



Ngày 26 tháng 06 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN 4M

VÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN MOTIVES MEDISOL

HỢP ĐỒNG THUÊ

Số: 02-2025

VĂN PHÒNG TẦNG 3

Của

TÒA NHÀ M-BUILDING

**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
VIỆT NAM**

2025

ĐIỀU I
HỢP ĐỒNG

HỢP ĐỒNG này được lập ngày 26 tháng 06 năm 2025 giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

Định Nghĩa

Trong Hợp Đồng này, các từ ngữ được dùng dưới đây có nghĩa như sau:

Bên Cho Thuê	CÔNG TY CỔ PHẦN 4M , một công ty được thành lập, tổ chức hợp pháp và tồn tại theo Luật Pháp Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam (" Việt Nam ") có địa chỉ liên hệ thư từ và các thông báo khác theo Hợp Đồng này tại Tòa Nhà M-Building, Số 09 Đường số 8, Khu A, Đô Thị Mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; Có Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0312575412 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 12 năm 2013.
Bên Thuê	CÔNG TY CỔ PHẦN MOTIVES MEDISOL , một công ty được thành lập, tổ chức hợp pháp và tồn tại theo Luật Pháp Việt Nam có địa chỉ liên hệ thư từ và các thông báo khác theo Hợp Đồng này tại Tòa nhà M-Building, số 09 Đường số 08, Khu A, Đô Thị Mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 0319026066 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26 tháng 06 năm 2025.
Tòa Nhà	Tòa nhà M-Building tọa lạc tại Số 09 Đường 8, Khu A, Đô Thị Mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và được gọi là M-Building.
Khu Vực Thuê	Tầng 3 của Tòa Nhà có diện tích cho thuê là 25 mét vuông .
Ngày Bàn Giao	Ngày 01 tháng 07 năm 2025.
Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê	Ngày 01 tháng 07 năm 2025.
Thời Hạn Hợp Đồng	05 năm , từ 26 tháng 06 năm 2025 đến hết ngày 25 tháng 06 năm 2030.
Tiền Thuê	Đơn Giá Tiền Thuê là 325.600 VNĐ/m²/tháng (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng) (chưa bao gồm Phí Quản Lý và thuế GTGT). Tiền Thuê là 8.140.000 VNĐ/tháng (Bằng chữ: Tám triệu một trăm bốn mươi nghìn đồng) (chưa bao gồm Phí Quản Lý và Thuế GTGT). Tiền Thuê được trả trước mỗi 03 (ba) tháng một lần, được thanh toán như sau:

	<ul style="list-style-type: none"> - Kỳ thanh toán Tiền Thuê đầu tiên từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025, Bên Thuê trả cho Bên Cho Thuê không muộn hơn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên Cho Thuê. Bên Cho Thuê sẽ gửi hóa đơn GTGT và thông báo tính Tiền Thuê. Phí Quản Lý của khoản thanh toán đầu tiên đến Bên Thuê sau khi nhận được bản Hợp Đồng có chữ ký của Bên Thuê. - Các kỳ thanh toán tiếp theo sẽ được thực hiện trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của các tháng 01, tháng 04, tháng 07 và tháng 10 hàng năm (mỗi Quý), sau khi Bên Thuê nhận được yêu cầu thanh toán của Bên Cho Thuê. <p>Sau mỗi 02 năm tính từ Ngày Bắt Đầu Tính Tiền Thuê, Giá Thuê có thể được điều chỉnh. Giá Thuê có thể được Bên Cho Thuê điều chỉnh dựa trên mức giá thuê chung trên thị trường cho các tòa nhà tương tự trong cùng khu vực, nhưng mức tăng, giảm (nếu có) sẽ không vượt quá 10% Giá Thuê cho giai đoạn ngay trước đó, và mức giá sau khi điều chỉnh sẽ được cố định trong 02 năm tiếp theo.</p>
Dịch Vụ Quản Lý	Các dịch vụ được mô tả trong Điều II.2.
Phí Quản Lý	<p>Phí Quản Lý 140.000 VND/m²/tháng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi nghìn đồng) (chưa bao gồm thuế GTGT).</p> <p>Tổng Phí Quản Lý hàng tháng là 3.500.000 VND/tháng (Bằng chữ: Ba triệu năm trăm nghìn đồng).</p> <p>Phí Quản Lý được trả trước mỗi 03 (ba) tháng một lần, được thanh toán trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của tháng 01, tháng 04, tháng 07 và tháng 10 hàng năm (mỗi Quý).</p> <p>Phí Quản Lý sẽ được thanh toán cùng với Tiền Thuê của Quý đó. Kỳ thanh toán Phí Quản Lý đầu tiên được thanh toán theo kỳ thanh toán Tiền Thuê đầu tiên như trên.</p> <p>Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh theo quyết định riêng của Bên Cho Thuê căn cứ trên việc thay đổi các chi phí để cung cấp các dịch vụ mà dựa vào đó Phí Quản Lý được áp dụng và sự thay đổi, thay thế, bổ sung các dịch vụ mà Bên Cho Thuê thấy cần thiết để duy trì hoặc cải thiện công tác quản lý cho Tòa Nhà, luôn với điều kiện là Bên Cho Thuê phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Thuê ít nhất ba (03) tháng trước khi áp dụng, mức phí quản lý tăng này sẽ áp dụng cho toàn bộ các bên thuê khác trong Tòa Nhà.</p> <p>Tất cả các thuế, phí, lệ phí, thuế giá trị gia tăng, các chi phí khác hiện đang hoặc sẽ đánh trên Tiền Thuê và/hoặc Phí Sử Dụng Tiện Ích/ Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác nhận được hoặc phải trả theo Hợp Đồng này với điều kiện là các loại thuế này liên quan trực tiếp đến việc sử dụng của Bên Thuê đối với Khu Vực Thuê hoặc áp dụng cho Tòa Nhà mà Khu Vực Thuê là một phần trong đó, ngoại trừ thuế thu nhập doanh nghiệp hay các thuế tương tự mà Bên Cho Thuê phải trả được tính căn cứ vào thu nhập ròng</p>

	của Bên Cho Thuê và ngoại trừ các khoản thuế Bên Cho Thuê phải trả phát sinh do Bên Cho Thuê xử lý hay bán Tòa Nhà.
--	---

HỢP ĐỒNG

Trừ khi có quy định cụ thể khác, Bên Thuê phải tuân thủ mọi điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

1. Khu Vực Thuê/Thời Hạn Hợp Đồng

Bên Cho Thuê sẽ cho Bên Thuê thuê và Bên Thuê sẽ thuê Khu Vực Thuê là một phần của Tòa Nhà cùng với các quyền liên quan đến Khu Vực Thuê và quyền sử dụng các khu vực và tiện ích công cộng chung với Bên Cho Thuê và tất cả những người khác có quyền tương tự trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng bắt đầu từ Ngày Bàn Giao.

Trong Hợp Đồng này, các khu vực và các tiện ích công cộng bao gồm:

- (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 nhà bếp (trong trường hợp không tạo thành rõ ràng một phần của Khu Vực Thuê) và tất cả các khu vực khác của Tòa Nhà được dự kiến để sử dụng chung cho những người làm việc tại hoặc lân cận Tòa Nhà trong phạm vi các khu vực đó là cần thiết để sử dụng và hưởng dụng Khu Vực Thuê đúng theo mục đích; và
- (b) dịch vụ thang máy và dịch vụ điều hòa không khí trong Tòa Nhà; và
- (c) các hành lang và các đường ống nước, chất thải, điện và các dịch vụ khác qua các đường ống, cống rãnh, ống dẫn, cáp, dây dẫn và các phương tiện khác trong và xung quanh Tòa Nhà và đang phục vụ cho Khu Vực Thuê luôn thông suốt và không bị cản trở; và
- (d) các lối ra vào và lối đi do Bên Cho Thuê quy định để ra vào, và kể cả các khu vực để xe ("Khu Đậu Xe") do Bên Cho Thuê và các bên thuê khác sử dụng trên cơ sở không độc quyền.

2. Tiền Thuê, Phí Quản Lý

Trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng, Bên Thuê đồng ý trả trước Tiền Thuê, Phí Quản Lý như được quy định trong Điều III, II.2 của Hợp Đồng này. Phí Quản Lý và Tiền Thuê phải được trả trước, không bao gồm các chi phí khác và mọi khoản khấu trừ, vào ngày đến hạn thanh toán. Các khoản thanh toán Tiền Thuê, Phí Quản Lý đầu tiên và cuối cùng đều phải được tính theo tỷ lệ đúng với số ngày trong tháng của Thời Hạn Hợp Đồng. Nếu bất kỳ khoản thanh toán nào theo Hợp Đồng này đến hạn thanh toán vào một ngày không phải là ngày làm việc, thì khoản thanh toán đó phải được thanh toán vào ngày làm việc kế tiếp.

3. Sử Dụng

Bên Thuê chỉ được sử dụng Khu Vực Thuê làm văn phòng làm việc, kho bảo quản thiết bị y tế của CÔNG TY CỔ PHẦN MOTIVES MEDISOL và thực hiện những hoạt động kinh doanh phù hợp với giấy phép hoạt động của Bên Thuê và không được sử dụng vào các mục đích khác.

ĐIỀU II

NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ THANH TOÁN TIỀN THUÊ VÀ CÁC CHI PHÍ KHÁC

Trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng, Bên Thuê phải:

1. Tiền Thuê

Thanh toán Tiền Thuê vào ngày và theo phương thức được quy định trong Hợp Đồng này.

2. Phí Quản Lý

Thanh toán Phí Quản Lý vào ngày được quy định trong Hợp Đồng này. Phí Quản Lý bao gồm các dịch vụ sau:

- Dịch vụ điều hòa không khí và thông gió cho các khu vực chung và khu vực của Bên Thuê trong giờ làm việc bình thường từ 8:00 đến 18:00 (Thứ Hai – Thứ Sáu); 8:00 đến 12:00 (Thứ Bảy);
- Làm vệ sinh, chống mối mọt và chiếu sáng cho Tòa Nhà (không bao gồm Khu Vực Thuê) và cho các khu vực chung;
- Dọn rác từ các khu vực tập kết rác;
- Điện trong trường hợp khẩn cấp;
- Làm vệ sinh các cửa sổ ngoại thất;
- Cung cấp điện, nước, cấp thoát nước (không bao gồm nước và năng lượng tiêu thụ của Bên Thuê cho, trong hoặc liên quan tới Khu Vực Thuê) cho các khu vực chung;
- Dịch vụ, vận hành và bảo dưỡng thang máy;
- Bảo trì các thiết bị và máy móc;
- An ninh 24 giờ cho Tòa Nhà với camera an ninh kỹ thuật số;
- Chiếu sáng cho Khu Đậu Xe;
- Quyền ra vào ngoài giờ làm việc bình thường nếu có thu xếp trước với văn phòng bảo vệ tại Tòa Nhà;
- Cảnh quan bên ngoài Tòa Nhà;
- Thiết bị cần thiết cho các dịch vụ, quản lý và/hoặc điều hành của Tòa Nhà;
- Tất cả các chi phí liên quan đến Tòa Nhà và hoạt động của đơn vị được Bên Cho Thuê chỉ định để quản lý Tòa Nhà bao gồm, nhưng không giới hạn, tiền thuê nhà và tất cả các chi phí liên quan đến các diện tích đã được thuê bởi các văn phòng và kho, tiền lương và phúc lợi của người lao động, đại lý và các nhà thầu, đồ nội thất, trang thiết bị văn phòng, điện nước, viễn thông và các chi phí khác phát sinh mà đơn vị phải chịu khi thực hiện các nghĩa vụ đối với Bên Cho Thuê để quản lý Tòa Nhà;

- Tuân thủ các yêu cầu của các cơ quan chính quyền, y tế, giấy phép hoặc cơ quan khác có liên quan đến Khu Vực Thuê;
- Phí bảo hiểm cho các hợp đồng bảo hiểm cho thiệt hại và phá hủy của Tòa Nhà, bảo hiểm trách nhiệm công cộng; và
- Tất cả các chi phí khác liên quan tới việc vận hành và duy trì Tòa Nhà.

