

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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG THUÊ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số/.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Nghị định số .../.../ND-CP ngày ... tháng ... năm ... của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
Căn cứ các quy định và pháp luật hiện hành của Việt Nam có liên quan;
Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án: Theo PHỤ LỤC IV đính kèm hợp đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN CHO THUÊ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ (sau đây gọi tắt là Bên Cho Thuê):

- Tên tổ chức, cá nhân:.....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
(*Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số(nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại.....)*
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ PHẦN DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TRONG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ CÔNG NĂNG PHỤC VỤ MỤC ĐÍCH THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ (sau đây gọi tắt là Bên Thuê):

- Tên tổ chức, cá nhân:
- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu số: cấp ngày:...../...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng thuê phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ ("**Phần Diện Tích Thuê**") (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**" hoặc "**Hợp Đồng Thuê**") với các điều, khoản sau đây:

Hợp Đồng bao gồm các thành phần sau:

- Phần A: Điều Khoản Chung ("**ĐKC**"); và

- Phần B: Điều Khoản Chi Tiết (“ĐKCT”); và
- Các Phụ lục khác.

PHẦN A: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Điều 1. Các thông tin về phần diện tích sàn xây dựng cho thuê

- 1.1 Vị trí Phần Diện Tích Thuê: tại Phần Diện Tích Thuê theo quy định tại Mục 2 của PHỤ LỤC I đính kèm Hợp Đồng này (ĐKCT).
- 1.2 Vị trí, địa điểm Phần Diện Tích Thuê: tại Trung tâm thương mại thuộc quyền khai thác hợp pháp của Bên Cho Thuê (“TTTM”) quy định tại Mục 1 ĐKCT.
- 1.3 Hiện trạng về chất lượng Phần Diện Tích Thuê: Theo Biên Bản Bàn Giao quy định tại Điều 4.2 tại Hợp Đồng.
- 1.4 Diện tích của Phần Diện Tích Thuê:

- Tổng diện tích sàn xây dựng Phần Diện Tích Thuê cho thuê:m²

- Tổng diện tích sử dụng đất (của ô đất/lô đất ...):m², trong đó:

Sử dụng riêng:m²

Sử dụng chung (nếu có):m²

Để làm rõ, tổng diện tích sử dụng đất, sử dụng riêng, sử dụng chung trên có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo hồ sơ pháp lý Dự án được Bên Cho Thuê cập nhật tại từng thời điểm.

Mục đích sử dụng đất:

Diện Tích Thuê được quy định tại Mục 2 ĐKCT. Để làm rõ Diện Tích Thuê được Các Bên xác định theo nguyên tắc: là diện tích mặt sàn bao gồm các cột kết cấu dính liền hoặc nằm bên trong Phần Diện Tích Thuê, nhưng không bao gồm hành lang, lối đi chung, cầu thang bộ, sảnh thang máy, khu vệ sinh và phòng kỹ thuật, được tính từ tim của các tấm chắn và/hoặc vách ngăn và/hoặc tường bao ngoài và/hoặc từ tâm cột đến tâm cột và/hoặc ranh giới phân chia giữa các mặt bằng thuê (đối với các diện tích mở).

- 1.5 Công năng sử dụng: quy định tại Mục 2 ĐKCT.

- 1.6 Trang thiết bị kèm theo: theo PHỤ LỤC III đính kèm Hợp Đồng.

Điều 2. Giá thuê Phần Diện Tích Thuê

- 2.1 Giá thuê Phần Diện Tích Thuê là Tiền Thuê được quy định tại Mục 3 ĐKCT và được tính từ Ngày Bắt Đầu quy định tại ĐKCT. Tiền Thuê được điều chỉnh theo quy định tại Mục 3 và Mục 12 ĐKCT.
- 2.2 Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên Thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

2.3 Mỗi Bên sẽ tự thanh toán các loại Thuế thuộc nghĩa vụ của mình, bao gồm nhưng không giới hạn ở thuế giá trị gia tăng (GTGT), khoản phí, lệ phí bắt buộc mà Bên Thuê và Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến việc thuê và cho thuê Phần Diện Tích Thuê quy định tại Hợp Đồng.

2.4 Tiền đặt cọc thuê:

- a) Bên Thuê có trách nhiệm nộp cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Đặt Cọc Thuê như quy định tại Mục 6.2 ĐKCT để bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng. Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ theo Thư Đề Nghị Thuê (nếu có) sẽ được chuyển thành Tiền Đặt Cọc Thuê vào ngày ký kết Hợp Đồng. Trường hợp Khoản Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ ít hơn Tiền Đặt Cọc Thuê thì Bên Thuê có trách nhiệm nộp bổ sung toàn bộ phần còn thiếu cho Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo Tiền Đặt Cọc Thuê được duy trì trong suốt Thời Hạn Thuê theo mức quy định tại Mục 6.2 ĐKCT, nếu thiếu Bên Thuê có nghĩa vụ nộp bổ sung trong thời hạn theo thông báo của Bên Cho Thuê. Việc Bên Thuê không tuân thủ yêu cầu bổ sung Tiền Đặt Cọc Thuê sẽ được coi là một vi phạm đối với Hợp Đồng và Bên Cho Thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- b) Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác, khi Hợp Đồng bị chấm dứt, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ (i) ngày Phần Diện Tích Thuê được Bên Thuê bàn giao lại cho Bên Cho Thuê phù hợp với quy định tại Hợp Đồng, hoặc (ii) ngày giải quyết hết những tồn đọng giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê, tùy thời điểm nào đến sau, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê số Tiền Đặt Cọc Thuê mà Bên Thuê thực tế chuyển cho Bên Cho Thuê sau khi trừ các khoản phải trả, nghĩa vụ tồn đọng của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê. Các Bên thống nhất rằng Tiền Đặt Cọc Thuê không được tính lãi trong suốt Thời Hạn Thuê. Trường hợp Bên Cho Thuê chậm hoàn trả Tiền Đặt Cọc Thuê cho Bên Thuê trong thời hạn thỏa thuận, Bên Cho Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Thuê khoản Tiền Lãi Quá Hạn theo quy định tại Điều 3.2 dưới đây.
- c) Bên Cho Thuê có quyền khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc Thuê để thanh toán cho bất kỳ khoản tiền phải trả nào của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

3.1 Phương thức thanh toán:

- a) Với các khoản Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này, Bên Thuê thanh toán bằng chuyển khoản hoặc nộp tiền mặt vào tài khoản của Bên Cho Thuê nêu tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác do Bên Cho Thuê thông báo đến Bên Thuê. Thời điểm Bên Thuê được coi là đã thanh toán một khoản nào đó là thời điểm khoản thanh toán đó được ngân hàng ghi có vào tài khoản của Bên Cho Thuê.
- b) Đối với các khoản mà Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thanh toán hoặc hoàn trả cho Bên Thuê theo Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ thanh toán hoặc hoàn trả theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Thuê như quy định tại phần thông tin của Bên Thuê (hoặc tài khoản khác của Bên Thuê theo đề nghị bằng văn bản của Bên Thuê gửi Bên Cho Thuê) trong thời hạn nêu tại ĐKC và Mục 7.2 ĐKCT sau khi đã đối trừ các khoản Bên Thuê phải trả (nếu có).

3.2 Thời hạn thực hiện thanh toán:

- a) Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ sẽ được thanh toán theo thời hạn quy định tại Mục 7.1.1 ĐKCT, kể cả trong trường hợp Bên Thuê không nhận thông báo hoặc văn bản đề nghị thanh toán của Bên Cho Thuê.

- b) Các khoản chi phí, các khoản phải trả khác và phí dịch vụ điều hòa (nếu có) phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng sẽ được thanh toán hàng tháng trong thời hạn nêu tại Mục 7.1.2 ĐKCT.
- c) Bên Cho Thuê hoặc Chi nhánh được ủy quyền của Bên Cho Thuê (nếu có) sẽ phát hành hóa đơn cho Bên Thuê không muộn hơn ngày cuối cùng của tháng.
- d) Nếu một Bên chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào đến hạn theo Hợp Đồng, Bên chậm thanh toán phải trả tiền lãi chậm trả ("**Tiền Lãi Quá Hạn**") cho Bên còn lại ứng với số tiền chậm thanh toán cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên chậm thanh toán thực tế thanh toán đầy đủ các khoản tiền đó. Việc một bên thanh toán Tiền Lãi Quá Hạn không ảnh hưởng đến quyền của Bên còn lại trong việc áp dụng các biện pháp xử lý, khắc phục được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng.

