá hối đoái: 1.00 USD = **USDToVNDMoneyAtSignDate** VNĐ (Theo tỷ giá của Ngân Hàng Ngoại Thương Việt Nam công bố ngày **USDToVNDMoneyAtSignDateReleaseDate**). |
| 10. | Điều khoản thanh toán | Tiền Thuê và Phí Dịch vụ được thanh toán trước hàng tháng mà không cần yêu cầu và không bị khấu trừ hoặc cấn trừ bất kỳ khoản nào trong vòng bảy (07) ngày làm việc đầu tiên của tháng đó, bằng tiền mặt, hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê như nêu dưới đây. |
|  | Ngân hàng: | Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam- Chi nhánh Tân Bình |
|  |  |  |
|  | Tên Tài khoản: | Công ty TNHH một thành viên Phát triển Công viên phần mềm Quang Trung |
|  | Tài khoản: | 0441 000 671279 |
|  | Mã Swift: | BFTVVNVX |
| **11.** | Điều khoản và điều kiện | Bên cạnh các điều khoản được đề cập trên, hợp đồng này còn bị ràng buộc bởi các điều khoản và điều kiện đính kèm theo đây. |

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ** Tên: Chức vụ: | **ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ** Tên: Phạm Thị Kim Phượng Chức vụ: Phó Giám đốc |

**ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN**

**PHẦN I**

**THANH TOÁN TIỀN THUÊ, PHÍ DỊCH VỤ**

**VÀ CÁC KHOẢN THANH TOÁN KHÁC**

**1. Thanh toán tiền thuê**

* 1. Bên Thuê sẽ tự thanh toán cho Bên Cho Thuê mà không cần yêu cầu trong suốt Thời Hạn Thuê, Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ, ngay khi đến hạn.
  2. Tiền Thuê sẽ bắt đầu được tính kể từ Ngày Bắt đầu tính Tiền Thuê, Phí Dịch vụ bất kể việc Bên Thuê có sử dụng Khu Vực Thuê hay không cho đến ngày Khu Vực Thuê được bàn giao lại cho Bên Cho Thuê sau khi đã được dọn sạch, sửa chữa và phục hồi nguyên trạng như trước khi thuê theo như quy định trong Hợp Đồng này (ngày hai bên ký vào Biên bản bàn giao cuối cùng).
  3. Việc điều chỉnh Tiền Thuê được đề cập cụ thể tại Phần VII – "Các điều kiện đặc biệt" của hợp đồng này.

**2. Thanh toán phí dịch vụ**

2.1. Bên Cho Thuê có thể tăng Phí Dịch vụ nếu có bất kỳ sự tăng giá nào đối với các dịch vụ mà Bên Cho Thuê cung cấp như là các chi phí sử dụng tiện ích mà vượt khỏi sự kiểm soát của Bên Cho Thuê. Bất kỳ khoản tăng Phí Dịch vụ nào sẽ được thanh toán kể từ ngày nêu trong văn bản thông báo của Bên Cho Thuê gửi cho Bên Thuê. Việc tính toán khoản phí tăng lên sẽ được nêu trong thông báo nói trên.

2.2. Việc điều chỉnh Phí Dịch vụ sẽ được đề cập cụ thể tại Phần VII – "Các điều kiện đặc biệt" của hợp đồng này.

2.3 Phí Dịch vụ sẽ bao gồm những khoản phí cho các dịch vụ dưới đây do Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê:

1. Bảo dưỡng, lau chùi, sửa chữa, thay và làm mới, sơn lại, và trang trí lại ở những khu vực công cộng hay những công việc khác mà Bên Cho Thuê thấy cần thiết cho Tòa nhà;
2. Cung cấp điều hòa không khí cho mặt bằng theo quy định tại Mục 3 Phần VII;
3. Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, lau chùi, sửa chữa, thay và làm mới hệ thống đèn chiếu sáng ở những khu vực công cộng, thang máy, máy điều hoà không khí, đồng hồ nước và các đồng hồ đo khác, thiết bị phát hiện cháy, thiết bị báo động, thiết bị phòng cháy chữa cháy, máy phát điện và tất cả những máy móc thiết bị khác tại hoặc phục vụ cho Tòa Nhà;
4. Việc cung cấp điều hoà không khí ngoài giờ làm việc có thể được sắp xếp thông qua Ban Quản Lý Tòa Nhà khi có yêu cầu. Chi phí cung cấp điều hòa không khí ngoài giờ làm việc bình thường (sau 1 giờ trưa Thứ Bảy, các Chủ Nhật và các ngày lễ) được tính phí như các Dịch Vụ Phụ Trội;
5. Cung cấp, bảo dưỡng và thay (nếu cần thiết) các thiết bị và dịch vụ vệ sinh trong các phòng vệ sinh ở những khu vực công cộng bao gồm việc cung cấp, bảo dưỡng, sửa chữa và thay mới các ổ cắm điện, và thiết bị;
6. Đảm bảo an ninh 24/24 cho Tòa Nhà;
7. Giữ gìn những khu vực công cộng trong Tòa Nhà sạch sẽ và ngăn nắp, thu gom rác từ điểm thu gom rác tập trung;
8. Cung cấp đèn trên cao và điện ở khu vực công cộng của Tòa Nhà;
9. Cung cấp nước cho nhà vệ sinh của Tòa Nhà;
10. Diệt côn trùng ở khu vực công cộng; và
11. Cung cấp nguồn điện dự phòng 24/24 cho Mặt Bằng Văn phòng.