Các tiện ích và dịch vụ sau đây không bao gồm trong Phí Quản Lý:

- Điện và nước sử dụng bởi Bên Thuê trong Khu Vực Thuê. Đơn giá điện áp dụng là 4.615 VNĐ/kwh (chưa bao gồm thuế GTGT).
- Chi phí điện thoại bao gồm cả chi phí lắp đặt, kết nối điện thoại.
- Dọn dẹp vệ sinh bên trong Khu Vực Thuê.
- Toàn bộ các bảo trì và tiêu hao thay thế do sử dụng bên trong Khu Vực Thuê.

Tại bất cứ thời điểm nào trong Thời Hạn Hợp Đồng, nếu chi phí cung cấp Dịch Vụ Quản Lý gia tăng kể cả (nhưng không giới hạn) chi phí bảo trì, chi phí nhân viên, chi phí tiện ích và thay thế phụ tùng, thiết bị, thì Bên Cho Thuê có quyền tăng Phí Quản Lý phải trả bởi Bên Thuê để trang trải chi phí cung cấp Dịch Vụ Quản Lý gia tăng đó. Các Bên thỏa thuận rằng Phí Quản Lý sẽ không tăng trong mười hai (12) tháng đầu tiên của Thời Hạn Hợp Đồng. Bên Cho Thuê phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trước một (01) tháng đối với mỗi lần tăng Phí Quản Lý nói trên và việc định giá của Bên Cho Thuê về các khoản tăng phù hợp này sẽ có tính quyết định và ràng buộc Bên Thuê và phải được áp dụng đồng loạt cho tất cả các bên thuê khác trong Tòa Nhà.

3. Việc Thanh Toán

Thanh toán các khoản tiền phải trả theo Hợp Đồng này bằng Đồng Việt Nam cho Bên Cho Thuê bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Bên Cho Thuê, với các thông tin chi tiết dưới đây:

- + Chủ tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN 4M**
- + Tài khoản tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) – Chi nhánh Nam Sài Gòn
- + Số tài khoản (VND): 0033173776868

Phí chuyển khoản sẽ do Bên Thuê chịu (nếu có).

4. Thuế, v.v.

- (a) Bồi hoàn cho Bên Cho Thuê về mọi khoản Thuế đánh trên Tiền Thuê và/hoặc Phí Quản Lý hay bất kỳ khoản tiền nào khác nhận được hay phải thanh toán theo Hợp Đồng này. Việc bồi hoàn này không bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hay các thuế tương tự phải trả bởi Bên Cho Thuê được tính căn cứ vào thu nhập sau thuế của Bên Cho Thuê hay các thuế phải trả bởi Bên Cho Thuê do Bên Cho Thuê bán hoặc xử lý Tòa Nhà. Do đó, trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng, tùy thuộc vào các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này, Bên Thuê phải thanh toán trước mỗi quý cho Bên Cho Thuê vào cùng ngày như Phí Quản Lý, khoản tiền tương đương với khoản Thuế đánh trên các khoản thanh toán Tiền Thuê và/hoặc Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác theo mức Thuế hiện hành tại từng thời điểm.

- (b) Bên Cho Thuê phải thông báo trước cho Bên Thuê càng sớm càng tốt về số tiền Thuế mà Bên Thuê phải trả. Các khoản tiền phải trả cho các khoản Thuế trên sẽ được Bên Cho Thuê giữ để thanh toán mọi khoản Thuế phải trả và, nếu không phải trả khoản Thuế nào, thì sẽ được hoàn trả lại cho Bên Thuê sau khi việc tính toán thuế đã được kết toán. Sau khi việc tính toán Thuế được thực hiện đối với Bên Cho Thuê, thì các khoản thanh toán dư hay thiếu bởi Bên Thuê cho thời gian tính Thuế sẽ được điều chỉnh lại và Bên Thuê sẽ trả thêm số tiền còn thiếu hoặc Bên Cho Thuê sẽ trả lại cho Bên Thuê số tiền dư cho phù hợp.
- (c) Để tránh nhầm lẫn, nếu Bên Cho Thuê bị đánh Thuế trên Tiền Thuế và/hoặc Phí Quản Lý hoặc các khoản tiền khác phải trả theo Hợp Đồng này mà Bên Cho Thuê đã nhận, thì khi hết Thời Hạn Hợp Đồng, Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Thuê bất cứ khoản thanh toán nào đã trả theo Điều II.4 này và nếu Bên Thuê có trả dư khoản nào cho Bên Cho Thuê trong thời hạn tính Thuế, kể cả khi kết thúc Thời Hạn Hợp Đồng, thì Bên Cho Thuê sẽ chỉ hoàn trả số dư đó sau khi việc tính toán Thuế đã được kết toán.

5. Phí Tiện Ích, Phí Điều Hòa Không Khí và Các Khoản Tiền Đặt Cọc

Thanh toán và trả ngay:

- (a) tất cả các cước phí điện thoại (kể cả các cuộc điện đàm đường dài), truyền dữ liệu và các dịch vụ telefax và mọi chi phí cho việc cung cấp và tiêu thụ điện tại Khu Vực Thuê theo các hóa đơn mà công ty/tổ chức tương ứng đã gửi cho Bên Thuê (Bên Thuê có trách nhiệm phải nộp các đơn xin cần thiết, xin giấy phép và trả tiền để được nối mạng cho dịch vụ điện thoại, truyền dữ liệu và telefax). Nếu Bên Cho Thuê yêu cầu và Bên Thuê đồng ý, thì sau khi Hợp Đồng này kết thúc, Bên Thuê sẽ chuyển giao việc đăng ký/sở hữu điện thoại, truyền dữ liệu và các dịch vụ telefax sang tên của Bên Cho Thuê, với chi phí do Bên Cho Thuê chịu;
- (b) các chi phí về điện để vận hành các thiết bị điện của Bên Thuê tại Khu Vực Thuê, sẽ được tính dựa trên chỉ số sử dụng điện thực tế được đo bằng đồng hồ điện do Bên Cho Thuê lắp đặt cho Khu Vực Thuê bằng chi phí của Bên Cho Thuê và được thông báo cho Bên Thuê tại từng thời điểm;
- (c) tất cả các chi phí về tiện ích và các chi phí khác do Bên Thuê sử dụng phải trả liên quan đến Khu Vực Thuê, dù được Bên Cho Thuê hay các công ty/tổ chức dịch vụ tiện ích tương ứng lập hóa đơn;
- (d) tất cả các khoản tiền đặt cọc phải trả cho việc cung cấp các tiện ích và/hoặc các thiết bị đo đếm sử dụng cho Khu Vực Thuê.

ĐIỀU III CÁC CAM KẾT VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

Bên Thuê bằng Hợp Đồng này đồng ý:

1. Tuân Thủ Các Nghị Định, Chỉ Thị, Thông Tư, Quy Chế, v.v.

- (a) Chấp hành và tuân thủ tất cả các luật, nghị định, chỉ thị, thông tư, quy chế, quyết định, quy định, luật lệ và yêu cầu của bất kỳ cơ quan Chính Phủ nào hay các cơ quan thẩm quyền khác (kể cả mọi sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung đối với quy định đang tồn tại, hay

trong tương lai sẽ được thông qua hay có hiệu lực hồi tố) liên quan đến việc sử dụng và thuê Khu Vực Thuê;

- (b) Có được và duy trì hiệu lực, chấp hành và tuân thủ các điều khoản của mọi phê chuẩn, giấy chứng nhận hay giấy phép theo yêu cầu của bất kỳ cơ quan Chính Phủ hay cơ quan thẩm quyền nào có liên quan đến việc Bên Thuê sử dụng và chiếm giữ Khu Vực Thuê; và
- (c) Bồi thường cho Bên Cho Thuê đối với các hậu quả do bất kỳ vi phạm nào đối với Điều này gây ra bởi Bên Thuê hay đại diện của Bên Thuê.

2. Trang Trí

- (a) Trang trí Khu Vực Thuê bằng chi phí của Bên Thuê tuân theo Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công do Bên Cho Thuê cung cấp (“Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công”) và theo các bản vẽ và thông số kỹ thuật đã được nộp cho Bên Cho Thuê trong thời gian quy định và được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản, miễn là Bên Cho Thuê phải xem xét các bản vẽ, thông số kỹ thuật, nguyên vật liệu và các công tác thi công theo dự tính sẽ được Bên Thuê tiến hành và thông báo cho Bên Thuê về quyết định của Bên Cho Thuê trong vòng mười bốn (14) ngày sau khi Bên Thuê nộp các bản vẽ đó và các bản thuyết minh và Bên Cho Thuê không được từ chối chấp thuận nếu không có lý do chính đáng;
- (b) Trang trí Khu Vực Thuê theo cách thức chuyên nghiệp thích hợp và tốt trên mọi phương diện, phải theo kiểu dáng và cách thức phù hợp cho một văn phòng của một công ty;
- (c) Không thay đổi thiết kế hay bày trí nội thất của Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ dịch vụ và sự lắp đặt nào trong Khu Vực Thuê khi chưa được Bên Cho Thuê chấp thuận trước bằng văn bản;
- (d) Trong trường hợp các yêu cầu về trang trí Khu Vực Thuê của Bên Thuê nằm ngoài các tiêu chuẩn thông số kỹ thuật thông thường của Tòa Nhà, thì Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm thanh toán khoản chi phí và lệ phí thực tế phát sinh phải trả như được quy định trong Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công cho chuyên viên tư vấn do Bên Cho Thuê tuyển dụng bên ngoài nhằm mục đích xem xét, phê chuẩn và kiểm tra các bản vẽ, thông số kỹ thuật, nguyên vật liệu và các công tác được Bên Thuê dự tính tiến hành hay các dịch vụ quản lý phụ trợ do Bên Cho Thuê cung cấp trong thời gian trang trí, với điều kiện các khoản chi phí và lệ phí và các khoản dịch vụ phụ trợ này phải được thông báo cho Bên Thuê và phải được Bên Thuê đồng ý trước khi thực hiện việc bỏ nhiệm hoặc cung cấp dịch vụ phụ trợ. Ngoài ra Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí, lệ phí hay phí tổn thực tế phát sinh phải trả cho bất kỳ cơ quan Chính Phủ hay cơ quan thẩm quyền nào và tất cả các phí luật sư mà Bên Cho Thuê đã chịu về việc xét duyệt, kiểm tra hay phê chuẩn các bản vẽ;
- (e) Trước khi tiến hành các công việc trang trí, phải đặt cọc một khoản tiền thi công trang trí nội thất cho Bên Cho Thuê như được quy định trong Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công. Sau khi Khu Vực Thuê đã được trang trí theo đúng các bản vẽ đã được xét duyệt thỏa mãn Bên Cho Thuê, khoản tiền đặt cọc này sẽ được hoàn lại không tính tiền lãi trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày hoàn thành trang trí, trừ mọi khoản cần thiết để phục hồi các tổn thất hay thiệt hại cho Tòa Nhà hay Bên Cho Thuê hoặc các đại diện của Bên Cho Thuê do bất kỳ vi phạm nào của Bên Thuê đối với Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công trong việc trang trí Khu Vực Thuê, và đối với các chi phí hành chính và/hoặc dịch vụ (nếu có) và việc xét duyệt của kiến trúc sư hay các chuyên viên tư vấn khác

của Bên Cho Thuê như được quy định tại khoản 2.(d);

