

**HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG**  
**SỐ: 02.07/HDTVP/01.19**

GIỮA

**CÔNG TY TNHH TUYẾT PHƯƠNG NAM**

&

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ Y TẾ GIA NGỌC**

TP. HỒ CHÍ MINH, NGÀY 26 THÁNG 01 NĂM 2019

Căn cứ Bộ Luật Dân sự được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 14/06/2005 có hiệu lực áp dụng từ ngày 01/01/2006.

Hôm nay, ngày 26 tháng 01 năm 2019, tại văn phòng Công ty TNHH TUYẾT PHƯƠNG NAM, chúng tôi gồm:

**BÊN CHO THUÊ: CÔNG TY TNHH TUYẾT PHƯƠNG NAM**

Địa chỉ : 31C Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM  
GPKD số : 0306106532  
Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ TUYẾT PHƯƠNG  
Chức vụ : Giám đốc  
Tài khoản : CÔNG TY TNHH TUYẾT PHƯƠNG NAM  
Tài khoản số : 19266168 (VND) – 25465528 (USD)  
Tại : Ngân hàng VP BANK – Chi nhánh Sài Gòn  
Swift Code : VPBKVNXX

*Là chủ sở hữu cao ốc PHUONG 31C Lý Tự Trọng, P. Bến Nghé, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh*

Và

**BÊN THUÊ : CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHỆ Y TẾ GIA NGỌC**

Địa chỉ : Số 1 H3, ngõ 130 đường Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Đại diện bởi : Bà TRẦN THU HẰNG  
Chức vụ : Giám đốc  
MST : 0106819416

Sau khi bàn bạc thảo luận, hai bên thống nhất ký hợp đồng thuê văn phòng theo các điều khoản sau:

**ĐIỀU 1: NỘI DUNG CHO THUÊ VĂN PHÒNG**

- 1.1 **Bên Cho Thuê** là đơn vị được toàn quyền quản lý và cho thuê tòa nhà cao ốc PHUONG 31C Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- 1.2 **Bên Cho Thuê** đồng ý cho **Bên Thuê** được thuê một phần diện tích tầng bảy, văn phòng 7.03 của cao ốc nói trên (trong hợp đồng này được gọi tắt là khu vực thuê) với chi tiết liệt kê dưới đây:

- Diện tích khu vực thuê: Khoảng 60 m<sup>2</sup>.
- Mục đích thuê: Chỉ sử dụng làm văn phòng hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam cấp.

- 1.3 Ngoài khu vực thuê nêu tại Khoản 1.2 Điều này, quyền sử dụng các khu vực và các tiện ích công cộng dưới đây cũng được xem là quyền sử dụng không độc quyền, nhưng không tách rời toàn bộ khu vực thuê:
- (a) Các lối ra, vào cầu thang, chân cầu thang, tiền sảnh, hành lang và lối đi; các nhà vệ sinh và các khu vực khác của tòa nhà được sử dụng và dự kiến sử dụng chung cho những khách thuê.
  - (b) Dịch vụ thang máy, dịch vụ điều hòa không khí trong tòa nhà, điện sử dụng, dịch vụ vệ sinh khu công trình phụ.
  - (c) Các đường ống dẫn nước, chất thải, điện, các dịch vụ khác qua đường ống, cống rãnh, ống dẫn, cáp, dây dẫn và các phương tiện khác trong, xung quanh tòa nhà để đảm bảo phục vụ cho hoạt động của khu vực thuê được thông suốt, không bị cản trở.
  - (d) Các lối ra vào do **Bên Cho Thuê** quy định để ra vào, kể cả khu vực để xe do **Bên Cho Thuê** và các **Bên Thuê** khác sử dụng trên cơ sở không độc quyền.
  - (e) Dịch vụ và thiết bị phòng cháy chữa cháy theo quy định của Nhà nước mà **Bên Cho Thuê** trang bị trong tòa nhà.