Để làm rõ, mức lãi suất để tính Tiền Lãi Quá Hạn được xác định tại ngày 25 hàng tháng và được tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ đối với khách hàng là cá nhân do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (BIDV) công bố.

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao, nhận Phần Diện Tích Thuê và hồ sơ kèm theo

4.1 Thời hạn cho thuê Phần Diện Tích Thuê: Theo quy định tại Mục 8 ĐKCT ("Thời Hạn Thuê**").**

- a) Bên Thuê có thể đề xuất việc gia hạn Thời Hạn Thuê bằng cách gửi cho Bên Cho Thuê văn bản đề nghị gia hạn với thời hạn báo trước quy định tại Mục 8 ĐKCT. Nếu Bên Cho Thuê không gửi đề xuất gia hạn Hợp Đồng (theo hình thức phụ lục Hợp Đồng hoặc hợp đồng thuê mới ("**Thỏa Thuận Gia Hạn**") hoặc Các Bên không thống nhất được nội dung của Thỏa Thuận Gia Hạn trước ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê ("**Ngày Hết Hạn**") ít nhất [02] tháng, thì Hợp Đồng được hiểu sẽ đương nhiên chấm dứt vào Ngày Hết Hạn theo quy định tại Điều 10.1.a ĐKC của Hợp Đồng, ngoại trừ quy định tại điểm b dưới đây.
- b) Nếu Bên Thuê không đồng ý với đề xuất Thỏa Thuận Gia Hạn của Bên Cho Thuê, với điều kiện là Bên Cho Thuê đã gửi đề xuất không muộn hơn [02] tháng trước Ngày Hết Hạn, thì Bên Thuê phải gửi thông báo bằng văn bản ghi rõ nội dung không đồng ý tới Bên Cho Thuê không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày trước Ngày Hết Hạn. Trong trường hợp này, nếu sau Ngày Hết Hạn mà Bên Thuê vẫn tiếp tục sử dụng Phần Diện Tích Thuê thì Hợp Đồng sẽ đương nhiên được gia hạn từ sau Ngày Hết Hạn cho đến khi Các Bên đạt được thỏa thuận khác hoặc khi Bên Cho Thuê gửi thông báo chấm dứt đàm phán về việc gia hạn ("**Thời Gian Đàm Phán**"). Để làm rõ, Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và các chi phí khác mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê trong Thời Gian Đàm Phán sẽ tuân theo mức tiền và quy định về thanh toán được áp dụng như đề xuất tại Thỏa Thuận Gia Hạn.

Trường hợp Bên Thuê không gửi thông báo hoặc thông báo không tuân theo quy định trên, Các Bên theo đây thống nhất và hiểu rằng Bên Thuê đã đồng ý hoàn toàn với nội dung Thỏa Thuận Gia Hạn và Thỏa Thuận Gia Hạn sẽ có hiệu lực ràng buộc Các Bên ngay sau Ngày Hết Hạn. Theo đó, Bên Thuê có trách nhiệm hoàn thiện việc ký kết Thỏa Thuận Gia Hạn trong vòng [02] tháng sau Ngày Hết Hạn. Việc Bên Thuê vi phạm thời hạn ký kết này được coi là vi phạm nghĩa vụ theo Điều 8.2 ĐKC của Hợp Đồng và phải chịu phạt, bồi thường thiệt hại theo đúng quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

- c) Các Bên thống nhất rằng khi Hợp Đồng được gia hạn (bằng việc ký phụ lục hoặc hợp đồng thuê mới) thì Bên Thuê sẽ thiết kế, trang trí lại và/hoặc cải tạo, nâng cấp nội, ngoại thất, cửa sổ trưng bày của Phần Diện Tích Thuê bằng chi phí của mình theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và tuân thủ các quy định liên quan tại Điều 5.5 ĐKC của Hợp Đồng. Nếu Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ này thì Bên Cho Thuê có quyền áp dụng Điều 5.5 ĐKC của Hợp Đồng để xử lý vi phạm.

4.2 Thời điểm giao nhận: Vào Ngày Tiếp Nhận theo quy định tại Mục 11 ĐKCT, Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ lập biên bản bàn giao mặt bằng ("**Biên Bản Bàn Giao**"). Biên Bản Bàn Giao sẽ là một bộ phận của Hợp Đồng.

4.3 Hồ sơ kèm theo: Theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có).

Điều 5. Sử dụng Phần Diện Tích Thuê

5.1 Mục đích sử dụng Phần Diện Tích Thuê của Bên Thuê: Theo Mục đích thuê tại Mục 13 ĐKCT.

5.2 Các hạn chế sử dụng Phần Diện Tích Thuê:

- a) Bên Thuê sẽ không tiến hành bất kỳ hoạt động kinh doanh nào trước Ngày Bắt Đầu quy định tại Mục 9 ĐKCT. Trường hợp Bên Thuê hoàn thành việc thi công và lắp đặt nội thất trước Ngày Bắt Đầu và được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản, Bên Thuê có thể tiến hành hoạt động kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê từ trước Ngày Bắt Đầu ("**Ngày Bắt Đầu Sớm**"). Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và các khoản phải trả khác cho giai đoạn từ Ngày Bắt Đầu Sớm đến Ngày Bắt Đầu theo mức thu áp dụng tại Ngày Bắt Đầu.
- b) Bên Thuê phải sử dụng đúng mục đích theo quy định tại Hợp Đồng. Trường hợp Bên Thuê sử dụng Phần Diện Tích Thuê cho bất kỳ mục đích nào ngoài quy định tại Mục 13 ĐKCT, Bên Thuê phải giữ cho Bên Cho Thuê không bị phương hại bởi bất kỳ trách nhiệm pháp lý và tài chính nào phát sinh từ hoặc liên quan đến vi phạm này của Bên Thuê.

5.3 Đóng phí dịch vụ, phí quản lý vận hành:

- a) Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê Phí dịch vụ ("**Phí Dịch Vụ**") để sử dụng Dịch Vụ Và Tiện Nghi như quy định tại Nội Quy đính kèm Hợp Đồng theo mức quy định tại Mục 4 ĐKCT. Phí Dịch Vụ sẽ được tính từ Ngày Bắt Đầu.

Để đảm bảo hoạt động chung của TTTM phù hợp với thực tế vào từng thời điểm và/hoặc đảm bảo hoạt động cung cấp Dịch Vụ và Tiện Nghi đạt chất lượng cao, Bên Cho Thuê có thể thay đổi quy định về Dịch Vụ Và Tiện Nghi vào bất kỳ thời điểm nào bằng việc gửi văn bản thông báo trước cho Bên Thuê với điều kiện là việc điều chỉnh phạm vi hoạt động cung cấp Dịch Vụ Và Tiện Nghi được áp dụng chung cho các khách thuê của TTTM.

- b) Ngoài Phí Dịch Vụ, Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán các chi phí khác như nêu tại Mục 5 ĐKCT.
- c) Các Bên đồng ý rằng: Trường hợp có sự thay đổi các chi phí khác tại Mục 5 ĐKCT, Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản trước ba mươi (30) ngày cho Bên Thuê để áp dụng theo đơn giá mới. Các trường hợp thay đổi đơn giá bắt buộc theo quy định của Nhà nước, đơn giá mới sẽ có hiệu lực áp dụng kể từ thời điểm Nhà Nước quy định và Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê về sự thay đổi ngay khi có thể.