- (f) Bảo đảm rằng khi tiến hành bất cứ công việc nào, các nhân viên, nhà thầu và công nhân của Bên Thuê phải hợp tác chặt chẽ và chấp hành các chỉ thị của Bên Cho Thuê và các nhân viên, đại diện và nhà thầu của Bên Cho Thuê và không gây bất cứ thiệt hại nào cho Khu Vực Thuê hay Tòa Nhà. Bên Thuê phải tuân thủ mọi luật áp dụng đối với việc xây dựng và sử dụng Khu Vực Thuê và/hoặc Tòa Nhà;
- (g) Chịu trách nhiệm về mọi hành vi của các nhà thầu và các công nhân của họ và phải mua bảo hiểm theo quy định trong Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công do Bên Cho Thuê cung cấp và chỉ tuyển dụng những nhà thầu đã được Bên Cho Thuê chấp thuận hay chỉ định bằng văn bản theo Điều III.17 (a);
- (h) Tiến hành các hoạt động kinh doanh tại Khu Vực Thuê không chậm trễ mà trong bất kỳ trường hợp nào cũng không quá ba mươi (30) ngày kể từ khi hoàn tất việc trang trí;
- (i) Khắc phục mọi thiệt hại mà Bên Thuê đã gây ra trong việc trang trí hay tiến hành bất kỳ sửa đổi nào sau đó đối với Khu Vực Thuê theo Điều III.2 này, Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công (cho dù việc trang trí hay thay đổi đó có được tiến hành trong Khu Vực Thuê hay không). Bên Thuê sẽ bồi thường và giữ cho Bên Cho Thuê không bị thiệt hại bởi bất kỳ hành động hay yêu cầu nào có thể được tiến hành bởi những người chịu tổn thất bất kỳ, hoặc thiệt hại hoặc trở ngại công việc kinh doanh do việc trang trí hay sửa đổi nào sau đó của Bên Thuê gây ra.

3. Giữ Gìn Nội Thất Trong Tình Trạng Tốt

- (a) Bằng chi phí của Bên Thuê, bảo quản và giữ gìn toàn bộ nội thất của Khu Vực Thuê, kể cả nhưng không giới hạn đối với: sàn nhà và vữa tường bên trong hay vật liệu phủ khác trên các bức tường, sàn nhà và trần nhà; các đồ đạc cố định và thiết bị của Bên Cho Thuê bao gồm (nhưng không giới hạn) mọi cửa ra vào, cửa sổ, các thiết bị điện và đường dây điện, các bóng đèn, các tấm trần lửng, các thiết bị chống cháy và các ống dẫn hơi điều hòa không khí; mọi ống dẫn rác thải, thoát nước, ống nước và các ống dẫn khác, cùng các thiết bị vệ sinh và đồ đạc trong Khu Vực Thuê (nếu có); và tất cả các bề mặt sơn, giấy dán tường và trang trí trong tình trạng tốt, sạch sẽ, có thể cho thuê được, đúng cách và có thể phù hợp tại từng thời điểm, được sơn và trang trí thích hợp;
- (b) Khi hết Thời Hạn Hợp Đồng (hay khi chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn), bàn giao lại Khu Vực Thuê cùng tất cả các đồ đạc, thiết bị và vật dụng trong đó (trừ các đồ đạc và thiết bị của Bên Thuê) cho Bên Cho Thuê trong tình trạng tốt, sạch sẽ và có thể cho thuê được (không kể hao mòn hợp lý) phù hợp với Hợp Đồng này.

4. Sửa Chữa Các Thiết Bị Điện

Sửa chữa hoặc thay thế nếu được công ty chức năng tương ứng hoặc cơ quan thẩm quyền yêu cầu tất cả các đường dây, trang thiết bị điện trong Khu Vực Thuê do Bên Thuê lắp đặt và đường dây từ (các) đồng hồ điện của Bên Thuê hoặc các thiết bị đo dẫn tới Khu Vực Thuê. Bên Thuê phải chịu trách nhiệm về việc thay thế các bóng đèn trong Khu Vực Thuê.

5. Hệ Thống An Ninh và Khóa

Chịu trách nhiệm về hệ thống an ninh riêng của mình bên trong và tại Khu Vực Thuê và, nếu được Bên Cho Thuê yêu cầu, phải bảo đảm rằng hệ thống đó phù hợp và gắn liền với hệ thống

an ninh của Tòa Nhà (nếu có).

6. Khai Thông Cổng Rãnh

- (a) Thực hiện các biện pháp phòng ngừa cần thiết để chống tắc nghẽn cống rãnh và theo yêu cầu, thanh toán cho Bên Cho Thuê chi phí thực tế phát sinh mà Bên Cho Thuê phải chịu trong việc làm sạch và khai thông các cống rãnh trong Tòa Nhà bị tắc nghẽn do Bên Thuê hay các nhân viên, khách mời, nhà thầu, người được vào hợp lệ hay những người được phép thuê lại sử dụng không đúng cách hay bất cẩn đối với bất cứ nhà vệ sinh hay thiết bị vệ sinh hay cống rãnh nào;
- (b) Trong trường hợp Khu Vực Thuê có các thiết bị cống rãnh riêng, thực hiện các biện pháp phòng ngừa cần thiết để chống tắc nghẽn cống rãnh kể cả việc để các lưới ngăn rác nếu thích hợp. Nếu Bên Thuê không thể chống tắc cống thì Bên Cho Thuê có quyền vào Khu Vực Thuê không cần thông báo cho Bên Thuê và tiến hành các công việc cần thiết để xử lý các hiện tượng tắc cống hay tràn nước. Chi phí cho các công việc này sẽ do Bên Thuê chịu và Bên Thuê cũng phải chịu trách nhiệm về mọi thiệt hại do hiện tượng tắc cống hay tràn nước gây ra.

7. Bồi Thường Cho Bên Cho Thuê

Chịu trách nhiệm toàn bộ về:

- (a) mọi tổn thất, thiệt hại hay thương tích gây ra cho bất cứ người nào hay tài sản nào, dù trực tiếp hay gián tiếp do tình trạng hư hỏng hay sai sót của bất cứ phần nội thất nào do Bên Thuê lắp đặt trong Khu Vực Thuê hay do việc vận hành bất cứ phần nội thất nào của Khu Vực Thuê hay bất kỳ máy móc, đồ đạc cố định, trang thiết bị, đường dây hay ống dẫn mà Bên Thuê có trách nhiệm sửa chữa hay giữ gìn trong tình trạng tốt;
- (b) mọi tổn thất, thiệt hại hay thương tích gây ra bởi hoặc do việc phát cháy, khói, hơi, hay rò rỉ hay tràn nước từ Khu Vực Thuê hay bất cứ phần nào của Khu Vực Thuê, qua hành động hay bất cẩn của Bên Thuê hay người làm thuê, đại diện, nhà thầu, người được phép vào, đối tác hay khách hàng của Bên Thuê; và
- (c) khắc phục bằng việc thanh toán và bồi thường cho Bên Cho Thuê về mọi chi phí, khiếu nại, hành động và các thủ tục tố tụng về các tổn thất, thiệt hại hay thương tích đó do bất kỳ người nào tiến hành đối với Bên Cho Thuê;

Ngoài các bảo hiểm mà Bên Thuê đã mua cho các đồ đạc cố định, trang thiết bị, tài sản và nhân sự của mình, Bên Thuê phải mua bảo hiểm cần thiết, theo yêu cầu của Bên Cho Thuê tại một công ty bảo hiểm có uy tín cho các sự kiện/rủi ro được nêu tại các điểm (a), (b), và (c) nêu trên đối với toàn bộ rủi ro. Hợp Đồng Bảo Hiểm được mua như vậy phải chứng nhận được việc thể hiện quyền lợi của bên được hưởng bảo hiểm và phải có các điều khoản và số tiền bảo hiểm mà Bên Thuê bảo đảm đủ bồi thường cho các rủi ro được nêu tại điểm (a), (b) và (c) của khoản này. Chi phí mua bảo hiểm cùng các điều khoản và điều kiện của hợp đồng bảo hiểm không thể thay đổi hay hủy bỏ khi chưa có sự đồng ý rõ ràng trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Khi Hợp Đồng này được ký hoặc khi được Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê phải xuất trình bản sao hợp đồng bảo hiểm cùng với biên lai thanh toán phí bảo hiểm gần nhất cho Bên Cho Thuê kiểm tra.

8. Phòng Chống Bão

Tiến hành các biện pháp đề phòng cần thiết và thích hợp để tránh cho nội thất Khu Vực Thuê

khỏi bị thiệt hại do bão, giông hay các điều kiện thời tiết bất lợi khác.

9. Cho Phép Bên Cho Thuê Vào Khu Vực Thuê và Xem Xét

- (a) Cho phép Bên Cho Thuê, đại diện của Bên Cho Thuê và tất cả những người được Bên Cho Thuê ủy quyền, tại mọi thời điểm hợp lý, vào Khu Vực Thuê với sự hộ tống/giám sát của đại diện của Bên Thuê để xem xét tình trạng Khu Vực Thuê và sau khi thông báo trước bằng văn bản cho Bên Thuê, kiểm kê các trang thiết bị và đồ đạc cố định của Bên Cho Thuê trong Khu Vực Thuê và tiến hành công việc hay sửa chữa nếu cần. Trong trường hợp khẩn cấp, Bên Cho Thuê, đại diện của Bên Cho Thuê và tất cả những người khác được Bên Cho Thuê ủy quyền, có thể vào Khu Vực Thuê mà không cần thông báo và có thể cưỡng chế nếu cần. Trong việc thực thi các quyền đó, Bên Cho Thuê phải càng ít gây thiệt hại hay phiền hà cho Bên Thuê càng tốt và (trừ khi sự khẩn cấp phát sinh do hành động hay bất cẩn của Bên Thuê) phải khắc phục các thiệt hại đã gây ra cho Khu Vực Thuê;
- (b) Cho phép Bên Cho Thuê, đại diện của Bên Cho Thuê và tất cả những người khác được Bên Cho Thuê ủy quyền, sau khi thông báo trước bằng văn bản trong ba (03) tháng cuối của Thời Hạn Hợp Đồng, cho những người muốn thuê xem Khu Vực Thuê, hoặc, vào bất cứ thời điểm nào trong Thời Hạn Hợp Đồng, cho những người muốn mua xem Khu Vực Thuê.

10. Tiến Hành Sửa Chữa Sau Khi Nhận Được Thông Báo

Sửa chữa tất cả các hư hại của Khu Vực Thuê mà Bên Thuê phải chịu trách nhiệm trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ khi nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê không thể tiến hành các công việc sửa chữa đó, thì Bên Cho Thuê được quyền vào Khu Vực Thuê và tiến hành các công việc đó và chi phí cho các công việc đó sẽ là khoản nợ của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê.

11. Các Cửa Sổ

- (a) Không mở bất kỳ cửa sổ ra bên ngoài nào của Khu Vực Thuê hay thay thế bất kỳ cửa sổ ngoại thất nào của Tòa Nhà hay Khu Vực Thuê, nhưng nếu bất kỳ cửa sổ hay kính cửa sổ nào khác bị tổn hại, vỡ hay hư hỏng thì thông báo cho Bên Cho Thuê. Đặc biệt, Bên Thuê đồng ý bồi thường cho Bên Cho Thuê về chi phí thay thế tất cả các cửa sổ bị Bên Thuê hay nhân viên, khách mời hay nhà thầu của Bên Thuê làm vỡ hay hư hại;
- (b) Bằng chi phí riêng của mình, Bên Thuê phải định kỳ lau chùi các bề mặt bên trong của các cửa sổ.