## **ĐIỀU 2: THỜI HẠN CHO THUÊ VÀ GIAI ĐOẠN HOÀN THIỆN NỘI THẤT VĂN PHÒNG:**

- 2.1 **Thời hạn cho thuê:** Thời hạn cho thuê văn phòng theo hợp đồng này kể từ ngày 25/02/2019 đến hết ngày: 24/03/2020.
- 2.2 Thời gian chấm dứt hợp đồng có thể được thay đổi khi hai bên có thỏa thuận bằng văn bản đồng ý gia hạn thời hạn hợp đồng.
- Nếu **Bên Thuê** có nhu cầu muốn gia hạn hợp đồng, **Bên Thuê** phải gửi các thông báo bằng văn bản đề nghị gia hạn hợp đồng cho **Bên Cho Thuê** ít nhất 03 tháng trước ngày hết hạn hợp đồng.
  - Trong trường hợp không nhận được văn bản gia hạn hợp đồng từ **Bên Thuê** theo như quy định, **Bên Cho Thuê** được quyền đàm phán, giới thiệu phần diện tích thuê cho khách hàng mới.
  - Nếu **Bên Cho Thuê** và **Bên thuê** đồng ý, thống nhất việc gia hạn hợp đồng thì các bên phải ký kết văn bản xác nhận bằng phụ lục hợp đồng trong vòng ít nhất 01 tháng trước ngày chấm dứt.
- 2.3 Một trong hai bên không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn ngoại trừ những trường hợp được quy định tại điều 9.
- 2.4 **Thời gian bàn giao văn phòng cho thuê:** **Bên Cho Thuê** tiến hành bàn giao toàn bộ khu vực thuê cho **Bên Thuê** vào ngày: 11/02/2019.  
Việc bàn giao khu vực thuê sẽ được lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của đại diện tư cách pháp nhân hai bên. Kể từ ngày nhận bàn giao khu vực thuê, **Bên Thuê** phải thanh toán các chi phí phát sinh như: Phí quản lý, điện, phí gửi xe, điện thoại, truyền hình cáp (nếu có)... trong tòa nhà cho **Bên Cho Thuê**.

**GIAI ĐOẠN HOÀN THIỆN NỘI THẤT VĂN PHÒNG:** 14 (mười bốn) ngày, tính từ ngày 11/02/2019 đến hết ngày 24/02/2019 (**Bên Thuê** được miễn tiền thuê). Số tiền phí quản lý là 2,100,000VND (Hai triệu một trăm nghìn đồng), giá này đã bao gồm 10% VAT và tiền điện sử dụng cho việc hoàn thiện nội thất văn phòng được tính từ khi bàn giao mặt bằng cho **Bên Thuê**, tức tính từ ngày: 11/02/2019.

### ĐIỀU 3: TIỀN THUÊ – PHÍ QUẢN LÝ, CÁC KHOẢN PHÍ KHÁC

#### 3.1 Tiền thuê và phí quản lý:

- (a) Tiền thuê văn phòng và phí quản lý mỗi tháng được tính bằng tiền đồng Việt Nam như sau: **36,300,000VND** (Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

#### **Phí quản lý bao gồm các dịch vụ:**

- Hệ thống bảo vệ an ninh cao ốc 24/24.
  - Hệ thống đèn chiếu sáng khu vực công cộng: cầu thang bộ, sảnh, tầng hầm của cao ốc.
  - Nước sử dụng trong tòa nhà.
  - Hệ thống thang máy.
  - Chi phí bảo trì, bảo dưỡng của cao ốc.
  - Chi phí chạy máy phát điện trong giờ hành chính: từ Thứ Hai đến Thứ Sáu: từ 7h00 đến 18h00 và Thứ Bảy: từ 8h00 đến 12h00 (không bao gồm các ngày lễ, tết).
- Tiền thuê và phí quản lý trên sẽ được điều chỉnh 02 năm một lần, mức tăng giảm từ 10% đến 20% theo giá thị trường cùng khu vực và quy mô.
- Tiền thuê và phí quản lý nói trên đã bao gồm thuế VAT (10%).

- (b) Thời gian tính tiền thuê và phí quản lý được bắt đầu từ ngày: 25/02/2019 đến hết hạn thuê theo quy định tại Khoản 2.1 Điều 2.

- 3.2 **Các khoản chi phí khác:** Bên Thuê thanh toán tiền điện căn cứ chỉ số sử dụng thực tế của đồng hồ gắn riêng cho khu vực thuê tính theo giá giờ cao điểm do Nhà nước quy định và được cộng thêm 3% phí hao hụt. Bên Cho Thuê sẽ gửi thông báo tiền điện bằng văn bản cho Bên Thuê chậm nhất vào ngày đầu tiên của tháng tiếp theo.

#### 3.3 Các khoản dịch vụ Bên Thuê phải tự thanh toán cho nhà cung cấp:

- (a) Chi phí điện thoại phải trả cho nhà cung cấp với các số điện thoại mà Bên Thuê sử dụng kể từ thời điểm nhận bàn giao từ Bên Cho Thuê (nếu Bên Thuê sử dụng số điện thoại sẵn có của Bên Cho Thuê) hoặc chi phí lắp đặt ban đầu, cước phí thuê bao, sử dụng đối với các thuê bao do Bên Thuê lắp mới.
- (b) Chi phí thuê bao và sử dụng internet, đường truyền ADSL thuê bao riêng trả cho nhà cung cấp.
- (c) Chi phí thuê bao truyền hình cáp.
- (d) Các khoản dịch vụ riêng khác của Bên Thuê.