5.4 Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của TTTM: Bên Thuê phải tuân thủ đầy đủ Nội Quy đính kèm Hợp Đồng. Việc vi phạm Nội Quy cũng được coi là vi phạm các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy và các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, thì các quy định của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

5.5 Thi công, sửa chữa, nâng cấp, trang trí và bảo dưỡng:

- a) Bên Thuê phải trang trí, sử dụng cửa sổ trưng bày và hộp đèn quảng cáo (nếu có) theo đúng tiêu chuẩn và quy định của Bên Cho Thuê ban hành hoặc cung cấp vào từng thời điểm, tự trang trải các chi phí cho việc thiết kế, bài trí Phần Diện Tích Thuê và lắp đặt thêm, điều chỉnh, cải tạo hệ thống điện, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, trang thiết bị hay các vật liệu bên trong Phần Diện Tích Thuê theo nhu cầu của Bên Thuê và/hoặc theo yêu cầu của pháp luật.
- b) Trước khi tiến hành bất kỳ công việc thi công nào, Bên Thuê có trách nhiệm gửi bản vẽ thiết kế chi tiết, kế hoạch thi công cho Bên Cho Thuê phê duyệt. Trong quá trình thi công, Bên Thuê có trách nhiệm thực hiện theo hướng dẫn thiết kế thi công, nội quy thi công do Bên Cho Thuê hoặc Ban quản lý Tòa Nhà ban hành vào từng thời điểm. Ngoài ra, Bên Thuê sẽ phải dựng hàng rào và/hoặc căng bạt Hiflex bao quanh Phần Diện Tích Thuê, có in hình ảnh quảng cáo về gian hàng thống nhất với Bên Cho Thuê. Phần rào/bạt bao quanh phải có biển thông báo rõ ràng việc khai trương Phần Diện Tích Thuê và phải đảm bảo thẩm mỹ chung. Bên Thuê sẽ chịu mọi chi phí liên quan đến tất cả và bất kỳ sự thay đổi nào tại Phần Diện Tích Thuê nhằm đáp ứng các nhu cầu của mình và theo quy định tại Hợp Đồng.
- c) Bên Thuê có trách nhiệm nộp cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Đặt Cọc Thi Công như quy định tại Mục 6.3 ĐKCT để đảm bảo việc tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê đối với việc thi công. Tiền Đặt Cọc Thi Công được duy trì trong suốt thời gian thi công theo mức quy định tại Mục 6.3 ĐKCT, nếu thiếu Bên Thuê có nghĩa vụ nộp bổ sung trong thời hạn theo thông báo của Bên Cho Thuê. Tiền Đặt Cọc Thi Công không được tính lãi trong suốt thời gian thi công.

Bên Cho Thuê có quyền khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc Thi Công để thanh toán cho bất kỳ khoản tiền phải trả nào của Bên Thuê, bao gồm cả tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại cho những vi phạm và thiệt hại do Bên Thuê gây ra trong quá trình thi công.

Trường hợp ĐKCT có quy định khác, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Các Bên ký kết văn bản nghiệm thu thi công, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê số Tiền Đặt Cọc Thi Công mà Bên Thuê thực tế chuyển cho Bên Cho Thuê sau khi trừ các khoản phải trả, nghĩa vụ tồn đọng của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê. Trường hợp Bên Cho Thuê chậm hoàn trả Tiền Đặt Cọc Thi Công trong thời hạn thỏa thuận, Bên Cho Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Thuê khoản Tiền Lãi Quá Hạn.

- d) Bên Thuê sẽ giữ gìn, duy trì và sửa chữa Phần Diện Tích Thuê để Phần Diện Tích Thuê luôn hoạt động ở điều kiện tốt. Bên Thuê đồng ý rằng:
 - (i) Trường hợp có bất kỳ sự xuống cấp, hư hỏng đối với Phần Diện Tích Thuê, Bên Thuê có nghĩa vụ sửa chữa, khắc phục trong thời hạn mười (10) ngày làm việc ("**Ngày làm việc**") là bất kỳ ngày nào không phải là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật lao động Việt Nam) kể từ khi Bên Cho Thuê có văn bản yêu cầu, trừ khi Bên Cho Thuê đưa ra thời hạn khác tại văn bản yêu cầu.
 - (ii) Nếu Phần Diện Tích Thuê được Bên Cho Thuê đánh giá là không đạt tiêu chuẩn hoặc kém hơn [về mặt chất lượng và hình thức] so với Phần Diện Tích Thuê tại Ngày Bắt Đầu và/hoặc các gian hàng khác trong TTTM, Bên Cho Thuê có thể yêu cầu (nhưng không quá 01 lần trong vòng mỗi 06 tháng), trừ trường hợp Bên Cho Thuê yêu cầu khi Hợp Đồng được gia hạn theo quy định tại Điều 4 ĐKC của Hợp Đồng, và Bên Thuê có trách nhiệm thực hiện thiết kế, trang trí lại và/hoặc cải tạo, nâng cấp nội, ngoại thất, cửa sổ trưng bày của Phần Diện Tích Thuê bằng chi phí của mình trong thời hạn mười (10) ngày làm việc kể từ khi Bên Cho Thuê có văn bản yêu cầu, trừ khi Bên Cho Thuê đưa ra thời hạn khác tại văn bản yêu cầu.

(iii) Nếu Bên Thuê không thực hiện đúng quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê tạm dừng hoạt động kinh doanh để Bên Cho Thuê tiến hành việc sửa chữa, trang trí lại và/hoặc cải tạo, nâng cấp nội, ngoại thất cho Phần Diện Tích Thuê và Bên Thuê phải trả lại cho Bên Cho Thuê mọi chi phí phát sinh liên quan

e) Cho mục đích nâng cao hình ảnh, mỹ quan và hiệu quả kinh doanh tại TTTM, Bên Cho Thuê có thể tiến hành nâng cấp, sửa chữa, thay đổi bài trí, tái sắp xếp, thay đổi quy hoạch mặt bằng TTTM, thay đổi quy hoạch ngành hàng, mở rộng hoặc thu hẹp một phần hay toàn bộ phạm vi của TTTM/Tòa Nhà, cụ thể:

(i) Bên Cho Thuê bằng văn bản báo trước ba mươi (30) ngày, có thể chuyển, đổi Phần Diện Tích Thuê của Bên Thuê sang vị trí khác trong phạm vi TTTM hoặc trung tâm thương mại liền kề/tương đương một cách tạm thời hoặc lâu dài. Tùy theo thông báo của Bên Cho Thuê, Các Bên sẽ chấm dứt Hợp Đồng và ký hợp đồng thuê khác cho vị trí mới. Bên Cho Thuê sẽ chịu các chi phí hợp lý liên quan trực tiếp đến việc dịch chuyển bao gồm chi phí vận chuyển hàng hóa, trang thiết bị nội ngoại thất từ Phần Diện Tích Thuê sang vị trí mới; chi phí trang bị lại nội thất tại vị trí mới theo thiết kế tương đương với thiết kế của Phần Diện Tích Thuê tại vị trí cũ đã được Bên Cho Thuê phê duyệt và Bên Thuê đã thực tế triển khai tại Phần Diện Tích Thuê sau khi trừ đi: (*) giá trị khấu hao của nội thất không tái sử dụng được của Phần Diện Tích Thuê tại vị trí cũ tương ứng với thời gian Bên Thuê đã sử dụng tính từ Ngày Bắt Đầu cho đến ngày dừng kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê cũ. [Để làm rõ, thời gian để tính khấu hao đối với các chi phí liên quan đến toàn bộ các hạng mục nội, ngoại thất tại Phần Diện Tích Thuê là bằng Thời Hạn Thuê (không bao gồm thời gian gia hạn) nhưng tối đa không quá 05 (năm) năm đối với hạng mục sàn, trần đã được Bên Thuê đầu tư tại Phần Diện Tích Thuê và không quá 03 (ba) năm đối với hạng mục, trang thiết bị khác đã được Bên Thuê đầu tư tại Phần Diện Tích Thuê] ("**Giá Trị Khấu Hao Nội Thất Không Tái Sử Dụng Được**"); và (**) giá trị các phần nội, ngoại thất tại Phần Diện Tích Thuê cũ có thể tái sử dụng tại vị trí mới (các phần nội thất, ngoại thất có thể tái sử dụng sẽ được thống nhất bởi Các Bên).

(ii) Để đảm bảo an toàn trong quá trình thi công, Bên Thuê sẽ tạm dừng hoạt động kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê theo văn bản thông báo trước của Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ không phải thanh toán Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trong thời gian Bên Thuê tạm dừng kinh doanh theo văn bản thông báo của Bên Cho Thuê.

(iii) Các nội dung khác có liên quan đến việc quy hoạch và dịch chuyển vị trí (nếu có) sẽ được quy định tại ĐKCT.