3. **Thanh toán tiền điện**

Ngoài Tiền Thuê và Phí Dịch vụ, Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Thuê chi phí tiền điện mà Bên Thuê sử dụng (trừ chi phí cho hệ thống điều hoà trung tâm). Việc sử dụng điện của Bên Thuê sẽ được đo bằng công tơ riêng vào ngày 25 hàng tháng và bằng chứng của việc đo công tơ sẽ được Bên Cho Thuê gửi thông báo tiền điện cho Bên Thuê từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng sau. Tiền điện được tính căn cứ vào chỉ số điện kế. Bên Thuê phải thanh toán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo tiền điện.

4. **Thanh toán dịch vụ phụ trội**

4.1. Phụ thuộc vào việc thanh toán các chi phí cần thiết, Bên Thuê sẽ được phép sử dụng các dịch vụ phụ trội không thuộc danh sách các dịch vụ đã được quy định tại Mục 2.3 của Phần I của hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn việc cung cấp điều hòa không khí ngoài giờ làm việc. ***(“Dịch vụ Phụ trội”)***

4.2. Bên Cho Thuê hàng tháng sẽ gửi hóa đơn chi phí Dịch vụ phụ trội cho Bên Thuê, và Bên Thuê phải thanh toán trong vòng 05 (năm) ngày tính từ ngày nhận được hóa đơn VAT.

4.3. Bên Cho Thuê duy trì quyền, vào từng thời điểm, và bằng cách gửi thông báo cho Bên Thuê, cung cấp bất kỳ các Dịch vụ phụ trội, và/hoặc giới thiệu và sau đó sửa đổi, thông qua hoặc từ bỏ việc cung cấp Dịch vụ Phụ trội đó. Bên Cho Thuê cũng duy trì quyền thay đổi mức phí áp dụng cho Dịch vụ Phụ trội sau khi thông báo cho Bên Thuê bằng văn bản trước 01 tháng. Trong trường hợp bất kỳ Dịch vụ Phụ trội và tiện nghi nào bị gián đoạn tạm thời, bên thuê cam kết sẽ không khiếu nại và không nhận bất kỳ khoản tiền bồi thường nào, cũng như không yêu cầu giảm Tiền Thuê hay Phí dịch vụ.

4.4. Bên Thuê phải nhanh chóng thanh toán khoản phí liên quan đến tiền điện được thể hiện bởi hoặc được đem lại từ chỉ số đồng hồ riêng của Bên Thuê tương ứng với toàn bộ mức tiêu thụ tại mặt bằng. Giá điện sẽ được tính theo giá đang áp dụng tại Công viên Phần mềm Quang Trung.

5. **Phương thức thanh toán**

* 1. Bên Thuê cam kết thanh toán tất cả các khoản cho Bên Cho Thuê theo hợp đồng này vào hoặc trước ngày đến hạn thanh toán các khoản tiền đó bằng tiền Đồng Việt Nam.
  2. Nếu bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Thuê phải thanh toán mà không được thanh toán trong vòng 14 (mười bốn) ngày sau ngày đến hạn thanh toán, Bên Thuê sẽ bị tính lãi suất quá hạn như được áp dụng bởi Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đối với các khoản vay ngắn hạn (thời hạn 03 tháng) tương ứng với thời gian chậm trả của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cho khoản tiền còn nợ.
  3. Trong trường hợp việc thanh toán Tiền Thuê và Phí Dịch vụ được trả bằng chuyển khoản qua ngân hàng, tất cả các phí ngân hàng liên quan đến việc chuyển tiền sẽ do Bên Thuê chịu.

6. **Các Khoản Thuế**

6.1. Trừ khi được quy định khác tại hợp đồng này, tất cả các khoản như Tiền Thuê, Phí dịch vụ, Phí phụ trội, v.v.. nêu trong hợp đồng này đều chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng.

6.2. Bên Thuê phải thanh toán bất kỳ và toàn bộ các khoản thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam tại từng thời điểm trong suốt Thời hạn Thuê.