*Bên Thuê phải tự chịu trách nhiệm thanh toán các khoản dịch vụ trên hoặc cộng với phí thuê bao trong thời gian sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp*

### ĐIỀU 4: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 4.1 Kỳ thanh toán tiền thuê và phí quản lý: Mỗi kỳ thanh toán được quy định 01 (một) tháng.

**Bên Thuê** thanh toán tiền thuê và phí quản lý quy định tại Khoản 1 Điều 3 cho **Bên Cho Thuê** một lần vào 05 ngày đầu tiên của tháng đầu kỳ thanh toán. Việc gửi giấy đề nghị thanh toán định kỳ chỉ được xem là đề nhắc nhở chứ không phải là nghĩa vụ của **Bên Cho Thuê**.

4.2 **Kỳ thanh toán chi phí khác:** **Bên Thuê** thanh toán các khoản phí quy định tại khoản 2 Điều 3 cho **Bên Cho Thuê** mỗi tháng 01 lần vào 07 ngày đầu tiên của tháng kế tiếp (không tính ngày nghỉ, ngày lễ, tết).

4.3 **Hình thức thanh toán:** Bằng chuyển khoản. Trong trường hợp việc thanh toán tiền thuê và phí quản lý và các khoản chi phí khác được tính bằng séc/chuyển khoản, mọi khoản phí ngân hàng có liên quan sẽ được tính vào tài khoản của **Bên Thuê**.

4.4 **Loại tiền thanh toán:** Đồng Việt Nam.

4.5 **Chậm thanh toán:** Nếu chậm trễ thanh toán tiền thuê và phí quản lý và các chi phí khác quá tổng cộng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đầu thanh toán, **Bên Cho Thuê** có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường bất cứ khoản chi phí nào cũng như không phải hoàn trả lại khoản đặt cọc cho **Bên Thuê**. Trường hợp thanh toán quá hạn theo quy định tại điều 4.1, **Bên Thuê** phải chịu phạt theo lãi suất quá hạn do Ngân Hàng Nhà nước Việt Nam quy định.

## **ĐIỀU 5: ĐẶT CỌC**

5.1 Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, ngay khi hai bên ký kết hợp đồng này trong vòng 07 (bảy) ngày, **Bên Thuê** sẽ tiến hành đặt cọc bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho **Bên Cho Thuê** 03 (ba) tháng tiền thuê văn phòng trị giá số tiền: **108,900,000VND** (Một trăm lẻ tám triệu chín trăm nghìn đồng).

5.2 **Bên Cho Thuê** sẽ không phải trả bất kỳ khoản lãi nào cho tiền đặt cọc nêu trên cho **Bên Thuê** và được khấu trừ từ tiền đặt cọc này đối với các khoản tiền thuê, phí quản lý, điện, gửi xe... hoặc các khoản thu hộ phát sinh mà **Bên Thuê** chậm thanh toán cho **Bên Cho Thuê** theo quy định tại Khoản 3.1, 3.2 của hợp đồng.

5.3 **Bên Thuê** không được dùng tiền cọc để thanh toán tiền thuê, phí quản lý, phí tiện ích và bất cứ loại phí nào khác.

5.4 Trường hợp hợp đồng chấm dứt trước thời hạn (nêu rõ tại điều 9) hoặc hết thời hạn thuê mà không được gia hạn, nếu **Bên Thuê** không chi trả các chi phí điện, điện thoại, internet, hoặc không sửa chữa những hư hỏng gây ra đối với đồ đạc hoặc mặt bằng trong phân diện tích thuê,... thì **Bên Thuê** không được di dời tài sản của **Bên Thuê** ra khỏi khu vực thuê nói trên và **Bên Cho Thuê** có quyền trích từ khoản tiền đặt cọc để chi trả cho việc sửa chữa những hư hỏng hoặc những chi phí dịch vụ mà **Bên Thuê** chưa thanh toán.

5.5 Trong trường hợp **Bên Thuê** bị cơ quan có thẩm quyền đình chỉ hoạt động tại Việt Nam (với bất kỳ lý do nào) trước thời hạn thuê hoặc **Bên Thuê** tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn không do lỗi của **Bên Cho Thuê** thì coi như **Bên Thuê** đã vi phạm hợp đồng và lúc đó **Bên Cho Thuê** sẽ không hoàn lại tiền cọc và số tiền thuê mà **Bên Thuê** đã trả cho kỳ thuê.