5.6 Kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê: Trong quá trình hoạt động tại Phần Diện Tích Thuê, Bên Thuê phải tuân thủ các quy định sau:

a) Đảm bảo đạt được và tuân thủ đầy đủ các giấy phép, chấp thuận, chứng nhận, phê duyệt cần thiết theo quy định của pháp luật để ký kết Hợp Đồng và tiến hành kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê (bao gồm cả văn bản chứng minh quyền kinh doanh/ phân phối/ quảng cáo/ xúc tiến thương mại hợp pháp những thương hiệu/nhãn hiệu hàng hóa/sản phẩm tại Phần Diện Tích Thuê và/hoặc trong khu vực chung thuộc TTTM), và phải chuyển cho Bên Cho Thuê một bản sao hợp lệ của các văn bản kể trên (kể cả các bản sửa đổi có cập nhật điều chỉnh). Để làm rõ, việc cung cấp các hồ sơ pháp lý này của Bên Thuê cho Bên Cho Thuê không làm giảm bớt nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này nếu Bên Thuê sử dụng Phần Diện Tích Thuê ngoài mục đích quy định tại Hợp Đồng, và việc Bên Cho Thuê tiếp nhận các hồ sơ này của Bên Thuê không được hiểu là sự chấp thuận của Bên Cho Thuê với mục đích sử dụng Phần Diện Tích Thuê của Bên Thuê được thể hiện trên các hồ sơ đó.

- b) Phải hủy bỏ việc đăng ký hoặc xóa bỏ thông tin, địa chỉ của Phần Diện Tích Thuê trong bất kỳ giấy phép, giấy đăng ký, chấp thuận và/hoặc bất kỳ văn bản nào khác của Bên Thuê (nếu có) trong vòng 7 (bảy) ngày (hoặc thời hạn khác được Bên Cho Thuê đồng ý) kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng;
- c) Đăng ký tên gian hàng của mình cho Bên Cho Thuê trước ngày khai trương gian hàng tại Phần Diện Tích Thuê, tên gian hàng phải đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật sở hữu trí tuệ;
- d) Mở cửa hoạt động kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê từ Ngày Bắt Đầu và duy trì hoạt động kinh doanh trong giờ hoạt động của TTTM (trừ trường hợp Bên Cho Thuê có yêu cầu hoặc chấp thuận khác). Đảm bảo Phần Diện Tích Thuê có đủ lượng hàng dự trữ và luôn có nhân viên trực tại Phần Diện Tích Thuê trong giờ hoạt động của TTTM;
- e) Có trách nhiệm tiến hành xin phép, hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật (nếu có) và chấp thuận của Bên Cho Thuê liên quan đến các hoạt động khuyến mại, quảng cáo, xúc tiến thương mại của Bên Thuê trong phạm vi Phần Diện Tích Thuê hoặc trong khu vực chung thuộc TTTM.
- f) Niêm yết giá bán bằng Đồng Việt Nam trên mỗi sản phẩm và bán hàng đúng giá niêm yết theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam. Điều chỉnh giá bán lẻ và đảm bảo giá bán lẻ của hàng hóa, dịch vụ tại Phần Diện Tích Thuê/TTTM không cao hơn giá bán lẻ của các hàng hóa, dịch vụ tương ứng tại bất kỳ hệ thống kinh doanh nào khác của Bên Thuê (trừ trường hợp sự chênh lệch giá bán lẻ này là do Bên Thuê triển khai các chương trình ưu đãi, giảm giá tại mỗi địa điểm kinh doanh của Bên Thuê);
- g) Niêm yết công khai ngay tại Phần Diện Tích Thuê tờ thông báo lập hóa đơn và mẫu hóa đơn mà Bên Thuê sẽ phát hành trong quá trình tiến hành hoạt động kinh doanh;
- h) Bảo đảm hàng hóa bán ra theo đúng tiêu chuẩn chất lượng phù hợp với quy định của luật pháp Việt Nam và phải chịu trách nhiệm bồi thường cho khách hàng toàn bộ những tổn thất do hàng hóa kinh doanh bị lỗi hoặc không đạt tiêu chuẩn chất lượng. Không trưng bày, kinh doanh hàng giả, hàng nhái, hàng kém phẩm chất, hàng đã hết hoặc gần hết hạn sử dụng, hàng hoá bất hợp pháp hay hàng hoá không rõ nguồn gốc, xuất xứ tại Phần Diện Tích Thuê/TTTM. Hàng gần hết thời hạn sử dụng sẽ theo quy định chung của Bên Cho Thuê/Ban Quản Lý ban hành vào từng điểm;
- i) Cung cấp đầy đủ cho Bên Cho Thuê văn bản, tài liệu phù hợp với quy định của pháp luật để chứng minh việc Bên Thuê được quyền kinh doanh/phân phối hợp pháp những thương hiệu/nhãn hiệu hàng hóa/sản phẩm tại Phần Diện Tích Thuê bởi đơn vị/cá nhân sở hữu thương hiệu/nhãn hiệu/sản phẩm đó;
- j) Không bán mặt hàng cùng thương hiệu/nhãn hiệu hàng hóa với các bên thuê khác đã thuê gian hàng trong TTTM trước, trừ trường hợp các bên thuê có thỏa thuận khác và được Bên Cho Thuê chấp thuận trước bằng văn bản. Bên Thuê không được độc quyền kinh doanh bất kỳ loại hàng hóa/dịch vụ hoặc nhãn hiệu hàng hóa/dịch vụ nào trong TTTM;
- k) Tham gia các chương trình khuyến mại, xúc tiến bán hàng, các sự kiện do Ban Quản Lý TTTM tổ chức, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động;
- l) Cho mục đích thúc đẩy hoạt động bán hàng tại TTTM hoặc có cơ sở để Bên Cho Thuê triển khai các chương trình marketing, tiếp thị bán hàng hoặc chương trình nâng cao chất lượng và hiệu suất vận hành của TTTM nói chung, Bên Thuê sẽ cung cấp báo cáo doanh thu bán hàng hàng tháng, hàng ngày của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Thuê theo thông báo của Bên Cho Thuê.

5.7 Ra vào:

- a) Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê một chìa khóa (hoặc thẻ từ, hoặc mã số...) của Phần Diện Tích Thuê để Bên Cho Thuê sử dụng trong trường hợp khẩn cấp có thể gây nguy hại đối với Phần Diện Tích Thuê và/hoặc TTTM.
- b) Trừ trường hợp khẩn cấp gây ảnh hưởng hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đến sự an toàn của Phần Diện Tích Thuê/TTTM hoặc của các gian hàng tại TTTM, nếu có thông báo trước hợp lý, Bên Cho Thuê (bao gồm cả đại diện của Bên Cho Thuê) có thể vào Phần Diện Tích Thuê theo các điều kiện sau:
 - Kiểm tra, lau dọn, di dời, thay thế, bổ sung hay thực hiện bất cứ công việc gì liên quan đến tài sản, thiết bị và/hoặc các dịch vụ của Bên Cho Thuê tại Phần Diện Tích Thuê.
 - Thực hiện hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế, bổ sung, lắp mới các thiết bị hoặc bất cứ công việc nào khác mà Bên Cho Thuê thấy là cần thiết tại bất kỳ phần nào của TTTM/Phần Diện Tích Thuê.
 - Có sự chứng kiến của nhân viên hoặc đại diện của Bên Thuê hoặc của (các) gian hàng liền kề.