6.3. Các Khoản Thuế phải được thanh toán cùng lúc với các khoản thanh toán có liên quan.

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

**PHẦN II**

**TIỀN ĐẶT CỌC**

1. **Tiền Đặt Cọc**

Ngay sau khi ký kết Hợp đồng này Bên Thuê sẽ nộp cho Bên Cho Thuê một khoản Tiền Đặt Cọc để đảm bảo các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp đồng này. Bên Cho Thuê sẽ giữ Tiền Đặt Cọc (mà không tính lãi) trong suốt thời hạn Hợp đồng. Tiền Đặt Cọc thanh toán bởi Bên Thuê sẽ không được coi là khoản thanh toán Tiền Thuê. Bên Cho Thuê có thể khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc bất kỳ chi phí hoặc khoản tiền bồi thường nào của Bên Cho Thuê phát sinh từ bất kỳ sự vi phạm nghĩa vụ nào của Bên Thuê theo Hợp đồng này và Bên Thuê sẽ ngay lập tức theo yêu cầu bằng văn bản của Bên Cho Thuê trả lại khoản tiền đã bị khấu trừ để duy trì đầy đủ Tiền Đặt Cọc. Nếu Bên Thuê không hoàn trả khoản tiền đó, Bên Cho Thuê có thể chấm dứt Hợp đồng này như quy định tại các Mục 1.1 và 1.2 Phần VI của hợp đồng này.

2. **Hoàn trả Tiền Đặt cọc**

* 1. Trừ trường hợp quy định tại Mục 2.3 của Phần II dưới đây, Tiền Đặt cọc sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê mà không có lãi trong vòng 21 ngày sau khi chấm dứt Hợp đồng này hoặc sau khi những công việc dưới đây đã hoàn thành, tuỳ ngày nào đến muộn hơn:
     1. Khôi phục hoặc sửa chữa Mặt Bằng như được yêu cầu tại Mục 4 và Mục 6 Phần IV với chi phí của Bên Thuê;
     2. Mặt Bằng trống đã được giao lại cho Bên Cho Thuê; và
     3. Bất kỳ khiếu nại tồn đọng nào mà Bên Cho Thuê có với Bên Thuê liên quan đến các khoản nợ Tiền Thuê, Phí Dịch vụ và các chi phí khác đã được giải quyết.
  2. Nếu Tiền Thuê và Phí Dịch vụ được tăng lên định kỳ 2 năm/lần theo quy định tại Mục 1.2, Mục 2.2 Phần VII của hợp đồng thì Tiền Đặt cọc sẽ tăng tương ứng để tại bất kỳ thời điểm nào Tiền Đặt cọc cũng sẽ bằng 03 (ba) tháng Tiền Thuê và Phí Dịch vụ (chưa bao gồm VAT).

Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Đặt cọc tăng thêm trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Cho Thuê.

* 1. Trong trường hợp Hợp đồng này bị chấm dứt do bất kỳ sai sót, lỗi hoặc vi phạm nào của Bên Thuê đối với các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này, Bên Cho Thuê sẽ được quyền giữ lại Tiền Đặt cọc, có quyền yêu cầu Bên Thuê thanh toán các khoản nợ còn tồn đọng khác và có quyền xử lý tiền đặt cọc theo Mục 1 phần II của hợp đồng này.

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

**PHẦN III**

**NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ**

Bên Cho Thuê có những nghĩa vụ sau theo Hợp đồng này:

1. Quyền sử dụng yên ổn:

Bên Thuê, nếu thực hiện và tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng này, sẽ được sử dụng Mặt bằng một cách yên ổn trong suốt Thời hạn mà không chịu bất kỳ sự gián đoạn nào do Bên Cho Thuê gây ra;

2. Bảo dưỡng

Bên Cho Thuê sẽ giữ cho tất cả các phần chung của Toà nhà bao gồm tất cả tường bên ngoài, lối vào, thang máy, nhà vệ sinh, bãi đậu xe, cầu thang, hành lang và đường nội bộ sạch sẽ và được bảo dưỡng tốt.

3. Hệ thống điều hoà nhiệt độ trung tâm

Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm cung cấp, bằng chi phí của Bên Cho Thuê, hệ thống điều hoà trung tâm cho Mặt bằng trong suốt thời gian nêu tại Mục 3 Phần VII.

4. Bảo trì và bảo dưỡng

Bên Cho Thuê sẽ, tuỳ từng thời điểm, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay thế hệ thống điều hoà nhiệt độ, thang máy, đường điện, hệ thống cấp nước và bất kỳ dịch vụ nào khác của Toà nhà. Vào những thời điểm đó, Bên Cho Thuê có thể ngưng hoặc tạm dừng các dịch vụ trong một khoảng thời gian cần thiết sau khi Bên Cho Thuê gửi thông báo hợp lý cho Bên Thuê biết. Trừ trường hợp khẩn cấp hoặc do hư hỏng, Bên Cho Thuê sẽ thực hiện ngay và gây ít phiền toái nhất cho Bên Thuê trong chừng mực có thể.