5.6 **Hoàn trả tiền cọc:** Ngoại trừ trường hợp **Bên Thuê** vi phạm hợp đồng, **Bên Cho Thuê** sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho **Bên Thuê** (theo đúng số tiền và loại tiền tệ đã đặt cọc) mà **Bên Cho Thuê** đã nhận được (không tính lãi suất) trong vòng 07 ngày kể từ ngày các bên ký thanh lý hợp đồng sau khi đã trừ các khoản hư hỏng tài sản, trang thiết bị, điện, phí quản lý, phí gửi xe... và các nghĩa vụ tài chính khác mà **Bên Thuê** chưa thanh toán.

## **ĐIỀU 6: QUY ĐỊNH SỬ DỤNG VĂN PHÒNG THUÊ**

- 6.1 **Bên Thuê** được quyền sử dụng toàn bộ khu vực thuê làm văn phòng. **Bên Thuê** không được sử dụng khu vực thuê vào mục đích làm nhà ở, nhà hàng kinh doanh ăn uống, karaoke, làm nơi tổ chức các hoạt động kinh doanh trái với các quy định của pháp luật.
- 6.2 Toàn bộ nhân viên thuộc quản lý của **Bên Thuê** chỉ được có mặt tại văn phòng khu vực thuê từ 07<sup>h</sup>00 đến 18<sup>h</sup>00 hàng ngày (Từ thứ hai đến thứ bảy). Nếu làm việc sau 18<sup>h</sup>00 đến 22<sup>h</sup>00 phải báo với nhân viên bảo vệ tòa nhà tên nhân viên làm trễ giờ. Không được ở lại qua đêm tại khu vực thuê với bất kỳ lý do nào. Ngày chủ nhật và ngày nghỉ lễ, nếu nhân viên **Bên Thuê** làm việc phải báo với bảo vệ tòa nhà nhưng cũng không được ở lại khu vực thuê sau 22<sup>h</sup>00.
- 6.3 **Bên Cho Thuê** có quyền hạn chế việc sử dụng thang máy hoặc các dịch vụ tiện ích khác khi bất kỳ phương tiện nào trong số này đang trong thời kỳ sửa chữa, duy tu, bảo trì hoặc trong các ngày lễ, chủ nhật theo quy định.

## **ĐIỀU 7: LẮP ĐẶT CÁC PHƯƠNG TIỆN THÔNG TIN LIÊN LẠC**

- 7.1 **Bên Thuê** có quyền lắp đặt các phương tiện thông tin liên lạc trong toàn bộ khu vực thuê, bao gồm nhưng không giới hạn, các số thuê bao điện thoại, Fax, Telex, đường truyền ADSL, đường truyền thông tin và tín hiệu riêng, truyền hình cáp... do bất cứ nhà cung cấp nào có chức năng cung cấp theo quy định của nhà nước và tự chịu toàn bộ chi phí lắp đặt, thuê bao, phí sử dụng hàng tháng cho nhà cung cấp đó.
- 7.2 Trong trường hợp đường truyền các phương tiện thông tin liên lạc này phải đi qua hệ thống dây dẫn đã được **Bên Cho Thuê** lắp đặt sẵn thì **Bên Thuê** phải thông báo cho **Bên Cho Thuê** để được sự đồng ý bằng văn bản của **Bên Cho Thuê**.
- 7.3 **Bên Thuê** hoàn toàn chịu trách nhiệm việc lắp đặt hệ thống mạng, thông tin liên lạc có phương hại đến an ninh quốc gia, trái với pháp luật quy định.

## **ĐIỀU 8: SỬA CHỮA – BẢO TRÌ KHU VỰC THUÊ**

- 8.1 Kể từ ngày nhận bàn giao khu vực thuê, **Bên Thuê** được phép tiến hành sửa chữa, cải tạo lại khu vực thuê cho phù hợp với mục đích sử dụng. Việc sửa chữa, cải tạo lại khu vực thuê cho phù hợp với mục đích sử dụng. Việc sửa chữa cải tạo có thể bao gồm, nhưng không giới hạn việc lắp đặt thêm các vách ngăn, lắp đặt thêm cửa ra vào, phân chia tại phòng làm việc, gắn thêm hệ thống dây dẫn. Việc sửa chữa, cải tạo trong các trường hợp đều phải được sự đồng ý chính thức bằng văn bản của **Bên Cho Thuê** kể cả các trường hợp sau:
  - (a) Việc sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thêm các thiết bị, dây dẫn có liên quan trực tiếp đến các thiết bị mà **Bên Cho Thuê** đã lắp đặt sẵn.
  - (b) Đấu nối các đường dây điện, điện thoại, ADSL vào hệ thống âm tường sẵn có của tòa nhà.
  - (c) Tháo dỡ hoặc xây dựng thêm các vách ngăn, vách tường bằng gạch/ xi măng không liên quan đến kết cấu của tòa nhà.
  - (d) Mọi chi phí (a), (b), (c) do **Bên Thuê** chịu trách nhiệm thanh toán.
- 8.2 Trong mọi trường hợp, **Bên Thuê** không có quyền tiến hành, sửa chữa hoặc cải tạo các hạng mục có liên quan đến kết cấu của tòa nhà, đập phá hoặc làm lại các cửa sổ bao quanh khu nhà