12. Thông Báo Cho Bên Cho Thuê Về Các Thiệt Hại

Thông báo ngay cho Bên Cho Thuê hay đại diện của Bên Cho Thuê về bất kỳ thiệt hại nào đối với Khu Vực Thuê và về bất kỳ hư hỏng nào về các đường ống nước, các đường dây hay các trang thiết bị điện, đồ đạc cố định hoặc các thiết bị tiện ích khác do Bên Cho Thuê cung cấp.

13. Làm Vệ Sinh và Các Nhà Thầu Vệ Sinh

Giữ gìn Khu Vực Thuê tại mọi thời điểm đều trong tình trạng sạch sẽ và vệ sinh, và tuyển dụng những người tạp vụ hay nhân viên vệ sinh (bằng chi phí của Bên Thuê).

14. Rác Thải

Xử lý an toàn tất cả các đồ vật phế thải, rác rưởi, vật dụng bỏ đi theo định kỳ do Bên Cho Thuê quy định và tại vị trí trong Tòa Nhà được Bên Cho Thuê chỉ định sử dụng cho mục đích này. Nếu Bên Thuê không thể thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Điều này, Bên Cho Thuê có quyền (dù không có nghĩa vụ phải làm) thực hiện việc này và mọi chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê đã chịu sẽ được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê trong vòng bảy (7) ngày sau khi Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê về khoản tiền đó.

15. Lắp Đặt Cáp Điện Thoại

Theo Điều III.2 (a) của Hợp Đồng này, Bên Thuê phải tự thu xếp về việc lắp đặt điện thoại hay các hệ thống thông tin liên lạc khác trong Khu Vực Thuê, nhưng việc lắp đặt điện thoại và các đường dây thông tin liên lạc bên ngoài Khu Vực Thuê phải do các nhà thầu được Bên Cho Thuê chỉ định tiến hành theo đường dẫn chung đã quy định cho mục đích này trong Tòa Nhà và trên mọi phương diện đều phải tuân thủ các chỉ dẫn của Bên Cho Thuê.

16. Bảng Chỉ Dẫn

Khi được yêu cầu, thanh toán ngay cho Bên Cho Thuê trong vòng năm (05) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán từ Bên Cho Thuê cho các chi phí thực tế phát sinh về việc lắp đặt, sửa chữa hay thay thế nếu cần đối với tên của Bên Thuê bằng chữ gắn trên bảng chỉ dẫn ở lối vào Tòa Nhà và trên bảng chỉ dẫn ở tầng lầu mà Khu Vực Thuê tọa lạc theo đúng Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công, ngoại trừ chi phí lắp đặt ban đầu bằng tên của Bên Thuê gắn trên bản chỉ dẫn ở lối vào Tòa Nhà được cung cấp bởi Bên Cho Thuê.

17. Các Nhà Thầu, Nhân Viên, Khách Mời và Người Được Phép Vào Khu Vực Thuê

(a) Chỉ tuyển dụng những nhà thầu được Bên Cho Thuê chấp thuận hay chỉ định bằng văn bản trước khi tiến hành bất kỳ công việc nào đối với hay liên quan đến Khu Vực Thuê, kể cả các công việc trang trí theo Điều III.2. Đặc biệt, công việc liên quan đến bất kỳ các hệ thống và dịch vụ nào của Tòa Nhà kể cả các hệ thống điều hòa không khí, phòng cháy và cách âm, các thiết bị điện, đường ống và cống rãnh thì chỉ được tiến hành bởi các nhà thầu do Bên Cho Thuê chỉ định. Bất kỳ công việc và dịch vụ nào nói trên chỉ được tiến hành vào các giờ và ngày đã được Bên Cho Thuê chấp thuận trước đó;

(b) Chịu trách nhiệm về mọi hành động, bất cẩn hay thiếu sót của các nhà thầu, nhân viên, khách mời, hay người được phép vào Khu Vực Thuê của Bên Thuê, như thể đó chính là hành động, bất cẩn hay thiếu sót của Bên Thuê và phải bồi thường cho Bên Cho Thuê về tất cả các chi phí, khiếu nại, yêu cầu, phí tổn hay trách nhiệm đối với bên thứ ba liên quan đến những vấn đề nói trên và bảo đảm thêm rằng các nhà thầu, nhân viên, khách mời hay người được phép vào Khu Vực Thuê không gây phiền hà hay quấy rầy Bên Cho Thuê hay các bên thuê khác trong Tòa Nhà.

18. Thiệt Hại Đối Với Tòa Nhà

Khi được yêu cầu, thanh toán ngay cho Bên Cho Thuê các chi phí về sửa chữa bất kỳ phần nào của Tòa Nhà hoặc bất cứ thang máy nào hoặc các dịch vụ và thiết bị khác được lắp đặt trong Tòa Nhà mà có thể bị hư hại vì bất kỳ hành động, bất cẩn hay thiếu sót nào về phía Bên Thuê hay đại diện, người làm thuê, khách mời hay người được Bên Thuê cho phép vào Khu Vực Thuê.

19. Các Quy Định

Tại mọi thời điểm, chấp hành và tuân thủ mọi quy định, hạn chế và thông báo hợp lý liên quan đến Khu Vực Thuê và/hoặc Tòa Nhà và kê cả Cẩm Nang Người Thuê (kể cả các luật lệ) và Sổ Tay Hướng Dẫn Trang Trí, do Bên Cho Thuê đề ra bằng văn bản, bản sao sẽ được Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê và được xem như một phần không tách rời của Hợp Đồng này. Các quy định và hạn chế này có thể được bổ sung và/hoặc sửa đổi theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và sẽ ràng buộc Bên Thuê sau khi Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê.

20. Sử Dụng

Sử dụng Khu Vực Thuê nhằm mục đích được nêu trong Điều 1.3 của Hợp Đồng này và không sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác và sử dụng Khu Đậu Xe với rủi ro do Bên Thuê hoàn toàn tự chịu.

21. Trả Lại Khu Vực Thuê và Bàn Giao

Trả lại Khu Vực Thuê với tất cả các thiết bị, đồ đạc cố định và các vật dụng kèm theo Khu Vực Thuê của Bên Cho Thuê khi kết thúc (hoặc chấm dứt sớm) Thời Hạn Hợp Đồng trong tình trạng tốt, sạch sẽ và có thể cho thuê được (không kể hao mòn hợp lý) cùng với tất cả các chìa khóa để vào mọi khu vực trong Khu Vực Thuê. Nếu Bên Thuê đã có thay đổi hay lắp đặt bất kỳ thiết bị, đồ đạc cố định hay vật dụng nào trong Khu Vực Thuê và, mặc dù đã có hay được xem là đã có sự chấp thuận của Bên Cho Thuê về việc đó, Bên Cho Thuê có toàn quyền yêu cầu Bên Thuê, với chi phí do Bên Thuê chịu (và Bên Cho Thuê sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc chi phí nào), phục hồi hay gỡ bỏ tất cả hay bất kỳ các thay đổi, thiết bị, đồ đạc cố định hay vật dụng nào và với chi phí của Bên Thuê, khắc phục các thiệt hại đối với Khu Vực Thuê và các thiết bị, đồ đạc cố định của Bên Cho Thuê trong Khu Vực Thuê trước khi bàn giao Khu Vực Thuê để Khu Vực Thuê ở trong tình trạng và trang trí giống như vào Ngày Bàn Giao, không kể các hao mòn do sử dụng.

**ĐIỀU IV
CÁC NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN LỢI CỦA BÊN CHO THUÊ**

Bên Cho Thuê đồng ý với Bên Thuê như sau:

1. Quyền Sử Dụng Khu Vực Thuê Không Bị Cản Trở

Bên Cho Thuê xác nhận rằng Bên Cho Thuê có đủ các phê chuẩn và giấy phép của tất cả các cơ quan nhà nước liên quan để cho thuê Khu Vực Thuê theo các điều khoản quy định trong Hợp Đồng này. Nếu Bên Thuê thanh toán đầy đủ Tiền Thuê và tất cả các khoản tiền khác phải trả cho Bên Cho Thuê theo các điều khoản của Hợp Đồng này, và thực hiện đúng mọi cam kết và nghĩa vụ, cho phép Bên Thuê có quyền hưởng và sử dụng Khu Vực Thuê không bị cản trở trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng và sẽ không bị Bên Cho Thuê hay bất kỳ người nào khiếu nại hoặc hành động hợp pháp thay mặt cho Bên Cho Thuê làm gián đoạn.

2. Mái Nhà và Kết Cấu Chính

Bảo trì và giữ gìn mái nhà, các đường cáp cung cấp điện chính, các đường cống rãnh chính, các ống nước chính, các bức tường chính và các khung cửa sổ bên ngoài của Tòa Nhà trong tình trạng hợp lý áp dụng tòa nhà cùng loại tại Việt Nam. Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm về vi phạm đối với Điều này trừ khi và cho đến khi Bên Thuê thông báo bằng văn bản về bất kỳ hư hỏng hay nhu cầu sửa chữa nào cho Bên Cho Thuê và Bên Cho Thuê không tiến



hành các bước hợp lý trong mọi trường hợp để khắc phục hay sửa chữa hư hỏng nói trên, nhưng Bên Thuê chấp nhận rằng sự chậm trễ trong việc cung cấp hay tìm được các nhà thầu thích hợp có thể ngăn trở Bên Cho Thuê tiến hành, tiếp tục hay hoàn tất các công việc đó.

3. Trang Trí Các Khu Vực Công Cộng

Thực hiện mọi công việc trang trí và cải tạo cần thiết đối với các khu vực công cộng của Tòa Nhà như và khi Bên Cho Thuê, với toàn quyền quyết định, cho là cần thiết và giữ gìn các khu vực công cộng trong tình trạng sạch sẽ và vệ sinh trên mọi phương diện và theo kiểu dáng và trạng thái bảo trì thích hợp.

4. Bảo Trì Các Dịch Vụ

Nỗ lực hợp lý để bảo trì thang máy, thiết bị và máy điều hòa không khí, và các máy móc, thiết bị cần thiết cho việc cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý khác trong Tòa Nhà trong tình trạng và điều kiện hoạt động tốt.

5. Điều Hòa Không Khí

Tùy thuộc vào tình trạng phục vụ diện và theo Điều IV.7(c), IV.10 và VI.1 của Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ cung cấp và duy trì dịch vụ điều hòa không khí cho Khu Vực Thuê với chi phí điện do Bên Thuê chịu theo đơn giá tiền điện quy định tại Điều II.2 của Hợp Đồng này. Chi phí này có thể được xem xét điều chỉnh căn cứ trên sự thay đổi giá điện do Nhà nước công bố.

6. Hóa Đơn và Quyền Vào Khu Vực Thuê 24/24 Giờ

- (a) Phát hành hóa đơn cho Bên Thuê khi được thanh toán Tiền Thuê, Chi Phí Quản Lý, Phí Sử Dụng Tiện Ích (nếu có) và các chi phí hay dịch vụ khác do Bên Cho Thuê cung cấp, và đặc biệt, sau Ngày Bàn Giao phải cung cấp một văn bản xác nhận bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên Thuê;
- (b) Cho phép Bên Thuê, theo Điều IV.4 trên, vào Khu Vực Thuê 24/24 giờ, và nhằm mục đích này, Bên Cho Thuê phải bảo đảm rằng ít nhất luôn có một thang máy dành cho khách được cung cấp cho Bên Thuê sử dụng thông thường tại mọi thời điểm;
- (c) Bên Cho Thuê, không làm ảnh hưởng đến Điều III.5, phải bảo đảm an ninh 24/24 giờ cho Tòa Nhà kể cả người bảo vệ.