5. Bảo hiểm

Bên Cho Thuê sẽ mua bảo hiểm cho Toà nhà đối với mọi mất mát hoặc thiệt hại do hoả hoạn hoặc các rủi ro khác và theo các điều khoản mà Bên Cho Thuê có thể, tuỳ quyền quyết định của mình, cho là phù hợp nhưng không bao gồm các trang thiết bị hoặc nội thất hoặc các tài sản của Bên Thuê có bên trong Mặt Bằng.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**PHẦN IV**

**NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ**

Bên Thuê có các nghĩa vụ sau theo Hợp đồng này:

1. Lắp đặt, Thay đổi và Bổ sung

Nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và tuỳ thuộc vào các điều kiện mà Bên Cho Thuê có thể yêu cầu, thì Bên Thuê sẽ không thực hiện các việc sau:

* 1. Thực hiện bất kỳ thay đổi hoặc bổ sung nào trong hoặc đối với Mặt bằng và/hoặc các đồ đạc cố định trong Mặt bằng;
  2. Can thiệp vào máy phát hiện khói hoặc các thiết bị chống cháy khác;
  3. Thay đổi hoặc bổ sung hệ thống đường dây điện, hệ thống máy móc, chiếu sáng hoặc các thiết bị cố định khác.

2. Quyền đi vào của Bên Cho Thuê

Bên Thuê sẽ cho phép Bên Cho Thuê và đại diện uỷ quyền của Bên Cho Thuê vào mọi thời điểm thích hợp, sau khi đã gửi thông báo (trừ trường hợp khẩn cấp khi Bên Cho Thuê và đại diện ủy quyền của Bên Cho Thuê sẽ có quyền ngay lập tức và tự động được vào Mặt bằng), để xem xét hoặc kiểm tra tình trạng và điều kiện của Mặt bằng, và để thực hiện bất kỳ sửa chữa hoặc công việc nào khác trong hoặc đối với Mặt bằng hoặc đối với bất kỳ Mặt bằng liền kề hoặc bên cạnh nào, và trong suốt thời gian 02 (hai) tháng cuối cùng của Thời hạn thuê hoặc khi kết thúc trước Thời hạn thuê để giới thiệu Mặt bằng cho các khách thuê tiềm năng. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ hư hỏng nào đối với tài sản của Bên Thuê nếu Bên Cho Thuê và những đại diện được uỷ quyền của họ thực hiện những quyền này trong trường hợp khẩn cấp.

3. Thông báo Hư hỏng

Bên Thuê sẽ ngay lập tức gửi thông báo cho Bên Cho Thuê hoặc đại diện ủy quyền của Bên Cho Thuê về bất kỳ hư hỏng nào đối với Mặt bằng và bất kỳ tai nạn nào hoặc khiếm khuyết nào trong hệ thống đường dây điện hoặc trang thiết bị, đồ đạc cố định hoặc bất kỳ tiện ích nào khác mà Bên Cho Thuê cung cấp.

4. Sửa chữa để có thể cho thuê được và Nghĩa vụ Sửa chữa

Bên Thuê sẽ giữ cho Mặt bằng, các trang thiết bị cố định và/hoặc đồ đạc do Bên Cho Thuê cung cấp, trong tình trạng tốt và được sửa chữa tốt và có thể cho thuê được (trừ hao mòn hợp lý do sử dụng). Bên Thuê sẽ phải sửa chữa bất kỳ hư hỏng nào đối với Mặt bằng gây ra do lỗi của Bên Thuê tới mức độ mà Bên Cho Thuê hài lòng.

5. Bồi thường đối với Mất mát / Thiệt hại do Khiếm khuyết Bên trong

Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm và sẽ bồi thường cho Bên Cho Thuê đối với:

* 1. Bất kỳ mất mát, thiệt hại hoặc thương tích nào đối với bất kỳ người nào trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra bởi bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào bên trong Toà nhà do hành động hoặc sai sót của Bên Thuê gây ra;
  2. Mọi chi phí phải trả để sửa chữa khiếm khuyết hoặc hư hỏng bên trong Mặt bằng do hành động hoặc sai sót của Bên Thuê gây ra;

6. Trả lại Mặt bằng

Khi chấm dứt Hợp đồng này, Bên Thuê sẽ trả lại Mặt bằng vào ngày cuối cùng của Thời hạn thuê (hoặc vào bất kỳ một ngày nào khác được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản), đồng thời tháo dỡ hoàn toàn các thiết bị đồ đạc của Bên Thuê và giao tất cả các ổ khoá và chìa khoá cho Bên Cho Thuê cùng với toàn bộ trang thiết bị nội thất trong Mặt bằng theo nguyên trạng như khi Mặt bằng và trang thiết bị nội thất được giao cho Bên Thuê khi bắt đầu Thời hạn (trừ hao mòn hợp lý do sử dụng), nếu không, Bên Cho Thuê sẽ sửa chữa bất kỳ hư hỏng nào đối với Mặt bằng và sẽ tính lại các chi phí phát sinh với Bên Thuê.

7. Khôi phục Mặt bằng

* 1. Bên Cho Thuê bảo lưu quyền tiến hành tất cả các công việc khôi phục cần thiết mà Bên Thuê không thực hiện trước khi giao lại Mặt bằng và Bên Cho Thuê có thể khấu trừ toàn bộ chi phí phải trả từ Khoản Đặt Cọc hoặc từ bất kỳ khoản tiền nào sẽ được Bên Cho Thuê hoàn lại cho Bên Thuê.
  2. Thời gian cần thiết để thực hiện công việc khôi phục đó sau khi chấm dứt Hợp đồng này được xem là thời hạn "thuê" và Bên Thuê sẽ phải thanh toán tiền thuê (theo mức giá thuê đang áp dụng trong Hợp đồng này) cho thời gian này. Bên Cho Thuê có thể khấu trừ tương ứng khoản thanh toán này từ Khoản Đặt Cọc hoặc từ bất kỳ khoản tiền nào sẽ được Bên Cho Thuê hoàn lại cho Bên Thuê.