và cửa đi vào khu vực (trừ việc cải tạo hoặc thay thế cửa đi chính vào khu vực thuê phục vụ cho mục đích đảm bảo an ninh khu vực thuê nếu có), WC, hệ thống chiếu sáng, hệ thống các thiết bị, dây dẫn, đường ống các loại âm tường hoặc công trình ngầm...

- 8.3 **Bên Cho Thuê** còn chịu trách nhiệm bảo trì, khắc phục, sửa chữa hoặc thay thế đối với tất cả các hao mòn, hư hỏng, gián đoạn... đối với kiến trúc và các tài sản mà **Bên Cho Thuê** đã trang bị trong khu vực thuê như hệ thống đường ống dẫn nước, dẫn điện, chất thải, kết cấu hạ tầng, đường truyền internet, ADSL, điện thoại, bộ điều khiển hệ thống điện... với chi phí do **Bên Cho Thuê** chịu. Trong trường hợp việc sửa chữa, khắc phục các sự cố, hư hỏng gây ra bởi **Bên Thuê** thì chi phí sửa chữa sẽ do **Bên Thuê** chịu.

## **ĐIỀU 9: QUY ĐỊNH VIỆC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

### **9.1 Chấm dứt hợp đồng**

Hợp đồng sẽ chấm dứt vào ngày hết hạn hợp đồng theo quy định tại Khoản 2.1 của hợp đồng.

### **9.2 Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng:**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên có thể thống nhất thỏa thuận việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng trước thời hạn và việc đó sẽ được lập thành văn bản, có xác nhận của người đại diện theo pháp luật của hai bên sau khi **Bên Thuê** thanh toán hết công nợ, nghĩa vụ tài chính, khấu hao tài sản cố định, hư hỏng các thiết bị lắp đặt trong khu vực thuê, điện, ADSL, điện thoại, truyền hình cáp, phí bảo trì máy móc thiết bị trong tòa nhà, phí quản lý, tiền thuê...

### **9.3 Đơn phương chấm dứt hợp đồng**

Trong thời hạn của hợp đồng, **Bên Cho Thuê** có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong các trường hợp sau:

- (a) Bất khả kháng theo quy định của pháp luật, thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, chiến tranh, giải tỏa, qui hoạch, **Bên Thuê** bị trục xuất về nước... và các trường hợp bất khả kháng khác theo quy định Pháp luật Nhà nước Việt Nam.
  - (b) **Bên Thuê** chậm trễ việc thanh toán theo quy định tại điều 4.
  - (c) **Bên Thuê** vi phạm bất cứ điều khoản nào của hợp đồng này mà không khắc phục trong vòng 15 ngày (nếu sửa chữa nhỏ) kể từ ngày **Bên Cho Thuê** có văn bản thông báo chính thức cho **Bên Thuê** về vi phạm đó.
  - (d) **Bên Thuê** bị phá sản hoặc không còn khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng.
- 9.4 Nếu **Bên Thuê** chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, **Bên Thuê** sẽ bị mất toàn bộ tiền cọc, đồng thời phải thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính trong thời gian thuê và các khoản tiền dịch vụ như: điện, phí quản lý, phí gửi xe... đã sử dụng mà chưa chi trả. Trong trường hợp có phát sinh thiệt hại do hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nói trên thì **Bên Thuê** phải chịu toàn bộ chi phí và thiệt hại liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng đó.

## **ĐIỀU 10: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN CHO THUÊ**

- 10.1 Ngoài các quyền đã được quy định tại các Điều khoản khác của hợp đồng, **Bên Cho Thuê** còn có các quyền sau đây:

- (a) Nhận tiền thuê, tiền đặt cọc, phí dịch vụ, tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại, ADSL, tiền xe, cáp truyền hình đảm bảo cho việc thuê văn phòng.