7. Quyền Dành Riêng

Các Bên bằng Hợp Đồng này đồng ý và xác nhận cụ thể rằng các quyền sau đây được dành riêng cho Bên Cho Thuê (những người kế thừa và những người được chuyển nhượng của Bên Cho Thuê) trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng:

- (a) quyền giữ thông suốt và không bị gián đoạn đối với các hành lang và các đường ống nước, cống rãnh, khí đốt, nước thải, điện và mọi dịch vụ hay cung ứng khác qua đường cống, lạch nước, máng nước, ống dẫn, dây dẫn, dây cáp và các đường dẫn hiện có hay có thể được lắp đặt sau bên trong, hoặc trên hoặc dưới Khu Vực Thuê và phục vụ hay có khả năng phục vụ Tòa Nhà hay bất kỳ tài sản nào ở sát bên hay lân cận. Bên Cho Thuê cũng có quyền vào Khu Vực Thuê sau khi thông báo bằng văn bản để kiểm tra, sửa chữa, thay thế hay bảo trì mọi đường cống, lạch nước, máng nước, ống dẫn, dây dẫn, dây cáp và các đường dẫn khác, miễn là trong quá trình thực thi quyền này, Bên

Cho Thuê phải cố gắng gây càng ít tổn hại hay phiền phức cho Bên Thuê càng tốt và phải khắc phục mọi tổn hại đã gây ra;

- (b) toàn quyền tự do ra vào Khu Vực Thuê trong những trường hợp được Hợp Đồng này cho phép và quyền vào Khu Vực Thuê tại mọi thời điểm nhằm mục đích tiếp cận bất kỳ máy móc, cầu dao điện, hay các hạng mục tương tự hoặc bất kỳ khu vực thuê nào khác dưới quyền quản lý của Bên Cho Thuê;
- (c) quyền tại từng thời điểm ngưng hệ thống điều hòa không khí, thang máy, điện, nước và các dịch vụ khác trong Tòa Nhà nhằm mục đích phục vụ, bảo trì, sửa chữa, gia cố, nâng cấp hay thay thế bất kỳ hệ thống nào sau khi có thông báo hợp lý cho Bên Thuê (không cần có thông báo này trong trường hợp khẩn cấp hay có sự cố);
- (d) quyền thế chấp, bán, hoặc chuyển nhượng hoặc xử lý theo cách khác Tòa Nhà hoặc bất cứ phần nào của Tòa Nhà cho bất cứ người cho vay hay người mua nào trong Thời Hạn Hợp Đồng, và Bên Thuê sẽ ký, xác nhận, và trao các giấy tờ và tiến hành thêm những việc hoặc hành động cần thiết để Bên Cho Thuê được thế chấp, bán, chuyển nhượng hay xử lý miễn là việc bán, chuyển nhượng hay xử lý đó phải bảo đảm rằng người mua sẽ công nhận các điều khoản của Hợp Đồng này và cam kết tuân thủ mọi nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này.

8. Phân Cung Cấp Của Bên Cho Thuê

Cung cấp các đồ đạc cố định và trang thiết bị trong Khu Vực Thuê như sau vào Ngày Bàn Giao:

- (i) Tường: bao gồm các cửa sổ kính cố định, tường bao quanh Khu Vực Thuê cố định và tường kính (không bao gồm vách ngăn bên trong Khu Vực Thuê).
- (ii) Trần: được hoàn thiện với loại trần treo khung nổi và đèn lắp đặt trên trần.
- (iii) Sàn: sàn hoàn thiện xi-măng thô.
- (iv) Hệ thống phòng cháy chữa cháy: các trang thiết bị phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn xây dựng cơ bản, bao gồm:
 - Các đầu phun nước tự động
 - Các hệ thống báo cháy.
- (v) Hệ thống điện và biến áp:
 - Loa thông báo công cộng
 - Tủ phân phối điện
 - Công tắc và đèn chiếu sáng
 - Cầu dao ngắt điện tự động (MCB)
- (vi) Hệ thống điều hòa không khí: hệ thống điều hòa không khí hoàn thiện với bộ điều khiển nhiệt độ ở Khu Vực Thuê.

9. Bảo Hiểm

- (a) Bảo hiểm cho Khu Vực Thuê theo các hợp đồng bảo hiểm liên quan có tại Việt Nam trừ khi việc bảo hiểm đó bị làm mất hiệu lực bởi vì bất kỳ hành động nào của Bên Thuê hay bất kỳ người nào khác ở Khu Vực Thuê một cách rõ ràng hay ngụ ý với thẩm quyền của Bên Thuê đối với Các Rủi Ro Được Bảo Hiểm được xác định trong Điều

IV 9(b)(iii) dưới đây, nếu Bên Cho Thuê có thể mua các bảo hiểm đó với mức giá hợp lý;

(b) Bảo hiểm phải được mua:

- (i) từ một công ty bảo hiểm được Bên Cho Thuê có thể quyết định tại từng thời điểm;
- (ii) với số tiền bảo hiểm được Bên Cho Thuê quyết định tại từng thời điểm là chi phí đủ để xây dựng lại và khôi phục, bao gồm phí kiến trúc sư, phí giám sát và các phí chuyên gia khác, các phí phải trả khi xin các giấy phép hay phê chuẩn có thể cần thiết liên quan đến việc xây dựng lại hay khôi phục Khu Vực Thuê, chi phí thu dọn xà bần, phá hủy, giải tỏa mặt bằng và các chi phí phụ khác;
- (iii) đối với các thiệt hại hay phá hủy do hỏa hoạn, sét, nổ, máy bay (bao gồm các vật rơi từ máy bay), bạo loạn, bạo động, manh động, động đất, bão, lốc, lũ lụt, nổ hay tràn ống nước, bồn chứa nước và các thiết bị khác, các tổn thất về Tiền Thuê trong thời gian mà Bên Cho Thuê, theo toàn quyền quyết định của mình, cho là phù hợp và các rủi ro khác mà Bên Cho Thuê tại từng thời điểm, theo toàn quyền quyết định của mình, có thể cho là phù hợp để bảo hiểm (“Các Rủi Ro Được Bảo Hiểm”).

10. Máy Phát Điện

Cung cấp một máy phát điện tại Tòa Nhà để cung cấp điện dự phòng cho Tòa Nhà trong trường hợp cúp điện. Trong bất kỳ thời gian cúp điện nào, Bên Cho Thuê phải để máy phát điện vận hành trong (các) khoảng thời gian tối đa với (các) khoảng thời gian dừng hợp lý để bảo trì và sửa chữa.

11. Việc Thanh Toán Thuế

Thay mặt cho Bên Thuê, thanh toán kịp thời cho Chính Phủ Việt Nam (hoặc cơ quan thuế có thẩm quyền) các khoản Thuế của Bên Thuê đã trả cho Bên Cho Thuê khi các khoản Thuế đó đến hạn và phải trả.

12. Quyền đối với Khu Vực Thuê

Thực hiện bất cứ biện pháp cần thiết nào nhằm bảo đảm rằng Bên Cho Thuê có quyền hợp pháp cho Bên Thuê thuê Khu Vực Thuê. Trong trường hợp Bên Cho Thuê không có quyền cho thuê như vậy vào bất kỳ thời điểm nào, Bên Cho Thuê sẽ thực hiện các biện pháp nhằm nhận được quyền đó trong vòng chín mươi (90) ngày khi biết được vấn đề này. Trong trường hợp Bên Cho Thuê không có được quyền cho thuê như thế khi kết thúc thời hạn nói trên, Bên Thuê sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê này bằng việc thông báo bằng văn bản trước bốn mươi lăm (45) ngày cho Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê chấm dứt Hợp Đồng Thuê căn cứ theo Mục này, Bên Thuê sẽ giao trả Khu Vực Thuê cho Bên Cho Thuê theo hiện trạng hiện có tại ngày chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU V CÁC HẠN CHẾ VÀ NGĂN CẤM

Bên Thuê đồng ý với Bên Cho Thuê và cam kết:

1. Lắp Đặt và Thay Thế

- (a) Không thực hiện hay cho phép thực hiện bất cứ việc thay thế nào trong Khu Vực Thuê hoặc đối với hệ thống cứu hỏa, các thiết bị và dây dẫn điện, ống dẫn điều hòa không khí, các thiết bị chiếu sáng hay bất cứ các đồ đạc cố định nào của Bên Cho Thuê tại Khu Vực Thuê hoặc lắp đặt bất cứ máy móc, thiết bị nào mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;
- (b) Không đặt bất cứ loại vật dụng nào trong Khu Vực Thuê (kể cả bất kỳ kết tiền nào) với trọng lượng tạo ra tải trọng vượt quá 2,0 kN trên mét vuông trừ khi đã được Bên Cho Thuê chấp thuận trước bằng văn bản. Trước khi mang bất kỳ vật nào nói trên vào Khu Vực Thuê, Bên Thuê phải có được chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê về việc bố trí vị trí vật đó. Bên Thuê không được di chuyển vật này ra khỏi vị trí đã được chấp thuận trừ phi có chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Tất cả các chi phí hợp lý mà Bên Cho Thuê phải chịu trong việc xin tư vấn của các kiến trúc sư hay chuyên gia của Bên Cho Thuê về vị trí đặt vật đó sẽ do Bên Thuê chịu và việc thanh toán các chi phí đó có thể được ấn định là điều kiện tiên quyết đối với Bên Thuê để được cho phép;
- (c) Không thực hiện hay cho phép thực hiện bất cứ thay thế nào hay bổ sung nào đối với các thiết bị cơ khí hay điện trong Tòa Nhà mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và Bên Cho Thuê không được trì hoãn sự chấp thuận nếu không có lý do chính đáng. Đặc biệt, Bên Thuê không được lắp đặt bất kỳ thiết bị, hay máy móc nào vượt quá điện tải của các thiết bị điện trong Tòa Nhà hoặc các đường dây điện chính hay tiêu thụ điện không đo được bằng đồng hồ điện riêng của Bên Thuê; và
- (d) Nếu không được sự chấp thuận của Bên Cho Thuê, không thực hiện hay cho phép thực hiện bất kỳ sự thay thế nào đối với các thiết bị hay đồ đạc cố định mà ảnh hưởng hay có thể ảnh hưởng đến việc cung cấp nước, điện, hay các tiện ích hoặc dịch vụ khác đối với Tòa Nhà hay trong Tòa Nhà mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

2. Tồn Hại Đối Với Các Bức Tường

Không gây thiệt hại hay cho phép gây thiệt hại cho bất kỳ cửa ra vào, cửa sổ, tường, xà nhà, tấm ốp tường hay các phần khác trong kết cấu Khu Vực Thuê ngoại trừ các sử dụng được cho phép trong Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công.

3. Không Thay Đổi Ngoại Thất

Không gắn bất cứ vật gì kể cả nhưng không giới hạn: TV hay thiết bị truyền thông vô tuyến, cáp hay ăng-ten, hoặc sơn hay làm bất cứ thay đổi gì đối với ngoại thất của Khu Vực Thuê.

4. Cản Trở Các Cửa Sổ Ngoại Thất

Không chặn lại, làm tối đi, cản trở hay làm mờ đi bất kỳ cửa sổ hay đèn nào thuộc về Khu Vực Thuê mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

5. Không Dựng Cổng hay Cửa Chắn

Không dựng hay lắp đặt cửa ra vào, cổng, cửa chắn kim loại, cửa chớp hay các thiết bị tương tự khác (dù là tạm thời hay dài hạn) tại cửa ra vào hay lối vào Khu Vực Thuê hoặc tại bất cứ

lối thoát hiểm nào mà không được chấp thuận trước bằng văn bản bởi Bên Cho Thuê.

6. **Phiên Hà, v.v.**

Không thực hiện hay cho phép thực hiện bất kỳ việc nào tại Khu Vực Thuê hay trong Tòa Nhà mà trái luật, hay có hại đối với sức khỏe và an toàn, hoặc khó chịu, ồn ào hoặc bất kỳ cách thức nào khác mà quấy rối, gây khó chịu hay làm phiền các bên thuê khác hay Bên Cho Thuê hay người cư ngụ khác trong các tòa nhà hay khu vực lân cận.