Bên Cho Thuê có trách nhiệm với những thiệt hại, tổn thất thực tế mà Bên Thuê phải gánh chịu do lỗi cố ý hoặc bất cẩn của Bên Cho Thuê khi vào trong Phần Diện Tích Thuê để thực hiện các công việc nêu trên

5.8 Thông báo

- a) Mọi thông báo hay thông tin khác ("**Thông Báo**") được gửi theo Hợp Đồng này phải được thể hiện bằng văn bản, gửi trực tiếp hoặc gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi thư chuyển phát nhanh cho bên liên quan theo địa chỉ nhận thông báo của từng Bên theo quy định tại phần thông tin Các Bên nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này (hoặc theo địa chỉ khác đã được bên đó thông báo cho bên kia theo quy định của điều này). Ngoài ra, Bên Thuê phải cung cấp số điện thoại liên hệ trong trường hợp khẩn cấp cho Bên Cho Thuê. Bất kỳ Thông Báo nào được gửi như vậy sẽ được xem là bên kia đã nhận được: (i) vào ngày giao có biên nhận nếu được giao trực tiếp hoặc giao bằng thư bảo đảm hoặc bằng thư chuyển phát nhanh; (ii) vào ngày thứ ba (3) kể từ ngày gửi nếu được gửi bằng thư bảo đảm không có biên nhận, trừ trường hợp được chứng minh khác.
- b) Khi có sự thay đổi thông tin về địa chỉ, mỗi Bên phải kịp thời thông báo cho Bên kia. Bên gửi Thông Báo sẽ không phải chịu trách nhiệm nếu bên nhận không nhận được Thông Báo do bên nhận không cập nhật địa chỉ kịp thời.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

6.1 Quyền của Bên Cho Thuê:

- a) Yêu cầu Bên Thuê nhận Phần Diện Tích Thuê theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 ĐKC của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 ĐKC của Hợp Đồng này;
- c) Yêu cầu Bên Thuê bảo quản, sử dụng Phần Diện Tích Thuê theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 ĐKC của Hợp Đồng này;

- d) Yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra;
- e) Cải tạo, nâng cấp Phần Diện Tích Thuê cho thuê khi được Bên Thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho Bên Thuê, trừ trường hợp được Các Bên thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- f) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và phù hợp với thỏa thuận của Các Bên theo Hợp Đồng này.
- g) Yêu cầu Bên Thuê giao lại Phần Diện Tích Thuê khi hết Thời Hạn Thuê;
- h) Có quyền yêu cầu Bên Thuê cung cấp đầy đủ các tài liệu liên quan và cần thiết (thiết kế, quảng cáo, chương trình, giấy phép...) sau khi nhận được văn bản thông báo của Bên Thuê về kế hoạch tổ chức sự kiện của Bên Thuê;
- i) Thực hiện những việc liên quan đến việc phát triển phần còn lại của TTTM kể cả quyền xây dựng, lắp đặt hoặc mở rộng tường ngăn của Phần Diện Tích Thuê;
- j) Các quyền theo quy định của Nội Quy đính kèm Hợp Đồng và/hoặc được Bên Cho Thuê ban hành vào từng thời điểm nhằm đảm bảo an ninh, trật tự, duy trì tiêu chuẩn TTTM đạt chất lượng cao;
- k) Trường hợp tài sản của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Thuê bị xử lý để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ được ưu tiên đầu tiên được hưởng phần giá trị tài sản trong số tài sản bị xử lý tương ứng với các nghĩa vụ còn tồn đọng của Bên Thuê với Bên Cho Thuê, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
- l) Các quyền khác tại Hợp Đồng và theo pháp luật.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

- a) Giao Phần Diện Tích Thuê cho Bên Thuê theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Phần Diện Tích Thuê theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 ĐKC của Hợp Đồng này;
- b) Bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định Phần Diện Tích Thuê trong Thời Hạn Thuê;
- c) Bảo trì, sửa chữa Phần Diện Tích Thuê theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận về việc cung cấp Dịch Vụ và Tiện Nghi theo Hợp Đồng; nếu Bên Cho Thuê không bảo trì, sửa chữa Phần Diện Tích Thuê như thỏa thuận mà gây thiệt hại cho Bên Thuê thì phải bồi thường, trừ trường hợp Bên Cho Thuê bị hạn chế quyền bảo trì, sửa chữa bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bên thứ ba có quyền/lợi ích hợp pháp liên quan;
- d) Không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp Đồng, trừ trường hợp được Bên Thuê đồng ý chấm dứt Hợp Đồng hoặc Các Bên có thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về thiệt hại do bất kỳ nguyên nhân nào đối với các hàng hóa và tài sản của Bên Thuê hoặc bất kỳ vấn đề nào phát sinh trực tiếp hoặc gián tiếp của Bên Thuê, bao gồm cả trong trường hợp hỏa hoạn, trộm cắp hoặc do các sự kiện khách quan hoặc bất khả kháng khác...(trừ trường hợp do lỗi của Bên Cho Thuê và Bên Thuê chứng minh được giá trị tài sản, hàng hóa thiệt hại bằng các hóa đơn chứng từ hợp lệ);
- f) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- g) Các nghĩa vụ khác tại Hợp Đồng và theo pháp luật

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê

7.1 Quyền của Bên Thuê

- a) Yêu cầu Bên Cho Thuê giao Phần Diện Tích Thuê theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 ĐKC của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Phần Diện Tích Thuê;
- c) Được đổi Phần Diện Tích Thuê đang thuê với người thuê khác nếu được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản;
- d) Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Phần Diện Tích Thuê nếu có thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc được Bên Cho Thuê đồng ý bằng văn bản;
- e) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;
- f) Yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa Phần Diện Tích Thuê trong trường hợp Phần Diện Tích Thuê bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra. Để làm rõ, phạm vi sửa chữa của Bên Cho Thuê theo đúng quy định tại Điều 6.2.c của ĐKC.
- g) Yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra;
- h) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và phù hợp với thỏa thuận của Các Bên theo quy định tại Hợp Đồng;
- i) Các quyền khác tại Hợp Đồng và theo pháp luật.

7.2 Nghĩa vụ của Bên Thuê

- a) Bảo quản, sử dụng Phần Diện Tích Thuê đúng công năng, thiết kế đã liệt kê tại Điều 1 và các thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- b) Thanh toán đủ tiền thuê Phần Diện Tích Thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 ĐKC của Hợp Đồng này;
- c) Sử dụng Phần Diện Tích Thuê đúng mục đích và sửa chữa hư hỏng của Phần Diện Tích Thuê do lỗi của mình gây ra. Để làm rõ, Bên Thuê chỉ sử dụng Phần Diện Tích Thuê cho mục đích quy định tại Mục 13 ĐKCT. Nếu Bên Thuê muốn thay đổi mục đích sử dụng Phần Diện Tích Thuê hoặc thay đổi, bổ sung mặt hàng, dịch vụ khác với những mặt hàng, dịch vụ quy định thì phải được Bên Cho Thuê chấp thuận trước bằng văn bản;
- d) Trả Phần Diện Tích Thuê cho Bên Cho Thuê theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- e) Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ Phần Diện Tích Thuê nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Để làm rõ, Bên Thuê không được tự ý xây dựng lại, thay đổi kết cấu hoặc cách bài trí của Phần Diện Tích Thuê, kể cả mặt tiền và nội thất, ngoại thất, cửa sổ trưng bày của Phần Diện Tích Thuê, nếu không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;
- f) Không được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc cầm cố, thế chấp quyền thuê theo Hợp Đồng này nếu không được Bên Cho Thuê đồng ý trước bằng văn bản;
- g) Bồi thường cho Bên Cho Thuê mọi thiệt hại phát sinh (các khoản phạt, bồi thường thiệt hại, phí tổn, phí luật sư...v...v...) và đảm bảo cho Bên Cho Thuê được miễn trừ đối với bất kỳ trách nhiệm, nghĩa vụ nào liên quan đến: (i) thương tích, thiệt hại về tính mạng đối với người hoặc thiệt hại đối với tài sản gây ra bởi sự vô ý hay cố ý làm sai của Bên Thuê, đại lý, nhân viên hoặc khách của Bên Thuê; và/hoặc (ii) việc Bên Thuê, đại lý, nhân viên hoặc khách của Bên Thuê không thực hiện hay không tuân thủ bất kỳ điều khoản, quy định hay điều kiện nào của Hợp Đồng. Để làm rõ, khách của Bên Thuê theo Hợp Đồng này được hiểu là khách tại Phần Diện Tích Thuê, hoặc được Bên Thuê mời đến hoặc bất kỳ bên thứ

ba nào đến TTTM được chứng minh là để giải quyết các công việc, giao dịch với Bên Thuê;

- h) Chịu trách nhiệm đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho nhân viên, khách hàng, khách mời của Bên Thuê hay bất kỳ bên thứ ba nào khác; tự chịu trách nhiệm trông giữ, bảo quản hàng hoá, tài sản của Bên Thuê, nhân viên, khách hàng, khách mời của Bên Thuê trong thời gian mở cửa của TTTM;
- i) Thanh toán cho Bên Cho Thuê đầy đủ và đúng hạn các khoản phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng này;
- j) Bên Thuê tại đây chấp thuận rằng Bên Cho Thuê không phải có thêm bất kỳ chấp thuận nào của Bên Thuê khi phát sinh/thực hiện: (i) việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với toàn bộ hoặc một phần dự án/tòa nhà (bao gồm nhưng không giới hạn ở TTTM, Văn phòng, bãi đỗ xe... cho bên thứ ba ("**Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới**") theo bất kỳ cách thức nào phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) cầm cố, thế chấp một phần hoặc toàn bộ Dự Án/Tòa Nhà, các quyền và lợi ích của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Cho Thuê hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào; hoặc (iii) chuyển nhượng, chuyển giao, ủy quyền hoặc chỉ định thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Giao**"), với điều kiện là Bên Thuê vẫn được tiếp tục thuê Phần Diện Tích Thuê theo các điều kiện quy định tại Hợp Đồng cho đến hết Thời Hạn Thuê.