- (b) **Bên Cho Thuê** không chịu bất cứ trách nhiệm về pháp lý với **Bên Thuê** về những thiệt hại, mất mát do hỏa hoạn, nổ, trộm cắp và bất cứ sự việc nào khác mà nguyên nhân xuất phát từ sự vô ý hay cố ý của **Bên Thuê**, kể cả nhân viên, khách hàng của **Bên Thuê** gây ra.
- (c) Không chịu trách nhiệm hoặc liên đới chịu trách nhiệm về mọi trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan đến hoạt động kinh doanh của **Bên Thuê**.
- (d) Khi hết hạn hợp đồng, **Bên Cho Thuê** được lấy lại khu vực thuê và không phải trả một khoản tiền nào đối với các khoản chi phí mà **Bên Thuê** đã bỏ ra để sửa chữa khu vực thuê trong quá trình thuê.
- (e) Có quyền yêu cầu **Bên Thuê** sửa chữa đối với các hư hỏng kết cấu bê tông cốt thép của căn nhà, nền nhà (trừ các hao mòn tự nhiên trong quá trình sử dụng và bị trầy xước, phai màu) nếu trong quá trình sử dụng khu vực thuê, **Bên Thuê** có lỗi gây ra các hư hỏng đó. Trong trường hợp bên trong khu vực thuê có hiện tượng bất thường ảnh hưởng đến trang thiết bị hoặc có khả năng gây nguy hại cho tòa nhà mà việc kiểm tra giám sát đột xuất là cần thiết, **Bên Cho Thuê** sẽ yêu cầu người có trách nhiệm của **Bên Thuê** cùng vào khu vực thuê để tiến hành kiểm tra, sửa chữa.

Khi cấu trúc, trang thiết bị của tòa nhà có hiện tượng hư hỏng cần được khẩn trương sửa chữa, **Bên Cho Thuê** có quyền được vào và lấy lại mặt bằng tại khu vực thuê để thực hiện khắc phục, sửa chữa trong thời gian tối đa 10 ngày. Nếu việc khắc phục sửa chữa kéo dài trên 10 ngày thì **Bên Thuê** được miễn thanh toán tiền thuê văn phòng trong thời gian sửa chữa đó.

10.2 Ngoài việc tuân thủ các nghĩa vụ đã được quy định tại các điều khoản khác của hợp đồng này, **Bên Cho Thuê** còn có các nghĩa vụ sau:

- (a) Xuất hóa đơn tài chính cho **Bên Thuê** vào các thời điểm đã thanh toán.
- (b) Duy trì hoạt động bình thường của tòa nhà và bảo dưỡng, sửa chữa định kỳ các thiết bị trong tòa nhà ngoại trừ các thiết bị trong phạm vi khu vực thuê bị hư hỏng do **Bên Thuê** gây ra.
- (c) Chịu trách nhiệm về Hồ sơ pháp lý của tòa nhà.
- (d) Để đảm bảo việc bảo quản lý tốt, an toàn, an ninh cho mọi hoạt động và bảo vệ tài sản của tòa nhà, của khách thuê. **Bên Cho Thuê** hoặc người quản lý có thể đưa ra, sửa đổi, thực thi hoặc hủy bỏ tại từng thời điểm hay quy định như vậy do **Bên Cho Thuê** hoặc người quản lý đưa ra đều được hiểu là một phần của phụ lục hợp đồng này. Nếu quy chế hay quy định có mâu thuẫn với các điều khoản trong hợp đồng này thì các điều kiện, điều khoản của hợp đồng này ưu tiên được áp dụng.

## **ĐIỀU 11: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN THUÊ**

11.1 Ngoài việc tuân thủ nghiêm túc các nghĩa vụ đã quy định tại các điều khoản khác của hợp đồng này, **Bên Thuê** còn có nghĩa vụ sau:

- (a) **Bên Thuê** chỉ sử dụng phần diện tích thuê theo đúng ngành nghề và các giấy phép đăng ký hoạt động hợp pháp của **Bên Thuê** tại Việt Nam và hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi mặt hoạt động của mình trước pháp luật nước CHXHCN Việt Nam.