7. **Bảng Hiệu**

Không triển lãm hay trưng bày bên trong hay bên ngoài Khu Vực Thuê bất kỳ bảng viết, bảng hiệu, bảng báo, hay các phương tiện khác có thể nhìn thấy từ bên ngoài Khu Vực Thuê hoặc gắn bất kỳ bảng viết, bảng hiệu, bảng báo hay các phương tiện khác trong các khu vực công cộng của Tòa Nhà mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

8. **Sử Dụng Trái Luật hay Trái Đạo Đức**

Không sử dụng hay cho phép bất cứ phần nào của Khu Vực Thuê được sử dụng cho bất kỳ mục đích trái luật, trái đạo đức hay không đúng đắn nào khác.

9. **Sử Dụng Để Ngủ hay Cho Mục Đích Riêng**

Không sử dụng hay cho phép Khu Vực Thuê được sử dụng làm phòng ngủ hay nhà riêng hoặc cho phép bất cứ người nào ở lại Khu Vực Thuê qua đêm mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

10. **Cất Trữ Vật Phẩm và Hàng Độc Hại**

Không sử dụng Khu Vực Thuê để tiến hành bất cứ việc đấu giá nào, hoặc để sản xuất hàng hóa hay cất trữ các hàng hóa hay thương phẩm với số lượng lớn không phù hợp với bản chất thương mại hay kinh doanh của Bên Thuê hoặc lưu giữ hay cất trữ hay cho phép lưu giữ hay cất trữ bất kỳ loại vũ khí hay đạn dược, thuốc súng, diêm tiêu, xăng, khí đốt hóa lỏng, khí butan, dầu lửa hay các hàng hóa dễ nổ, nguy hiểm, độc hại, phóng xạ hay chất cấm.

11. **Cản Trở Lối Đi**

Không đặt hay để hay cho phép bất cứ khách mời hay người nào được phép vào Khu Vực Thuê đặt hay để bất cứ thùng, đồ đạc, vật dụng hay rác rưởi nào trong mọi hành lang, lối vào, cầu thang, thang máy, tiền sảnh, hoặc chân cầu thang của Tòa Nhà, hoặc sử dụng những nơi này ngoài mục đích để ra vào Khu Vực Thuê hay Tòa Nhà.

12. **Giao Hàng và Sử Dụng Thang Máy Dành Cho Khách**

Không giao đồ đạc hay các đồ vật lớn khác cho Khu Vực Thuê mà không có sự đồng ý trước của Bên Cho Thuê và không để hay cho phép sử dụng thang máy dùng cho khách để giao hàng vào bất cứ thời điểm nào hay chất xếp hay cho phép chất xếp vào thang máy dành cho khách một trọng lượng lớn hơn trọng lượng thang máy được thiết kế vận chuyển.

13. **Làm Thức Ăn và Tránh Gây Mùi**

Không làm thức ăn hay cho phép làm thức ăn trong Khu Vực Thuê hay để bất kỳ mùi khó chịu hay bất thường nào phát ra từ Khu Vực Thuê.

14. Không Sử Dụng Nhà Vệ Sinh Sai Chức Năng

Không sử dụng hay cho phép bất cứ thiết bị vệ sinh nào được sử dụng (cho dù cùng sử dụng với các bên thuê khác hay độc quyền sử dụng cho Bên Thuê) cho bất kỳ mục đích nào ngoài mục đích đã được dự tính. Chi phí về sự đồ bề, hay thiệt hại do Bên Thuê vi phạm quy định này phải được thanh toán cho Bên Cho Thuê theo yêu cầu.

15. Động Vật, Vật Nuôi và Sự Phá Hoại

Không giữ hay cho phép giữ bất kỳ động vật, vật nuôi nào trong Khu Vực Thuê và thực hiện tất cả những bước và biện pháp phòng ngừa để thỏa mãn hợp lý Bên Cho Thuê mà những yêu cầu này cần thiết để giữ cho Khu Vực Thuê không bị phá hoại bởi mối, chuột, bọ, gián hay bất cứ sâu vật phá hại nào. Để tuân thủ quy định này tốt hơn, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê bằng chi phí của Bên Thuê thuê những nhà thầu trừ sâu vật hại mà Bên Cho Thuê có thể chỉ định với các khoảng thời gian định kỳ theo chỉ dẫn của Bên Cho Thuê.

16. Vi Phạm Hợp Đồng Bảo Hiểm

Bên Thuê phải tuân thủ mọi khuyến cáo của nhà bảo hiểm hay cơ quan phòng cháy chữa cháy liên quan đến Khu Vực Thuê hay Tòa Nhà và không được thực hiện hay cho phép bất kỳ hành động hay sự việc nào làm cho hợp đồng bảo hiểm về hỏa hoạn hay trách nhiệm với bên thứ ba về Khu Vực Thuê bị vô hiệu hoặc có thể vô hiệu hoặc làm tăng phí bảo hiểm. Bên Thuê phải hoàn trả cho Bên Cho Thuê theo yêu cầu mọi khoản tiền mà Bên Cho Thuê phải thanh toán cho phí bảo hiểm gia tăng và tất cả các chi phí mà Bên Cho Thuê phải chịu cho việc gia hạn (các) hợp đồng bảo hiểm cần thiết phát sinh do vi phạm đó.

17. Chuyển Nhượng

Trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng, Bên Thuê không được chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc chuyển quyền sử dụng Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Khu Vực Thuê hoặc, bằng bất kỳ biện pháp nào, cho phép bất kỳ người nào không phải là một bên trong Hợp Đồng này sử dụng hay có quyền sở hữu Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Khu Vực Thuê. Các quy định của Điều này sẽ được áp dụng cho dù Tiền Thuê hoặc các khoản tiền khác có được trả cho việc sử dụng hay có quyền sở hữu hay không. Nếu Khu Vực Thuê được cho thuê lại, chuyển nhượng, chia một phần cho người khác sử dụng hay cho phép sử dụng mà vi phạm Điều V.17 này, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt và Bên Thuê phải trả lại Khu Vực Thuê ngay sau khi nhận được thông báo của Bên Cho Thuê về việc này.

18. Không Sử Dụng Tên

Không sử dụng bất kỳ tên gọi hay cách diễn đạt nào liên quan đến việc kinh doanh của Bên Thuê mà trùng lặp, tương tự hay gây liên tưởng đến Tòa nhà "M Building" trừ trường hợp dẫn chiếu đến địa chỉ của Khu Vực Thuê và/hoặc Tòa Nhà.

**ĐIỀU VI
NGOẠI LỆ**

CÁC BÊN NAY THỎA THUẬN THÊM rằng Bên Cho Thuê trong mọi trường hợp sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Thuê hay bất kỳ người nào khác (bởi vì các điều khoản dưới đây đã nằm trong phạm vi bảo hiểm mà Bên Cho Thuê đã mua bảo hiểm):

1. Thang Máy, Điều Hòa Không Khí, Các Tiện Ích

Về bất kỳ tổn thất nào kể cả những tổn thất về lợi nhuận hay kinh doanh, tổn thất nhân mạng, tổn thất, thương tích hay thiệt hại về người hay tài sản, hoặc về bất kỳ rắc rối hay phiền toái nào mà Bên Thuê hay bất kỳ người nào khác phải chịu vì bất kỳ sai sót hay hư hỏng nào về dịch vụ thang máy, hệ thống điều hòa không khí, điện, (kể cả các hiện tượng tăng, giảm hay biến đổi về nguồn điện cung cấp), hay cung cấp nước, hay bất kỳ dịch vụ nào khác được cung cấp trong Tòa Nhà; hoặc

2. Hỏa Hoạn và Tràn Nước

Về bất kỳ tổn thất nào về lợi nhuận hay kinh doanh, tổn thất nhân mạng, hay về thương tích hay thiệt hại cho người hay tài sản, hoặc về bất kỳ rắc rối hay phiền toái nào mà Bên Thuê hay bất kỳ người nào khác phải chịu do hơi, khói, lửa, hay tràn nước từ bất kỳ vị trí nào trong Tòa Nhà hoặc dưới bất kỳ cách thức nào do hỏa hoạn, bão, giông, lũ, bất khả kháng hay tai nạn; hoặc

3. Hành Vi Của Những Người Thuê Khác, Nhân Viên, Nhà Thầu và Khách Mời Của Họ

Về bất kỳ tổn thất nào về lợi nhuận hay kinh doanh, tổn thất nhân mạng, hay về thương tích hay thiệt hại cho người hay tài sản, hoặc về bất kỳ rắc rối hay phiền toái nào mà Bên Thuê hay bất kỳ người nào khác phải chịu do hành động, bất cẩn hay vi phạm của những người thuê và người cư ngụ khác trong Tòa Nhà và các nhân viên, nhà thầu và khách mời của họ; hoặc

4. An Ninh

Về an ninh hay an toàn của Khu Vực Thuê hoặc bất kỳ bộ phận nào bên trong Khu Vực Thuê. Đặc biệt, việc Bên Cho Thuê cung cấp người quan sát và người bảo vệ (nếu có) không làm cho Bên Cho Thuê phải có nghĩa vụ về an ninh của Khu Vực Thuê hay bất cứ bộ phận nào bên trong Khu Vực Thuê. Trách nhiệm về sự an toàn của Khu Vực Thuê và các bộ phận bên trong Khu Vực Thuê tại mọi thời điểm sẽ luôn thuộc về Bên Thuê.

**ĐIỀU VII
BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Bất khả kháng

Việc một trong Các Bên không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ, hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng hoặc không là đối tượng của bất kỳ khiếu nại nào theo Hợp Đồng này nếu điều đó là do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định của pháp luật.

Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng của bên đó. Sự Kiện Bất Khả Kháng bao gồm, nhưng không hạn chế tính tổng quát của điều đó, quyết định của các cơ quan của Chính phủ, thiên tai, đình công hoặc hành động liên kết của người lao động, chiến tranh, bạo động, nổi loạn, khởi nghĩa, hành động phá hoại, thiếu hụt lao động, nguyên vật liệu hoặc nguồn cung cấp, sai sót của nhà thầu hoặc nhà thầu phụ, phong quan bế cảng, không hoặc chậm chuyên chở, quy định, quy chế, lệnh hoặc chỉ thị của chính phủ hoặc nhà nước, cơ quan hoặc văn phòng của Chính phủ hoặc nhà nước hoặc quyết định của tòa án hoặc cơ quan tài phán có thẩm quyền ảnh hưởng tới sự vận hành của dự án/ tòa nhà.

Bên có hoạt động bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng (“**Bên Bị Ảnh Hưởng**”) sẽ lập tức thông báo văn bản cho Bên kia ngay khi họ nhận thức được sự không có khả năng thực hiện do Sự Kiện Bất Khả Kháng và sẽ cố hết sức để tránh hoặc loại bỏ ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó. Việc không thực hiện yêu cầu nghiêm ngặt này của Bên Bị Ảnh Hưởng được coi là việc vi phạm Hợp Đồng này.

2. Tạm Ngưng Tính Tiền Thuê và Phí Quản Lý Trong Trường Hợp Bất Khả Kháng

Nếu vào bất cứ thời điểm nào trong Thời Hạn Hợp Đồng, Khu Vực Thuê hay Tòa Nhà hoặc bất cứ phần nào của Khu Vực Thuê hay Tòa Nhà bị phá hủy, thiệt hại hay trở nên không thể sử dụng được do Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Tiền Thuê và Phí Quản Lý hay một phần tỷ lệ hợp lý của Tiền Thuê, tùy theo bản chất hay mức độ thiệt hại, sẽ được tạm ngưng trong khoảng thời gian mà Bên Thuê không thể tiếp cận hoặc sử dụng Khu Vực Thuê cho mục đích được quy định trong Hợp Đồng này.