8. Chuyển nhượng và Không cho Thuê lại

Bên Thuê sẽ không chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc dùng chung Mặt bằng với bất kỳ bên nào khác vì bất kỳ lý do nào.

9. Quy định của Toà nhà

Bên Thuê sẽ tuân thủ thực hiện và yêu cầu tất cả nhân viên, đại diện, nhà thầu, người sử dụng, khách mời và khách của Bên Thuê tuân thủ và thực hiện tất cả các nội quy và quy định (được ban hành bởi Bên Cho Thuê và được cung cấp đến Bên Thuê tại thời điểm bàn giao Mặt Bằng) của Bên Cho Thuê hoặc công ty quản lý Toà nhà.

10. Bảo đảm an ninh

Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm bảo đảm an ninh trong và tại Mặt bằng và, nếu theo yêu cầu của Bên Cho Thuê, đảm bảo rằng việc bảo đảm an ninh đó phù hợp với hệ thống an ninh của Toà nhà.

11. Bảo hiểm

Bên Thuê sẽ bằng chi phí của riêng mình, chịu trách nhiệm bảo hiểm đầy đủ cho tất cả các bất động sản, trang thiết bị và tài sản khác của mình trong Mặt bằng, bao gồm cả bảo hiểm đối với khiếu nại của bên thứ ba.

12. Tuân thủ pháp luật:

Bên Thuê phải tuân thủ tất cả các quy định hiện hành của pháp luật và tự chịu trách nhiệm về tư cách pháp nhân đối với pháp luật nhà nước trong mọi hoạt động kinh doanh của mình. Chấp hành đúng các quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công viên phần mềm Quang Trung và các quy định khác trong Công viên phần mềm Quang Trung.

13. Cung cấp các số liệu:

Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp các số liệu thống kê định kỳ theo mẫu do Bên Cho Thuê phát hành để có cơ sở tổng hợp báo cáo với các cơ quan quản lý nhà nước.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**PHẦN V**

**CHẤM DỨT VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG**

Bên cho thuê và Bên thuê thoả thuận rõ ràng như sau:

1. Hư hỏng đối với Mặt bằng

* 1. Nếu Mặt bằng bị hư hỏng bởi một trường hợp bất khả kháng hoặc một nguyên nhân khác nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên Cho Thuê, mà không phải do lỗi của Bên Thuê, và gây trở ngại cho việc sử dụng Mặt bằng của Bên Thuê, Tiền Thuê sẽ được giảm xuống một khoản theo thoả thuận giữa các bên. Nếu các bên không thỏa thuận được về khoản tiền sẽ giảm thì trong trường hợp đó Bên Thuê có thể chấm dứt Hợp đồng này bằng việc gửi một thông báo bằng văn bản trước ít nhất là ba (03) tháng cho Bên Cho Thuê, mà sẽ không bị phạt.
  2. Nếu hư hỏng làm cho Mặt bằng hoàn toàn không còn thích hợp để sử dụng, thì Bên Thuê sẽ không phải thanh toán Tiền Thuê kể từ ngày hư hỏng được phát hiện và thông báo cho cả 2 bên. Trong trường hợp này Bên Cho Thuê sẽ không phải sửa lại Mặt bằng nếu Bên Cho Thuê cho rằng việc sửa lại Mặt bằng là không kinh tế. Bên Thuê và Bên Cho Thuê mỗi bên đều có quyền chấm dứt Hợp đồng này bằng cách thông báo bằng văn bản cho bên còn lại mà không cần phải bồi thường cho bên còn lại.

2. Chấm dứt trước thời hạn (bởi Bên Thuê)

## Trừ khi được quy định tại Mục 1 phần V của hợp đồng này, Hợp đồng này và việc thuê Mặt bằng sẽ không được Bên Thuê chấm dứt trước khi hết hạn Hợp đồng. Không phương hại đến các quyền và phương cách khắc phục khác của Bên Cho Thuê, nếu Hợp đồng này và việc thuê Mặt bằng bị Bên Thuê chấm dứt trước khi kết thúc Thời hạn thuê mặt bằng, làm vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này, Bên thuê cần thực hiện theo quy trình sau:

* 1. Gửi văn bản đề nghị thanh lý Hợp đồng có chữ ký và đóng dấu của người đại diện Bên Thuê cho Bên Cho Thuê trước 04 (bốn) tháng;
  2. Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Bên Thuê, Bên Cho Thuê có văn bản trả lời về việc chấm dứt Hợp đồng của Bên Thuê. Trong trường hợp Bên Thuê xin thanh lý Hợp đồng không đúng theo thời hạn quy định (trước 04 tháng) thì Bên Thuê phải bồi thường thiệt hại cho Bên Cho Thuê tương đương với thời gian thuê còn lại (trong thời hạn 04 tháng đó);
  3. Bên Thuê sẽ mất khoản tiền đặt cọc và thanh toán mọi chi phí và chi tiêu (bao gồm bất kỳ khoản phí pháp lý hoặc án phí) nào mà Bên Cho Thuê phải trả liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng trước hạn.
  4. Bên Thuê gửi cho Bên Cho Thuê danh sách tài sản mà Bên Thuê muốn di dời ra khỏi Tòa nhà để Bên Cho Thuê xác nhận trước khi di dời tài sản.
  5. Bên Thuê phải thanh toán toàn bộ khoản nợ tồn đọng với Bên Cho Thuê (bao gồm và không giới hạn Tiền Thuê, Phí Dịch vụ, Tiền Điện, Dịch vụ phụ trội…) trước khi muốn di dời tài sản của mình ra khỏi Tòa nhà.

3. Tài sản của Bên Thuê trong Mặt bằng sau khi Chấm dứt

Bên Thuê phải chuyển tài sản của mình ra khỏi Mặt bằng trước khi trả lại Mặt bằng hoặc trước ngày cuối cùng của Thời hạn thuê và nếu Bên Thuê không hoặc từ chối không chuyển tài sản của mình ra khỏi Mặt bằng, thì Bên Cho Thuê sẽ có quyền vào và lấy lại Mặt bằng và Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Thuê về tài sản của Bên Thuê. Bên Cho Thuê sau đó có quyền bán, cất giữ hoặc xử lý tài sản của Bên Thuê dưới bất kỳ hình thức nào mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp và Bên Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Cho Thuê toàn bộ chi phí (liên quan đến việc xử lý số tài sản của Bên Thuê) mà Bên Cho Thuê phải chịu.

Bên Thuê cam kết sẽ không khiếu nại khi Bên Cho Thuê thực hiện quyền bán, cất giữ và xử lý tài sản của Bên thuê theo điều khoản này.

4. Chấm dứt khi hết Thời hạn

Nếu Bên Cho Thuê và Bên Thuê không ký kết một hợp đồng thuê mới trong vòng ít nhất 01 (một) tháng trước ngày hết hạn của Thời hạn thuê, hoặc trong thời gian mà Bên Cho Thuê gia hạn bằng văn bản, thì Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày cuối cùng của Thời hạn, bất kể thoả thuận chấm dứt đã được ký giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê hay chưa.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**PHẦN VI**

**XỬ LÝ VI PHẠM**

Bên cho thuê và Bên thuê thoả thuận rõ ràng như sau:

1. Vi phạm

Nếu:

* 1. Bất kỳ phần nào của Tiền Thuê, Phí Dịch vụ hoặc bất kỳ khoản tiền nào đến hạn theo Hợp đồng này mà không được thanh toán trong vòng 14 (mười bốn) ngày sau khi Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản rằng số tiền đó đến hạn thanh toán; hoặc
  2. Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào khác của Hợp đồng này; và không khắc phục vi phạm đó trong vòng mười 14 (mười bốn) ngày làm việc kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi văn bản yêu cầu sửa chữa vi phạm đó; hoặc
  3. Bên Thuê không được quyền thuê Mặt bằng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì bất kỳ lý do nào (bao gồm và không giới hạn như bị rút Giấy chứng nhận đầu tư, ngành nghề kinh doanh không phù hợp với mục đích thuê…); hoặc
  4. Bên Thuê bị phá sản.

Thì, Bên Cho Thuê có thể ngay lập tức chấm dứt Hợp đồng này và có quyền đi vào và lấy lại Mặt bằng một cách hợp pháp. Hành động này của Bên Cho Thuê không phương hại đến bất kỳ quyền nào khác của Bên Cho Thuê đối với bất kỳ khoản tiền nào chưa được thanh toán hoặc bất kỳ vi phạm nào trước đó của Bên Thuê đối với các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này.

Việc chấm dứt Hợp đồng theo Mục 1 này được xem là xuất phát từ hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên Thuê. Do đó, Bên Cho Thuê được quyền giữ lại và xử lý Tiền Đặt Cọc theo quy định tại Mục 1 và Mục 2.3 Phần II của Hợp đồng.

2. Bồi thường

Mỗi bên sẽ bồi thường và đảm bảo cho bên kia được bồi thường đối với mọi mất mát hoặc thiệt hại do vi phạm hoặc sơ suất của mình hoặc vi phạm hoặc sơ suất của nhân viên, đại diện, nhà thầu, người sử dụng hoặc khách của mình gây ra.

Mỗi bên sẽ không chịu trách nhiệm đối với bên kia cũng như bên kia không được có bất kỳ khiếu nại nào đối với bất kỳ tai nạn, sự cố, thương tích hoặc tử vong hoặc đối với mất mát hoặc thiệt hại về tài sản trong Toà nhà ngoại trừ do vi phạm hoặc sơ suất của mình hoặc do vi phạm hoặc sơ suất của nhân viên, đại diện, nhà thầu, người sử dụng hoặc khách của mình gây ra.