- (b) **Bên Thuê** không sử dụng phần diện tích thuê cho bất kỳ mục đích khác hoặc ký hợp đồng cho thuê với bên thứ ba mà chưa có sự đồng ý và cho phép bằng văn bản của **Bên Cho Thuê**. **Bên Cho Thuê** có quyền từ chối yêu cầu của **Bên Thuê** nếu xét thấy yêu cầu này có ảnh hưởng đến quyền lợi hay tài sản của mình hoặc Bên thứ ba liên quan. Nếu **Bên Thuê** vi phạm điều này, **Bên Cho Thuê** có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng sau khi thông báo cho **Bên Thuê** trước 15 ngày.
- (c) Việc thi công, sửa chữa hoặc nâng cấp (nếu có) đối với bên trong phần diện tích thuê phải được **Bên Thuê** thông báo bằng văn bản của **Bên Cho Thuê** trước và trong quá trình thi công và **Bên Thuê** sẽ tự chịu mọi trách nhiệm về an ninh, an toàn thi công và các chi phí phát sinh từ việc sửa chữa, nâng cấp này.
- (d) Việc tiến hành lắp đặt thêm hệ thống thông tin như thiết bị ăngten, thiết bị điện tử, các loại thiết bị máy móc có trọng tải lớn, kích thước lớn và các loại thiết bị máy móc khác ngoài những loại đã có sẵn do **Bên Cho Thuê** cung cấp thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của **Bên Cho Thuê**. Mọi chi phí sẽ do **Bên Thuê** chịu và đồng thời **Bên Thuê** phải có giấy phép sử dụng của cơ quan có thẩm quyền.
- (e) Thanh toán cho **Bên Cho Thuê** đầy đủ, đúng hạn tất cả các khoản phải thanh toán theo quy định của hợp đồng này.
- (f) Thông báo ngay lập tức cho **Bên Cho Thuê** về tất cả những sự việc bất thường xảy ra trong khu vực thuê như mất mát, hư hỏng, khuyết tật của trang thiết bị hoặc sự cố có khả năng gây nguy hiểm như: chập điện, hỏa hoạn, cháy nổ trong khu vực thuê cũng như tất cả các vị trí khác trong tòa nhà đồng thời phải có biện pháp khắc phục ngay như: cúp cắt cầu dao điện, khóa van nước, dùng bình chữa cháy dập tắt ngọn lửa ngay tức thời.
- (g) **Bên Thuê** có trách nhiệm tạo mọi điều kiện thuận lợi cho **Bên Cho Thuê** khi **Bên Cho Thuê** tiến hành các công tác bảo hành, bảo trì định kỳ hoặc theo nhu cầu gấp bên trong khu vực thuê của **Bên Thuê**.
- (h) **Bên Thuê** chịu trách nhiệm về:
- Mọi tổn thất, thiệt hại bên trong phần diện tích thuê gây ra do hành động hay sự bất cẩn của **Bên Thuê** hay các nhân viên, đại diện, nhà thầu, người được phép vào, đối tác hay khách hàng của **Bên Thuê**.
  - Các mất mát với trang thiết bị nội thất, đồ đạc, tư trang của bản thân.
  - Các tác hại gây ra cho Bên thứ ba trong khi sử dụng nhà.
  - Hệ thống an ninh riêng của mình bên trong tại phần diện tích thuê
- (i) Có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định về việc đăng ký làm văn phòng với các cơ quan hữu quan theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- (j) **Bên Thuê**, các đại lý, nhân viên, khách mời và tất cả những người có liên quan đến **Bên Thuê** khi đến làm việc tại tòa nhà đảm bảo rằng phải tôn trọng, tuân thủ và thực hiện tất cả các điều khoản mà **Bên Thuê** đã cam kết và các điều kiện mà phía **Bên Cho Thuê** đã quy định (nội quy, quy chế hoạt động của tòa nhà). **Bên Cho Thuê** tùy từng thời điểm có thể yêu cầu áp dụng một hoặc nhiều điều kiện cần thiết vì lý do an ninh, sửa chữa, bảo quản tòa nhà.
- (k) Chịu chi phí sửa chữa các hư hỏng do sự bất cẩn của **Bên Thuê** gây ra cho tài sản thuê và hệ thống như: hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước trong suốt thời gian hợp đồng có hiệu lực.
- Trường hợp **Bên Thuê** và những người của **Bên Thuê** gây thiệt hại vật chất cho những

**Bên Thuê** lân cận hoặc tài sản, trang thiết bị của tòa nhà thì **Bên Thuê** phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ những thiệt hại đó trong thời gian không quá 15 ngày kể từ ngày gây thiệt hại, ngoại trừ có thỏa thuận khác.