3. Chấm Dứt Hợp Đồng Trong Trường Hợp Bất Khả Kháng

Trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng ngăn cản các Bên thực hiện Hợp Đồng Thuê này một khoảng thời gian ít nhất bốn mươi (45) ngày liên tiếp, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt theo quy định của Điều IX.1.(iv).

ĐIỀU VIII VI PHẠM

Các Bên bằng Hợp Đồng này thỏa thuận như sau:

1. Vi Phạm

- (a) Nếu Tiền Thuê và/hoặc Chi Phí Quản Lý hay bất cứ khoản tiền nào khác phải trả cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ phần nào của các khoản tiền trên phải thanh toán theo Hợp Đồng này không được thanh toán trước ngày thứ 5 của ngày làm việc của tháng sau ngày đến hạn hoặc nếu Bên Thuê vi phạm hoặc không chấp hành đúng bất cứ cam kết hay nghĩa vụ nào trong Hợp Đồng này, và Bên Thuê không khắc phục vi phạm đó trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo của Bên Cho Thuê cho biết phải khắc phục hoặc nếu bất kỳ điều kiện tiếp theo nào được nêu trong các đoạn từ (i) đến (vi) dưới đây xảy ra, thì Bên Cho Thuê có quyền thu hồi và lấy lại quyền sử dụng Khu Vực Thuê và Hợp Đồng này sẽ chấm dứt nhưng không ảnh hưởng đến quyền bất kì của Bên Cho Thuê có thể tiến hành đối với Bên Thuê. Bên Thuê phải thanh toán tất cả các chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê đã chịu trong việc yêu cầu thanh toán Tiền Thuê và bất kỳ chi phí nào khác phải trả theo Hợp Đồng này.

Các điều kiện tiếp theo được đề cập ở trên bao gồm:

- (i) nếu Bên Thuê ngừng thanh toán những khoản nợ của mình khi đến hạn hoặc nếu Bên Thuê tiến hành bất kỳ việc thu xếp nợ nào với các chủ nợ của mình; hoặc
- (ii) nếu các tài sản của Bên Thuê bị thu giữ hoặc chiếm hữu trong những trường hợp cho Bên Cho Thuê cơ sở hợp lý để tin rằng Bên Thuê có thể mất khả năng thanh toán Tiền Thuê và các chi phí khác, và có khả năng không tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; hoặc
- (iii) nếu Bên Thuê không thể thỏa mãn bất kỳ phán quyết nào có thể được thực thi

đối với Bên Thuê sau lần xét xử cuối cùng; hoặc

- (iv) nếu Bên Thuê phải tiến hành giải thể (trừ trường hợp nhằm mục đích hợp nhất hay tái lập thành một công ty có khả năng trả nợ) hoặc nếu công ty trở thành đối tượng mất khả năng chi trả, bị quản chế hay có tuyên bố phá sản hay đang tiến hành thủ tục tuyên bố phá sản, dù ở Việt Nam hay ở quốc gia thành lập hay hoạt động kinh doanh của Bên Thuê; hoặc
 - (v) nếu Bên Thuê phải đình chỉ, bị đe dọa phải ngừng hay ngừng tiến hành công việc kinh doanh của mình; hoặc
 - (vi) nếu bất cứ trường hợp nào khác xảy ra hay Bên Thuê phải chịu các thủ tục tố tụng có ảnh hưởng tương tự như bất kỳ trường hợp nào đã được mô tả trên đây;
- (b) Sau khi chấm dứt Hợp Đồng theo Điều này, Bên Thuê đồng ý rằng Bên Cho Thuê, không cần gửi thông báo cho Bên Thuê, có quyền thu lại Khu Vực Thuê và lấy lại quyền sở hữu, cầm giữ và/hoặc di chuyển tất cả các tài sản trong Khu Vực Thuê ra khỏi Khu Vực Thuê và tiến hành các công việc có thể cần thiết theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê để thanh toán các khoản Tiền Thuê, chi phí, tiền lãi, phí tổn hay thiệt hại còn tồn đọng phải chịu bởi hoặc do hậu quả của vi phạm đó và được bồi thường cho các thiệt hại, luôn tùy thuộc vào nghĩa vụ tiến hành các bước hợp lý của Bên Cho Thuê nhằm giảm nhẹ những thiệt hại bằng tiền mà Bên Cho Thuê nhận được nếu Khu Vực Thuê được một bên thuê mới thuê lại. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ tìm kiếm hoặc chấp nhận bất kỳ bên thuê mới nào, mà Bên Cho Thuê, với toàn quyền quyết định của mình, thấy là không thích hợp. Bên cạnh đó, Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán ngay các khoản Tiền Thuê, Chi Phí Quản Lý và các khoản chi phí khác phải trả trong quá khứ, hiện tại và tương lai theo Hợp Đồng này và không thể “chờ xem” Khu Vực Thuê có được cho thuê lại hay không. Nếu Bên Cho Thuê nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ việc cho thuê lại Khu Vực Thuê của bên thuê mới trong vòng sáu (6) tháng hoặc trong Thời Hạn Hợp Đồng (tùy vào thời gian nào ngắn hơn) kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả khoản tiền đó (trừ các khoản Thuế đã trả cho các cơ quan thuế liên quan) cho Bên Thuê.
- (c) Vi Phạm của Bên Cho Thuê - Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê này (mà không bị xem là vi phạm Hợp Đồng Thuê) ngay lập tức bằng việc gửi thông báo bằng văn bản đến Bên Cho Thuê:
- (i) Nếu Bên Cho Thuê vi phạm hay không chấp hành đúng bất cứ cam kết hay nghĩa vụ nào trong Hợp Đồng này, ngoại trừ quy định tại Điều IV, khoản 12, mà Bên Cho Thuê không khắc phục vi phạm đó trong vòng ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày Bên Thuê gửi thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Cho Thuê phải khắc phục; hoặc
 - (ii) Nếu các tài sản của Bên Cho Thuê bị tịch thu, quản lý bởi nhà nước theo trình tự tòa án trong những trường hợp mà có thể khiến cho Bên Thuê có cơ sở hợp lý để tin rằng Bên Cho Thuê có khả năng không thể tuân thủ hay thi hành các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; hoặc
 - (iii) Nếu Bên Cho Thuê phải tiến hành thanh lý (trừ trường hợp nhằm mục đích hợp nhất hay tái lập thành một công ty có khả năng chi trả) hoặc nếu trở thành đối tượng mất khả năng chi trả, bị quản chế hay có tuyên bố vỡ nợ hay đang tiến hành thủ tục tuyên bố phá sản; hoặc

- (iv) Nếu Bên Cho Thuê bị giải thể, hoặc bị thu hồi giấy phép hoặc phải chấm dứt hoạt động theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với các trường hợp trên, việc Bên Thuê chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ các quyền nào của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê và Bên Cho Thuê sẽ trả lại các khoản chưa sử dụng của Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ và các chi phí khác được tính theo tỉ lệ trong vòng ba mươi (30) ngày từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng.

2. Tiền Lãi

Ngoài các quyền lợi hoặc quyền đòi đền bù khác của Bên Cho Thuê trong trường hợp Bên Thuê chưa thanh toán Tiền Thuê, Phí Quản Lý hay các chi phí khác trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán (và cho dù Bên Cho Thuê có yêu cầu chính thức về việc thanh toán hay không), Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo yêu cầu tiền lãi hàng ngày tính trên tất cả các khoản tiền còn tồn đọng với lãi suất là 0,05%/ngày trên số tiền chậm trả trong thời gian chậm trả. Khoản tiền lãi sẽ được tính từ ngày mà các khoản tiền đó đến hạn cho đến ngày thanh toán thực sự, miễn là yêu cầu và/hoặc việc nhận tiền lãi của Bên Cho Thuê luôn luôn không ảnh hưởng đến các quyền lợi hay quyền đòi đền bù khác của Bên Cho Thuê.

3. Chấp Nhận Tiền Thuê, Phí Quản Lý

Việc Bên Cho Thuê chấp nhận các khoản Tiền Thuê, Phí Quản Lý hay các chi phí khác không được xem như Bên Cho Thuê từ bỏ bất kỳ quyền nào của mình đối với Bên Thuê phát sinh do bất kỳ vi phạm nào của Bên Thuê hay việc Bên Thuê không thực hiện bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng này.

4. Bồi Thường Vi Phạm

Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo yêu cầu trên cơ sở bồi thường tất cả các loại chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê phải chịu do Bên Thuê vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng này; và

5. Hành Vi của Nhân Viên, Khách Mời và Những Người Được Phép Vào Khu Vực Thuê

Bất cứ hành động hay thiếu sót nào của bất kỳ khách mời, khách đến thăm, người làm thuê, nhà thầu, nhân viên, đại diện, người được mời hay người được phép vào Khu Vực Thuê của Bên Thuê đều được xem là hành động hay thiếu sót của Bên Thuê.

ĐIỀU IX CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Trường hợp chấm dứt

Hợp Đồng này chấm dứt khi rơi vào một trong những trường hợp sau:

- (i) Khi hết Thời Hạn mà không có thỏa thuận gia hạn Hợp Đồng theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này;
- (ii) Bên Thuê bị giải thể hoặc phá sản;

- (iii) Bên Cho Thuê quyết định chấm dứt Hợp Đồng Thuê trong trường hợp Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng mà không khắc phục như quy định tại Điều VIII.1(a) trên đây;
- (iv) Trường hợp Bất Khả Kháng quy định tại Điều VII cản trở Các Bên thực hiện Hợp Đồng này ít nhất bốn mươi lăm (45) ngày liên tục, và Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê quyết định chấm dứt Hợp Đồng Thuê;
- (v) Theo Quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- (vi) Theo thỏa thuận giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê;
- (vii) Bên Cho Thuê bị giải thể hoặc phá sản;
- (viii) Nếu Bên Thuê quyết định chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Cho Thuê vi phạm Hợp Đồng và không khắc phục trong thời hạn quy định tại Điều VIII.1(c) của Hợp Đồng này.
- (ix) Chấm dứt sớm bởi Bên Thuê bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê ít nhất chín mươi (90) ngày theo quy định tại Hợp Đồng này.

2. Hậu quả của việc chấm dứt

- (i) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt do vi phạm của Bên Thuê: Các khoản Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ chưa sử dụng của Bên Thuê sẽ được hoàn trả sau khi cân trừ các khoản mà Bên Thuê phải bồi hoàn theo Hợp Đồng (nếu có);
- (ii) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt do vi phạm của Bên Cho Thuê: Bên Cho Thuê phải hoàn trả Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ chưa sử dụng của Bên Thuê;
- (iii) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo thỏa thuận thì các Bên sẽ thực hiện theo các điều khoản đã thỏa thuận;
- (iv) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, các Bên sẽ thực hiện theo quyết định đó;
- (v) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt do Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ chưa sử dụng cho Bên Thuê.

ĐIỀU X CÁC QUY ĐỊNH

1. Giới Thiệu Các Quy Định

Bên Cho Thuê có quyền tại từng thời điểm và bằng thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê, đưa ra các quy định (như đã nêu trong Cẩm Nang Người Thuê và Sổ Tay Hướng Dẫn Thi Công) mà Bên Cho Thuê thấy cần thiết cho việc vận hành và bảo trì đúng cách Tòa Nhà.

2. Mâu Thuẫn

Các quy định đó sẽ bổ sung cho những điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy định đó và những điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, thì các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng.

ĐIỀU XI DIỄN GIẢI VÀ CÁC ĐIỀU KHÁC

1. Ghi Chú Ngoài Lề, Tiêu Đề và Mục Lục

Những Ghi Chú Ngoài Lề, Tiêu Đề và Mục Lục chỉ được dự tính cho mục đích hướng dẫn và không tạo thành bộ phận của Hợp Đồng này cũng như không có điều khoản nào của Hợp Đồng này được hiểu hay diễn giải bằng sự dẫn chiếu đó.