Theo đó, Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới hay Bên Nhận Chuyển Giao sẽ đương nhiên trở thành Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng và sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo quy định Hợp Đồng kể từ thời điểm chuyển quyền sở hữu/chuyển giao quyền cho Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới/Bên Nhận Chuyển Giao hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận giữa Bên Cho Thuê và Chủ Sở Hữu/Sử Dụng Mới/Bên Nhận Chuyển Giao;

- k) Mua, duy trì các loại bảo hiểm như quy định tại PHỤ LỤC VI đính kèm Hợp Đồng. Nếu Bên Thuê không thực hiện đúng, đầy đủ việc mua và duy trì bảo hiểm theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ), tiến hành mua, duy trì các loại bảo hiểm quy định tại Điều này tại công ty bảo hiểm do Bên Cho Thuê lựa chọn. Bên Cho Thuê được quyền ứng tiền thay cho Bên Thuê để thanh toán cho các khoản phí bảo hiểm nói trên và thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê. Bên Thuê có trách nhiệm (i) bồi hoàn cho Bên Cho Thuê khoản tiền mà Bên Cho Thuê đã bỏ ra để thanh toán phí bảo hiểm, (ii) thanh toán phí bảo hiểm còn thiếu (nếu có). Bên Thuê có trách nhiệm ký kết, tuân thủ Hợp đồng bảo hiểm do Bên Cho Thuê đại diện xác lập với Công ty bảo hiểm. Nếu Bên Cho Thuê phải tăng phí bảo hiểm đối với Phần Diện Tích Thuê và/hoặc TTTM do ảnh hưởng của các hành vi mà Bên Thuê gây ra, Bên Thuê sẽ phải bồi hoàn cho Bên Cho Thuê số tiền phí bảo hiểm tăng lên đó;
- l) Bảo mật: Không được phép cung cấp, thực hiện tuyên bố công khai hoặc trao đổi với các phương tiện thông tin đại chúng hoặc bên thứ ba bất kỳ tài liệu, thông tin hoặc nội dung nào liên quan đến Hợp Đồng này (bao gồm không giới hạn ở các tài liệu, thông tin do Bên Cho Thuê cung cấp, thông tin và tình trạng thực hiện Hợp Đồng giữa Các Bên) mà không có sự đồng ý trước của Bên Cho Thuê (ngoại trừ thông tin đã được công khai). Mặc dù có quy định nêu trên, Bên Thuê không bị cấm thực hiện bất kỳ việc công bố nào theo yêu cầu của pháp luật hiện hành, thị trường chứng khoán, quy định, phán quyết ràng buộc, lệnh hoặc yêu cầu của bất kỳ tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền nào khác, với điều kiện Bên Thuê sẽ trước hết thông báo cho Bên Cho Thuê liên quan đến ý định công bố các thông tin đó;
- m) Cam kết không hối lộ:

- (i) Bên Thuê cam kết và đảm bảo rằng người quản lý, nhân viên, đại lý hoặc bất kỳ người nào thuộc Bên Thuê trực tiếp hoặc gián tiếp liên lạc, giao dịch, làm việc với Bên Cho Thuê ("**Người Thuộc Bên Thuê**") sẽ không hối lộ và/hoặc hứa hẹn đưa các khoản hối lộ, quà tặng, trích thưởng hoặc bất kỳ các tài sản bằng tiền hoặc hiện vật hoặc lợi ích nào (gọi chung là "**Hối Lộ**"), cho bất kỳ người quản lý, nhân viên hoặc bất kỳ người nào thuộc Bên Cho Thuê (gọi chung là "**Người Thuộc Bên Cho Thuê**") hoặc thông qua bất kỳ bên thứ ba nào để Hối Lộ Người Thuộc Bên Cho Thuê nhằm được ưu tiên ký Hợp Đồng/thỏa thuận với Bên Cho Thuê hoặc được miễn trừ (các) nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng/thỏa thuận với Bên Cho Thuê, và /hoặc các lợi ích không minh bạch, không công bằng khác.
- Các hành vi Hối Lộ theo quy định tại điều này sẽ bao gồm cả các hành vi thực hiện trước, trong khi và sau khi thực hiện Hợp Đồng/thỏa thuận với Bên Cho Thuê.
- Trường hợp bất kỳ Người Thuộc Bên Thuê nào nhận thấy bất cứ Người Thuộc Bên Cho Thuê nào có biểu hiện, hành vi đòi Hối Lộ thì Bên Thuê có trách nhiệm thông báo ngay lập tức cho Bên Cho Thuê theo chi tiết sau:
- Số điện thoại hotline: 0988428787
 - Email: gopy@vingroup.net
- (ii) Nếu Bên Thuê vi phạm quy định tại điều này Bên Cho Thuê có quyền, tại bất kỳ thời điểm nào, áp dụng một hoặc đồng thời một số biện pháp sau:
- Hủy bỏ tất cả các phê duyệt, chấp thuận, sự cho phép, lợi ích Bên Thuê có được hoặc sự chấp thuận, thông qua của Bên Cho Thuê đối với những vấn đề về ký kết và thực hiện Hợp Đồng/thỏa thuận mà bị ảnh hưởng bởi hành vi Hối Lộ; và/hoặc
 - Tùy vào mức độ nghiêm trọng của hành vi Hối Lộ, phạt Bên Thuê một khoản tiền tương đương với **150.000.000 VNĐ (một trăm năm mươi triệu đồng)** đối với một vi phạm và/hoặc chấm dứt Hợp Đồng/thỏa thuận ngay lập tức mà không phải chịu bất cứ một khoản phạt hay bồi thường nào. Ngoài ra, Bên Thuê có trách nhiệm bồi thường cho Bên Cho Thuê mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) do việc chấm dứt Hợp Đồng/thỏa thuận và chịu các chế tài phạt khác quy định tại Hợp Đồng/thỏa thuận như trường hợp Hợp Đồng/thỏa thuận bị chấm dứt do lỗi vi phạm của Bên Thuê; và/hoặc
 - Chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra nếu hành vi Hối Lộ có dấu hiệu vi phạm Luật Hình Sự.
- (iii) Bên Thuê sẽ miễn trừ cho Bên Cho Thuê mọi trách nhiệm liên quan đến hành vi Hối Lộ của Bên Thuê và phải bồi thường cho Bên Cho Thuê các thiệt hại phát sinh, bao gồm cả các thiệt hại do phát sinh chi phí hành chính, chi phí luật sư và các chi phí khác để xử lý các vấn đề liên đới đến hành vi Hối Lộ của Bên Thuê;

n) Các nghĩa vụ khác tại Hợp Đồng và theo pháp luật.

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm Hợp Đồng

8.1 Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

- a) Bên Cho Thuê sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng (với điều kiện Bên Thuê thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của Bên Thuê theo quy định của Hợp Đồng) nếu:
- (i) TTTM bị đình chỉ hoạt động hoặc Bên Cho Thuê bị rút phép hoạt động do Bên Cho Thuê có những sai phạm hoặc vi phạm quy định pháp luật.
 - (ii) Các Dịch Vụ Và Tiện Nghi cơ bản bị ngừng hoạt động do lỗi của Bên Cho Thuê dẫn đến Phần Diện Tích Thuê không thể mở cửa để hoạt động kinh doanh quá 10 (mười)

ngày liên tục, ngoại trừ trường hợp Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng và/hoặc trường hợp được quy định khác đi theo Hợp Đồng này.