**PHẦN VII**

**CÁC ĐIỀU KIỆN ĐẶC BIỆT**

Bên cho thuê và Bên thuê thoả thuận rõ ràng như sau:

1. Điều chỉnh Tiền Thuê:

Bên Cho Thuê và Bên Thuê đồng ý rằng Tiền Thuê sẽ được Bên Cho Thuê điều chỉnh theo hai phương thức sau:

1. Điều chỉnh tại thời điểm ngày 31/12 hàng năm: Tiền Thuê sẽ được Bên Cho Thuê điều chỉnh tại thời điểm ngày 31/12 hàng năm do sự biến động của chỉ số giá.

Tại trước mỗi đợt điều chỉnh Tiền Thuê, Bên Cho Thuê sẽ gửi Thông báo Tiền Thuê và Phí Dịch vụ (bao gồm cả mức điều chỉnh tăng/giảm (nếu có)) sẽ được áp dụng cho năm kế tiếp đến Bên Thuê. Thông báo Tiền Thuê và Phí Dịch vụ do Bên Cho Thuê phát hành là cơ sở pháp lý để ràng buộc trách nhiệm của Các Bên và để Bên Thuê thực hiện việc thanh toán Tiền Thuê hàng tháng cho năm đó, mà không cần ký Phụ lục Hợp đồng.

1. Tăng Tiền Thuê theo định kỳ: Sau 02 (hai) năm tính từ Ngày **FromUpFee**, Bên Cho Thuê sẽ xem xét và điều chỉnh tăng Tiền Thuê theo mức tăng thực tế của các chi phí và thị trường nhưng sẽ không vượt quá 15% (mười lăm phần trăm) so với Tiền Thuê của tháng liền kề trước đó.

Đối với việc điều chỉnh Tiền thuê theo quy định tại Mục 1.2 Phần VII này, các bên sẽ ký Phụ lục Hợp đồng để ghi nhận Tiền Thuê sau khi điều chỉnh.

2. Điều Chỉnh Phí Dịch vụ

Các Bên theo đây đồng ý rằng Phí Dịch vụ sẽ được Bên Cho Thuê điều chỉnh theo các phương thức sau:

1. Điều chỉnh tại thời điểm ngày 31/12 hàng năm: Phí Dịch vụ sẽ được Bên Cho Thuê điều chỉnh tại thời điểm ngày 31/12 hàng năm do sự biến động của chỉ số giá.

Tại trước mỗi đợt điều chỉnh Phí Dịch vụ, Bên Cho Thuê sẽ gửi Thông báo Tiền Thuê và Phí Dịch vụ (bao gồm cả mức điều chỉnh tăng/giảm (nếu có)) sẽ được áp dụng cho năm kế tiếp đến Bên Thuê. Thông báo Tiền Thuê và Phí Dịch vụ do Bên Cho Thuê phát hành là cơ sở pháp lý để ràng buộc trách nhiệm của Các Bên và để Bên Thuê thực hiện việc thanh toán Tiền Thuê hàng tháng cho năm đó, mà không cần ký Phụ lục Hợp đồng.

2.2. Tăng Phí Dịch vụ theo định kỳ: Sau 02 (hai) năm tính từ Ngày **FromUpServiceFee**, Bên Cho Thuê sẽ xem xét và điều chỉnh tăng Phí Dịch vụ theo mức tăng thực tế của các chi phí và thị trường nhưng sẽ không vượt quá 15% (mười lăm phần trăm) so với Phí Dịch vụ của tháng liền kế trước đó.

Đối với việc điều chỉnh Phí Dịch vụ theo quy định tại Mục 2.2 Phần VII này, các bên sẽ ký Phụ lục Hợp đồng để ghi nhận Phí Dịch vụ sau khi điều chỉnh.

2.3. Tăng Phí Dịch vụ đột xuất: ngoài việc điều chỉnh Phí Dịch vụ theo các quy định trên, Bên Cho Thuê bảo lưu quyền tăng Phí Dịch vụ vào bất kỳ thời điểm nào để bù đắp cho bất kỳ việc tăng phí tiện ích nào đột xuất bởi các cơ quan có thẩm quyền đối với phí tiền điện và Tiền nước.

3. Giờ cung cấp Máy lạnh Trung tâm

Máy lạnh trung tâm sẽ được cung cấp từ 8:00 sáng đến 6:00 chiều (từ thứ Hai đến thứ Sáu) và từ 8:00 sáng đến 1:00 chiều (thứ Bảy). Máy lạnh Trung tâm sẽ không được cung cấp vào ngày Chủ nhật và các Ngày Nghỉ Lễ hoặc trừ trường hợp quy định khác. Trong trường hợp Bên Thuê có nhu cầu sử dụng máy lạnh trung tâm ngoài giờ, xin vui lòng liên hệ Bên Cho Thuê để được hướng dẫn đăng ký sử dụng dịch vụ.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**PHẦN VIII**

**CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

Bên Cho Thuê và Bên Thuê thoả thuận bổ sung như sau:

1. Bảo lưu Quyền của Bên Cho Thuê:

Bên Cho Thuê được quyền của mình đối với việc sửa đổi Quy định của Toà nhà, thay đổi tên hoặc địa chỉ của Toà nhà, nâng cấp, thay đổi hoặc cải tạo Toà nhà vào bất kỳ thời điểm nào.