2. Giờ Làm Việc Bình Thường và Ngày Làm Việc

Cụm từ “giờ làm việc bình thường” trong Hợp Đồng này có nghĩa là vào những ngày không phải Chủ Nhật và những ngày lễ chính thức ở Việt Nam, những giờ từ 8:00 giờ sáng đến 6:00 giờ tối từ thứ Hai đến thứ Sáu và từ 8:00 giờ sáng đến 12:00 giờ chiều đối với thứ Bảy. Cụm từ “ngày làm việc” trong Hợp Đồng này có nghĩa là những ngày không phải Chủ Nhật và ngày lễ chính thức ở Việt Nam.

3. Số Từ

Trong Hợp Đồng này, các dẫn chiếu về số nhiều có bao gồm cả số ít và ngược lại, các từ mang ý nghĩa một giống sẽ có ý nghĩa bao gồm mọi giống và dẫn chiếu về người sẽ kể cả các dẫn chiếu đến một cá nhân hay một pháp nhân.

4. Tên Tòa Nhà

Bên Cho Thuê có quyền đặt tên Tòa Nhà bằng bất cứ tên gọi nào theo toàn quyền quyết định của mình. Bên Cho Thuê vào bất cứ thời điểm nào có thể thay đổi, loại bỏ bất cứ tên gọi nào mà không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Thuê về bất cứ tổn thất, chi phí hay bất lợi nào xảy ra cho Bên Thuê do hậu quả của sự thay đổi đó miễn là Bên Cho Thuê sẽ gửi thông báo bằng văn bản về sự thay đổi đó trước một tháng cho Bên Thuê.

5. Thay Đổi Đối Với Tòa Nhà

Bên Cho Thuê có quyền tại từng thời điểm tái phát triển, củng cố, bổ sung hay giảm cấp Tòa Nhà và các khu vực lân cận cùng khu đất hay bất kỳ khu đất lân cận nào mà Tòa Nhà được xây trên đó và bất kỳ Khu Vực Thuê nào lân cận hay gần Khu Vực Thuê theo bất kỳ phương thức nào và thay đổi hay xử lý Tòa Nhà không kể đến sự lấy ánh sáng hoặc không khí của Khu Vực Thuê hay bất kỳ quyền đi lại trong khu vực hay thuận lợi nào khác thuộc về Bên Thuê mà do hậu quả có thể bị suy giảm hay cản trở. Khi thực thi quyền này trong mọi trường hợp, Bên Cho Thuê phải cố gắng càng ít gây bất lợi cho Bên Thuê càng tốt và phải nỗ lực không gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc Bên Thuê sử dụng và chiếm giữ Khu Vực Thuê và khắc phục bất kỳ thiệt hại nào đã gây ra cho Khu Vực Thuê trong một thời gian hợp lý.

6. Bỏ Qua Nhưng Không Từ Bỏ

Không có việc Bên Cho Thuê bỏ qua, tha thứ hay làm ngơ bất kỳ lỗi, vi phạm nào hoặc không tuân thủ hoặc không thực hiện bất kỳ điều khoản và điều kiện nào của Hợp Đồng này bởi Bên Thuê được xem là Bên Cho Thuê từ bỏ các quyền lợi của mình theo Hợp Đồng này đối với bất kỳ lỗi, vi phạm nào hoặc không tuân thủ hoặc không thực hiện liên tục hay tiếp theo sau đó. Việc thực hiện hành động hay bỏ qua hành động bởi Bên Cho Thuê không được suy ra, hay ngụ ý là Bên Cho Thuê từ bỏ trừ khi Bên Cho Thuê có thể hiện rõ bằng văn bản và có chữ ký của Bên Cho Thuê. Bất kỳ sự đồng ý nào của Bên Cho Thuê sẽ chỉ là sự đồng ý đối với vấn đề cụ thể mà sự đồng ý đó có liên quan và không được xem như sự từ bỏ hay miễn trừ bất

kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này dưới bất kỳ cách thức nào.

7. Thông Báo

Bất kỳ thông báo nào gửi cho Bên Thuê được gửi hợp lệ nếu giao bằng thư tay tại Khu Vực Thuê. Bất kỳ thông báo nào gửi cho Bên Cho Thuê được gửi hợp lệ nếu giao bằng thư tay tại địa chỉ của Bên Cho Thuê như đã ghi chú trên đây hay bất cứ địa chỉ liên lạc nào khác được thông báo cho Bên Thuê.

8. Phí Luật Sư

Bên Thuê và Bên Cho Thuê phải tự trả phí luật sư và các chi phí khác của mỗi Bên liên quan đến việc soạn thảo Hợp Đồng này.

9. Toàn Bộ Hợp Đồng

Hợp Đồng này nêu đầy đủ thỏa thuận giữa các Bên. Bên Cho Thuê hay bất cứ người nào thay mặt cho Bên Cho Thuê đều không đưa ra bảo đảm hay khăng định nào khác ngoài những bảo đảm, khăng định được nêu trong Hợp Đồng này (nếu có) và nếu bất kỳ bảo đảm hay khăng định nào như thế đã được nêu ra, thì những bảo đảm hay khăng định đó được rút lại ngay trước khi ký kết Hợp Đồng này.

10. Thông Báo Cho Thuê/Bán

Trong ba (3) tháng ngay trước khi kết thúc hoặc chấm dứt sớm Thời Hạn Hợp Đồng đối với việc cho thuê, hoặc tại bất cứ thời điểm nào trong Thời Hạn Hợp Đồng đối với việc bán, Bên Cho Thuê được tự do, không bị ngăn cản, gán và duy trì trên bất kỳ phần ngoại thất nào của Khu Vực Thuê một thông báo về việc thuê hay bán Khu Vực Thuê và các thông tin khác liên quan mà Bên Cho Thuê yêu cầu hợp lý.

11. Luật Áp Dụng và Giải Quyết Tranh Chấp

Hợp Đồng này được quy định theo luật pháp Việt Nam.

Nếu phát sinh tranh chấp hoặc một trong hai Bên vi phạm Hợp Đồng, các Bên trước tiên sẽ cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp các bất đồng hay tranh chấp không thể giải quyết bằng thương lượng hòa giải trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày phát sinh, thì các bất đồng hoặc tranh chấp đó sẽ được đưa ra Tòa Án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết.

**ĐIỀU XII
CÁC ĐIỀU KIỆN ĐẶC BIỆT**

1. Các Điều Kiện Đặc Biệt

Các Bên của Hợp Đồng này đồng ý thêm rằng họ sẽ chịu ràng buộc và có quyền được hưởng Các Điều Kiện Đặc Biệt sau:

Chấm Dứt Hợp Đồng trước Thời Hạn:

Ngoài các trường hợp được quy định trong Hợp Đồng, Bên Thuê không được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê trong thời gian của Hợp Đồng. Nếu Bên Thuê muốn chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn, Bên Thuê phải thông báo đến Bên Cho Thuê bằng văn bản trước chín mươi (90) ngày.

2. Khẳng Định và Bảo Đảm của Bên Thuê

Không giới hạn ở các yêu cầu tại Điều III.1(b), Bên Thuê khẳng định và bảo đảm với Bên Cho Thuê rằng:

- (i) Bên Thuê có giấy phép kinh doanh do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho phép Bên Thuê ký Hợp Đồng này;
- (ii) Bên Thuê có quyền và thẩm quyền cần thiết để ký kết, thực thi các quyền, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này;
- (iii) Việc Bên Thuê ký kết Hợp Đồng này, thực thi các quyền và/hoặc thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này không vi phạm:
 - (a) bất kỳ luật nào mà Bên Thuê phải tuân thủ;
 - (b) văn bản thành lập của Bên Thuê;
 - (c) bất kỳ hợp đồng nào mà Bên Thuê là một bên tham gia;
- (iv) Bên Thuê đã có hay hoàn tất thủ tục của mọi phê chuẩn (bao gồm nhưng không giới hạn tất cả các phê chuẩn, giấy chứng nhận và giấy phép của chính phủ và các cơ quan thẩm quyền khác) cần thiết để Bên Thuê ký kết, thực thi các quyền và thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình một cách hợp pháp theo Hợp Đồng này và các phê chuẩn này tại mọi thời điểm trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng vẫn còn nguyên hiệu lực;
- (v) không có kiện tụng, phân xử bằng trọng tài hoặc thủ tục hành chính nào đang tồn tại, chưa giải quyết hay đang đe dọa:
 - (a) mà có thể cản trở Bên Thuê trong việc ký kết, thực thi các quyền và/hoặc tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; hoặc
 - (b) mà có hay có thể có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến khả năng của Bên Thuê thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
- (vi) Bên Thuê sẽ thông báo kịp thời cho Bên Cho Thuê sau khi biết được bất kỳ sai sót nào liên quan đến bảo đảm hay khẳng định trong Hợp Đồng này và bất kỳ yếu tố bất lợi nào mà Bên Thuê xét thấy rằng có thể làm suy giảm khả năng Bên Thuê thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; và
- (vii) mỗi khẳng định và bảo đảm trong Điều XII.2 này sẽ và vẫn luôn trung thực và đúng đắn trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng. Bất kỳ vi phạm nào đối với điều khoản này sẽ cho Bên Cho Thuê quyền xem Hợp Đồng này là vô giá trị và vô hiệu lực nhưng không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hành động hay khiếu nại nào mà Bên Cho Thuê có được tại thời điểm vi phạm.

3. Khẳng Định và Bảo Đảm của Bên Cho Thuê

Bên Cho Thuê khẳng định và bảo đảm với Bên Thuê như sau:

- (i) Bên Cho Thuê có quyền và thẩm quyền cần thiết để ký kết, thực thi các quyền, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; và

- (ii) Bên Cho Thuê có tất cả các phê chuẩn và thẩm quyền cần thiết để cam kết và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
- (iii) Không có kiện tụng, tranh chấp, trở ngại hay thủ tục hành chính nào đang tồn tại, chưa giải quyết hay đang đe dọa:
 - (a) Mà có thể cản trở Bên Thuê sử dụng Khu Vực Thuê hoặc vào Khu Vực Thuê để sử dụng theo quy định tại Hợp Đồng này; hoặc
 - (b) Mà ảnh hưởng hay có thể có ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng đến khả năng Bên Thuê sử dụng Khu Vực Thuê theo Hợp Đồng này.

4. Bảo Mật

Mỗi Bên cam kết và đồng ý rằng không Bên nào, từ ngày ký Hợp Đồng này, sẽ thực hiện, cấp phát hay công bố bất cứ thông báo hay khẳng định hay bất kỳ tiết lộ nào khác với mọi bên thứ ba nào về sự tồn tại hay về bất cứ điều khoản hay điều kiện nào của Hợp Đồng này hay trạng thái của các giao dịch được quy định trong Hợp Đồng này mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên kia. Mỗi Bên cũng đảm bảo rằng các nhân viên của mình đều biết về Điều này và sẽ nỗ lực hợp lý để bảo đảm rằng các nhân viên của mình không tiết lộ các điều khoản của Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào dù bằng lời nói hay bằng văn bản.

5. Ngôn Ngữ

Hợp Đồng này được ký 02 bản bằng tiếng Việt, mỗi Bên giữ 01 bản có giá trị pháp lý như nhau.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày 26 tháng 06 năm 2025.

BÊN THUÊ
Thay mặt cho
CÔNG TY CỔ PHẦN MOTIVES MEDISOL



Vũ Ngọc Đăng Thanh
Giám Đốc

BÊN CHO THUÊ
Thay mặt cho
CÔNG TY CỔ PHẦN 4M



Nguyễn Thị Tịnh Tâm
Giám Đốc