- b) Trong trường hợp (i) Bên Cho Thuê không khắc phục vi phạm và/hoặc không hoàn thành việc khắc phục vi phạm hoặc (ii) vi phạm đó vẫn tái diễn, trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ khi có xác nhận và/hoặc bằng chứng vi phạm của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ được quyền thực hiện biện pháp xử lý vi phạm như sau:
- (i) Yêu cầu Bên Cho Thuê khắc phục vi phạm; hoặc
 - (ii) Chấm dứt Hợp Đồng bằng một văn bản thông báo trước khi chấm dứt ít nhất 10 (mười) ngày làm việc, theo đó, Bên Cho Thuê phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 10.4(a) ĐKC của Hợp Đồng; hoặc
 - (iii) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng nhưng phạt vi phạm hợp đồng đối với Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 9.1 ĐKC của Hợp Đồng.

8.2 Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

- a) Bên Thuê sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng nếu Bên Thuê và/hoặc bất kỳ đại lý, nhân viên hay khách nào của Bên Thuê không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và không đầy đủ hoặc chậm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp Đồng và/hoặc Nội Quy.
- b) Trong trường hợp (i) Bên Thuê không khắc phục vi phạm và/hoặc không hoàn thành việc khắc phục vi phạm trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản thông báo về vi phạm của Bên Cho Thuê hoặc một thời hạn khác ghi trên thông báo này; hoặc (ii) vi phạm đó là không thể khắc phục được; hoặc (iii) vi phạm xảy ra từ hai lần trở lên không phụ thuộc vào việc Bên Cho Thuê có văn bản nhắc nhở/thông báo vi phạm hay không, Bên Cho Thuê sẽ được quyền thực hiện biện pháp xử lý vi phạm như quy định dưới đây:
- (i) Buộc Bên Thuê khắc phục vi phạm hoặc tự mình khắc phục vi phạm bằng chi phí và phí tổn của Bên Thuê; và/hoặc
 - (ii) Ngừng cung cấp hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp các dịch vụ tại Phần Diện Tích Thuê (bao gồm không giới hạn ở điều hòa, điện, nước); và/hoặc
 - (iii) Giám sát, dừng hoạt động kinh doanh của gian hàng, đóng cửa gian hàng và giữ lại toàn bộ hàng hóa, tài sản tại Phần Diện Tích Thuê; và/hoặc
 - (iv) Trục xuất Bên Thuê và những người có liên quan của Bên Thuê ra khỏi Phần Diện Tích Thuê; và/hoặc
 - (v) Trường hợp Bên Thuê chưa hoàn thành bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào của mình theo Hợp Đồng này, thì Bên Thuê đồng ý từ bỏ quyền sở hữu, quyền sử dụng của Bên Thuê đối với mọi tài sản tại Phần Diện Tích Thuê kể từ thời điểm Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng. Khi đó, Bên Cho Thuê có toàn quyền của chủ sở hữu để xử lý, bán, thanh lý mọi hàng hóa, tài sản của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Thuê (ngay cả khi Bên Thuê không có mặt tại Phần Diện Tích Thuê). Số tiền thu được sau khi khấu trừ chi phí di dời, lưu kho, chi phí bán hoặc chi phí phát sinh hợp lý khác sẽ được dùng để thanh toán các khoản nợ của Bên Thuê, số tiền còn lại (nếu có) sẽ được Bên Cho Thuê hoàn trả cho Bên Thuê. Trong trường hợp số tiền không đủ bù đắp các chi phí của Bên Cho Thuê và công nợ của Bên Thuê thì Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán bổ sung cho Bên Cho Thuê khoản tiền thiếu hụt đó ngay khi nhận được văn bản thông báo của Bên Cho Thuê.

Bên Thuê sẽ tự chịu trách nhiệm và miễn trừ cho Bên Cho Thuê mọi trách nhiệm với bên thứ ba khi tài sản của bên thứ ba bị Bên Cho Thuê xử lý, bán hoặc thanh lý với sự tin tưởng ngay tình rằng tài sản đó thuộc quyền sở hữu của Bên Thuê. Bên Thuê có nghĩa vụ thông báo cho bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan đến tài sản tại Phần Diện Tích Thuê về thỏa thuận này của Bên Thuê với Bên Cho Thuê; và/hoặc

- (vi) Chấm dứt Hợp Đồng này, theo đó, Bên Thuê phải chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 10.4(b) ĐKC của Hợp Đồng; và/hoặc
- (vii) Thực hiện bất kỳ biện pháp xử lý nào khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và/hoặc
- (viii) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng nhưng phạt vi phạm hợp đồng đối với Bên Thuê theo quy định tại Điều 9.2 ĐKC của Hợp Đồng.

8.3 Các trường hợp bất khả kháng: Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp Đồng này (trừ nghĩa vụ thanh toán) do có sự kiện bất khả kháng. Để làm rõ, sự kiện bất khả kháng được hiểu là những sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được tại thời điểm ký Hợp Đồng mà ngăn cản một Bên thực hiện toàn bộ hoặc một phần hoặc một phần nghĩa vụ trong Hợp Đồng này mà không thể khắc phục được mặc dù Bên bị ảnh hưởng đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và trong khả năng cho phép. Các Bên thống nhất rằng, sự kiện bất khả kháng theo Hợp Đồng này bao gồm, nhưng không giới hạn ở: quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nhưng không bao gồm trường hợp Bên Cho Thuê/chủ đầu tư Dự Án không xin được giấy phép để thực hiện đầu tư dự án hay bất kỳ loại giấy phép nào khác cần thiết cho Dự Án), can thiệp của các cơ quan chính phủ, thiên tai, cháy, bãi công hay đình công, chiến tranh, bạo loạn, chiến tranh, khởi nghĩa, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không), tình trạng chiến sự, phá hoại ngầm, cấm vận giao thông, quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào hoặc các thay đổi chính sách, luật pháp, quyết định của cơ quan có thẩm quyền, làm ảnh hưởng đến hoạt động của TTTM. Theo đó, thời gian thực hiện Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian xảy ra trường hợp bất khả kháng mà bên chịu ảnh hưởng không thể thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong Hợp Đồng. Nếu sau sáu (06) tháng liên tiếp kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng mà Bên chịu ảnh hưởng không thể khắc phục được thì Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

8.4 Để làm rõ, việc miễn trách nhiệm do trường hợp bất khả kháng nói trên chỉ được áp dụng với điều kiện là Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo văn bản cho Bên kia như sau: (i) trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong đó nêu chi tiết kèm theo các tài liệu chứng minh hợp pháp về Sự Kiện Bất Khả Kháng, các biện pháp đã tiến hành để đề phòng, khắc phục thiệt hại, dự kiến kế hoạch khắc phục và biện pháp giải quyết, và (ii) trong thời hạn 01 ngày sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt

Điều 9. Phạt vi phạm Hợp Đồng

9.1 Phạt vi phạm đối với Bên Cho Thuê: Khi xảy ra trường hợp quy định tại Điều 8.1.(b).(iii) ĐKC của Hợp Đồng, Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê số tiền tương đương 0,5% giá trị Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của một tháng hoặc 1.000.000 đồng, tùy giá trị nào cao hơn đối với một (1) hành vi vi phạm nhưng tổng cộng không quá 8% giá trị Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ (tính trên một tháng) đối với các vi phạm trong một tháng. Ngoài ra, Bên Thuê không phải thanh toán Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ tương ứng với số ngày thực tế Bên Thuê phải ngừng kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê do hành vi vi phạm của Bên Cho Thuê (số ngày không phải trả Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ do hai bên cùng xác nhận). Để làm rõ, khoản tiền phạt vi phạm hoặc

khoản tiền Bên Thuê không phải thanh toán theo Điều này sẽ được khấu trừ vào Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và các khoản mà Bên Thuê phải trả trong kỳ thanh toán liền kề.

9.2 Phạt vi phạm đối với Bên Thuê: Trừ khi có quy định rõ ràng khác tại Hợp Đồng, khi xảy ra trường hợp quy định tại Điều 8.2.(b).(viii) ĐKC của Hợp Đồng, Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê số tiền tương đương 0,5% giá trị Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của một tháng hoặc 1.000.000 đồng, tùy giá trị nào cao hơn đối với một (1) hành vi vi phạm nhưng tổng cộng không quá 8% giá trị Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ (tính trên một tháng) đối với các vi phạm trong một tháng.