2. Các Tiện ích chung

Bên Thuê có thể, cùng với Bên Cho Thuê và những người khác có quyền, liên quan tới việc sử dụng Mặt bằng, sử dụng tất cả các tiện ích chung mà không phải thanh toán thêm bất kỳ chi phí nào.

3. Thông báo

Bất kỳ thông báo nào theo Hợp đồng này sẽ phải được gửi bằng văn bản bằng tiếng Anh hoặc tiếng Việt. Bất kỳ thông báo nào gửi cho một bên sẽ được coi là thông báo đầy đủ nếu được gửi trước ít nhất 24 giờ, trừ trường hợp phải có thời hạn thông báo lâu hơn theo quy định tại Hợp đồng này và được giao cho bên đó tại Mặt bằng hoặc được gửi cho bên đó bằng thư bảo đảm hoặc giao tại địa chỉ được biết đến sau cùng của bên đó.

4. Tách rời

Nếu bất kỳ một hoặc nhiều điều khoản nêu tại Hợp đồng này được coi là mất giá trị, bất hợp pháp hoặc không có hiệu lực thi hành về bất kỳ khía cạnh nào theo quy định của bất kỳ luật áp dụng nào, tính giá trị, tính hợp pháp và hiệu lực thi hành của các điều khoản còn lại nêu tại Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc phương hại dưới bất kỳ hình thức nào.

5. Từ bỏ

Bất kỳ hỗ trợ nào của một bên dành cho bên kia đối với các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng này sẽ không phương hại và sẽ không được coi là sự từ bỏ bất kỳ quyền nào của bên đó theo Hợp đồng này.

6. Phí pháp lý

Phí và chi phí phải trả liên quan đến bất kỳ khiếu nại hoặc kiện tụng pháp lý nào mà một bên có thể tiến hành đối với bên kia liên quan đến bất kỳ vi phạm đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này sẽ do bên vi phạm chi trả.

7. Khai trình và bảo đảm

Mỗi bên khai trình và bảo đảm với bên kia rằng bên đó đã xin được tất cả các giấy tờ cần thiết theo quy định của Pháp luật Việt Nam để ký kết Hợp đồng này.

8. Luật điều chỉnh

* 1. Hợp đồng này được điều chỉnh bởi luật pháp Việt Nam. Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào, cả hai bên sẽ bàn bạc và cố gắng giải quyết tranh chấp một cách thiện chí. Nếu không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết.
  2. Những điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi về nội dung Hợp đồng (nếu có) phải được hai Bên thống nhất và thể hiện bằng phụ lục Hợp đồng hoặc bằng thông báo của Bên Cho Thuê theo quy định trong các điều khoản tương ứng của hợp đồng này.

9. Bảo mật

Bên Thuê sẽ bảo mật các điều khoản và điều kiện của Thư Đề nghị, Hợp đồng này và tất cả các tài liệu có liên quan đến Hợp đồng này với Bên Cho Thuê trong suốt Thời hạn Hợp đồng.

10. Trường hợp bất khả kháng

Không bên nào chịu trách nhiệm với bên còn lại về sự chậm trễ hay không thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này sẽ không bị xem là vi phạm, hoặc không dẫn đến bất kỳ khiếu nại nào theo Hợp đồng này nếu, và trong phạm vi mà nguyên nhân của việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ ấy là do những biến cố xảy ra nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng, bao gồm nhưng không giới hạn bởi tính tổng quát của các điều khoản trên, như hành động của nhà nước có thẩm quyền, chiến tranh, đình công, nổi loạn, phá hoại, giao thông bị phong tỏa hoặc phán quyết của bất kỳ tòa án nào của vùng tài phán có thẩm quyền.

11. Hiệu lực

Hợp đồng thuê này có giá trị kể từ ngày ký. Hợp đồng này được lập thành bốn (04) bản tiếng Việt có giá trị ngang nhau. Mỗi bên giữ hai (02) bản. Bản Hợp đồng bằng tiếng Việt là văn bản chính làm cơ sở đàm phán và giải quyết tranh chấp phát sinh (nếu có), bản tiếng Anh (nếu có) chỉ là bản dịch để tham khảo.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**PHỤ LỤC A**

**SƠ ĐỒ MẶT BẰNG**

**PHỤ LỤC B**

**BIÊN BẢN BÀN GIAO MẶT BẰNG**

Căn cứ theo Hợp đồng Thuê số **ContractLeaseNumber**, Bên Cho Thuê sau đây cung cấp cho Bên Thuê các thông số liên quan đến tòa nhà và Mặt Bằng tại khu vực thuê như sau:

**BÊN CHO THUÊ BÊN THUÊ**

**Ngày Ngày**