- (l) Chấp hành các quy tắc, tiêu chuẩn giữ gìn vệ sinh môi trường và các quy định về trật tự an ninh chung, thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy.
- (m) **Bên Thuê** phải giữ vệ sinh trật tự chung, không được để các vật dụng tại khu vực công cộng làm cản trở lối đi, hành lang, đại sảnh, cầu thang, lối thoát hiểm.
- (n) Giữ gìn và bảo quản toàn bộ trang bị, thiết bị cho **Bên Cho Thuê** cung cấp trong phần diện tích thuê.
- (o) Với chi phí của mình, trong vòng 07 ngày kể từ ngày hết hạn hợp đồng trừ các tài sản mà **Bên Cho Thuê** đã trang bị trong khu vực thuê, **Bên Thuê** phải tháo dỡ tất cả các tài sản, máy móc, thiết bị, phương tiện làm việc... nói chung tất cả các tài sản, vật dụng mà **Bên Thuê** đã mang vào, trang bị trong khu vực thuê cho **Bên Cho Thuê** (ngoài những hao mòn thông thường, tài sản thuê và các trang thiết bị đi kèm phải ở tình trạng sử dụng bình thường, nguyên vẹn và có thể cho thuê được). Nếu **Bên Thuê** không giao lại phần diện tích thuê đồng thời không hợp tác với **Bên Cho Thuê** thì **Bên Cho Thuê** sẽ di chuyển toàn bộ đồ đạc, tài sản của **Bên Thuê** đến một địa điểm thích hợp khác mà không cần thông báo cho **Bên Thuê** và **Bên Cho Thuê** cũng không chịu bất cứ trách nhiệm pháp lý, chi phí nào về việc mất mát, hư hại những tài sản đó đối với **Bên Thuê**. Đồng thời **Bên Thuê** phải chịu chi phí sửa chữa lại mặt bằng cho **Bên Cho Thuê**.
- (p) Trước khi hết hạn hợp đồng 01 (một) tháng **Bên Thuê** phải thanh toán các công nợ đối với khách hàng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế theo quy định nhà nước Việt Nam.
- (q) Tự mua bảo hiểm hỏa hoạn và chịu trách nhiệm về tài sản thuộc quyền quản lý của mình.
- (r) Không nấu ăn hoặc cho phép hoặc để cho nấu ăn trong khu vực thuê có thể gây cháy nổ hoặc để gây ra các mùi khác thường tỏa ra, phát sinh từ khu vực thuê cũng như những khu vực công cộng.
- (s) Không tổ chức tiệc, ăn uống, ca hát tại các điều khoản khác của hợp đồng, ảnh hưởng đến các khách hàng khác trong tòa nhà.

11.2 Ngoài các quyền đã được quy định tại các điều khoản khác của hợp đồng, **Bên Thuê** còn có quyền tiến hành các hoạt động kinh doanh trong khu vực thuê theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích của việc thuê và chức năng kinh doanh của mình.

Trong thời gian từ ngày bàn giao khu vực thuê đến thời điểm bắt đầu tính tiền thuê, **Bên Thuê** được sử dụng khu vực thuê như trong thời gian tính Tiền Thuê.

## **ĐIỀU 12: CAM KẾT CHUNG**

12.1 Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có bất kỳ sự thay đổi hay điều chỉnh nào liên quan đến hợp đồng này thì hai bên sẽ lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của người đại diện theo pháp luật của hai bên thì mới có giá trị pháp lý.

12.2 Các thỏa thuận, phụ lục hợp đồng hoặc bất kỳ một văn bản nào mang tính chất tương tự thỏa mãn điều kiện như quy định tại Khoản 12.1 Điều này đều được xem là một phần không tách rời của hợp đồng này.

- 12.3 Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của công việc công chứng sau này, sau khi đã được nghe lời giải thích của công chứng viên.
- 12.4 Trong quá trình thực hiện, nếu có bất kỳ khó khăn, tranh chấp, vướng mắc nào phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau thương lượng giải quyết trên tinh thần tôn trọng các quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên. Nếu không giải quyết được, hai bên sẽ chọn Tòa án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh làm nơi giải quyết tranh chấp. Phán quyết của Tòa án là quyết định có hiệu lực sau cùng buộc các bên phải tuân thủ thi hành.
- 12.5 Mỗi bên tự chịu về chi phí pháp lý liên quan.
- 12.6 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và tự thanh lý trong vòng 10 ngày kể từ khi tất toán hợp đồng; hai bên thực hiện xong các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng và không khiếu nại gì.

Hợp đồng này được lập thành 02 (hai) bản tiếng Việt, mỗi bên giữ 01 (một) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau.



\_\_\_\_\_  
**BÊN THUÊ**  
**TRẦN THU HẰNG**



\_\_\_\_\_  
**BÊN CHO THUÊ**  
**NGUYỄN THỊ TUYẾT PHƯƠNG**