Điều 10. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng và các biện pháp xử lý

10.1 Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Hết Thời Hạn Thuê mà không được gia hạn. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ tự động thanh lý sau khi Các Bên hoàn thành toán bộ nghĩa vụ tại Hợp Đồng; hoặc
- b) Một trong Các Bên bị giải thể hoặc phá sản; hoặc
- c) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- d) Một Bên quyết định chấm dứt Hợp Đồng do Bên còn lại vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 8 ĐKC của Hợp Đồng; hoặc
- e) Phần Diện Tích Thuê bị hỏng đến mức không thể sử dụng được; hoặc
- f) Trong trường hợp bất khả kháng như quy định tại Điều 8 ĐKC của Hợp Đồng; hoặc
- g) Một trong Các Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trước Thời Hạn theo quy định tại ĐKCT; hoặc
- h) Các trường hợp chấm dứt khác theo quy định tại Hợp Đồng.

10.2 Các Bên sẽ chỉ đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp đã được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này.

10.3 Để làm rõ, các điều: Điều 4.1(b), Điều 5.6 (b), Điều 5.8, Điều 10, Điều 12 và các quy định về trách nhiệm do vi phạm Hợp Đồng, bảo mật, cam kết không hối lộ, bất khả kháng của Hợp Đồng vẫn sẽ duy trì hiệu lực sau khi Hợp Đồng chấm dứt và/hoặc thanh lý.

10.4 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

- a) Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 8.1.(b).(ii) ĐKC hoặc do Bên Cho Thuê bị giải thể hoặc phá sản theo quy định tại Điều 10.1.(b) ĐKC thì Bên Cho Thuê có trách nhiệm bồi thường cho Bên Thuê một khoản bằng Khoản Bồi Thường quy định tại ĐKCT.
- b) Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 8.2.(b).(vi) ĐKC hoặc do Bên Thuê bị giải thể hoặc phá sản theo quy định tại Điều 10.1.(b) ĐKC thì Bên Thuê có trách nhiệm bồi thường cho Bên Cho Thuê một khoản bằng Khoản Bồi Thường quy định tại ĐKCT.

- c) Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, một Bên được quyền áp dụng ngay các chế tài mà Bên đó được áp dụng đối với các hành vi vi phạm (nếu có) của Bên còn lại theo quy định của Hợp Đồng mà không cần thông báo.
- d) Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê có trách nhiệm khôi phục lại và hoàn trả Phần Diện Tích Thuê về tình trạng ban đầu như mô tả tại Biên Bản Bàn Giao, ngoại trừ các hao mòn tự nhiên được Bên Cho Thuê chấp thuận, trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc một thời hạn khác theo thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê không khôi phục, hoàn trả nguyên trạng như ban đầu hoặc cố tình trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ, hoặc không hoàn thành việc khôi phục nguyên trạng Phần Diện Tích Thuê trong thời hạn được quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê có toàn quyền tự thực hiện hoặc chỉ định nhà thầu thực hiện các công việc này và Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán/bồi hoàn mọi khoản chi phí liên quan đến công việc nêu trên cho Bên Cho Thuê trong thời hạn nêu tại Mục 7.1 ĐKCT.
- e) Nếu sau khi chấm dứt Hợp Đồng và rời khỏi Phần Diện Tích Thuê, Bên Thuê để lại bất cứ tài sản nào và không di dời những tài sản đó khi quá thời hạn nêu trong văn bản yêu cầu của Bên Cho Thuê thì những tài sản để lại này sẽ được coi là bị Bên Thuê từ bỏ quyền sở hữu và Bên Cho Thuê có toàn quyền của chủ sở hữu để vứt bỏ, khai thác hoặc bán những tài sản này và sử dụng số tiền thu được sau khi khấu trừ chi phí di dời, lưu kho, chi phí bán hoặc chi phí phát sinh hợp lý khác để thanh toán các khoản nợ của Bên Thuê. Số tiền còn lại (nếu có) sẽ thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc thanh lý tài sản của Bên Thuê không đủ bù đắp các chi phí của Bên Cho Thuê thì Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán/bồi hoàn cho Bên Cho Thuê khoản tiền thiếu hụt đó khi nhận được văn bản thông báo của Bên Cho Thuê.
- f) Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê mọi trách nhiệm với bên thứ ba khi tài sản của bên thứ ba bị Bên Cho Thuê khai thác hoặc thanh lý với sự tin tưởng ngay tình rằng tài sản đó thuộc về Bên Thuê.
- g) Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê vẫn có trách nhiệm thanh toán Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và các khoản phải trả khác cho Bên Cho Thuê cho đến ngày Bên Thuê hoàn thành việc hoàn trả Phần Diện Tích Thuê cho Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ vẫn có trách nhiệm thanh toán chi phí lưu kho, nếu hàng hóa, tài sản của Bên Thuê được chuyển lưu kho.

Điều 11. Giải quyết tranh chấp

11.1 Hợp Đồng này được điều chỉnh theo luật pháp của Việt Nam.

11.2 Mọi tranh chấp, mâu thuẫn hay khiếu nại phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết thông qua thương lượng giữa Các Bên. Trong trường hợp Các Bên không thương lượng hoặc không đạt được sự thỏa thuận, thì mọi mâu thuẫn, tranh chấp hay kiện cáo phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết tại cơ quan giải quyết tranh chấp là Tòa án có thẩm quyền nơi Bên Cho Thuê có trụ sở.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp Đồng

12.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Những nội dung thỏa thuận trước đây trái với quy định tại Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực. Để làm rõ, ngày ký Hợp Đồng ("**Ngày Ký**") được Các Bên xác định như sau:

- (i) Nếu Hợp Đồng ký trực tiếp trên bản giấy thì Ngày Ký được xác định là ngày đề trên phần đầu của Hợp Đồng này;
- (ii) Nếu Hợp Đồng ký theo phương thức áp dụng chữ ký số thì Ngày Ký được xác định là ngày Bên Cho Thuê gửi thành công Hợp Đồng có đầy đủ chữ ký số hợp lệ của Các Bên vào email đã đăng ký của Bên Thuê.

12.2 Hợp Đồng này có 12 điều (gọi chung là “**ĐKC**”), với trang. Các Bên có thể ký kết Hợp Đồng bằng bản giấy thông thường hoặc sử dụng chữ ký số/chữ ký điện tử để ký kết Hợp Đồng này tuân theo quy định tại PHỤ LỤC VII. Trường hợp Hợp Đồng được ký kết bằng bản giấy, Hợp Đồng sẽ được lập thành ...(..) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Cho Thuê giữ ...(...) bản, Bên Thuê giữ ...(...) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật. Nếu Hợp đồng được lập thêm bằng tiếng Anh thì sẽ gồm (.....) bản gốc tiếng Anh trong đó Bên Cho Thuê giữ bản gốc, Bên Thuê giữbản gốc. Trường hợp có sự khác nhau giữa bản Tiếng Việt và bản Tiếng Anh thì bản Tiếng Việt sẽ ưu tiên áp dụng.

12.3 Kèm theo Hợp Đồng này các giấy tờ về Phần Diện Tích Thuê tại PHỤ LỤC IV.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Trừ khi có quy định rõ ràng khác tại Hợp Đồng, trong trường hợp có bất kỳ sự mâu thuẫn nào giữa các tài liệu thì thứ tự ưu tiên xem xét chấp nhận như sau:

- (1) Các Phụ Lục
- (2) ĐKCT
- (3) ĐKC

12.4 Bất kỳ phần, khoản hay điều khoản nào của Hợp Đồng này mà bị coi là bất hợp pháp, vô hiệu hoặc không thể thực thi được theo luật pháp Việt Nam, sẽ không làm mất hiệu lực và giá trị của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng, và Các Bên sẽ thỏa thuận để thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng một điều khoản khác phù hợp với pháp luật Việt Nam để quyền và lợi ích của Các Bên theo Hợp Đồng được đảm bảo. Trừ khi có quy định rõ ràng khác tại Hợp Đồng, trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

**Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ**

**Đại diện cho
BÊN THUÊ**

PHẦN B PHỤ LỤC I.

ĐIỀU KHOẢN CHI TIẾT

(Mô hình chia sẻ doanh thu không tập trung)

(Áp dụng với tất cả các khách thuê)

MỤC	NỘI DUNG	CHI TIẾT
1	TTTT	Là Trung Tâm Thương Mại Vincom, Tòa nhà [.....] thuộc Dự án [.....] tại địa chỉ [...]
2	Phần Diện Tích Thuê	[.....] m² ("Diện Tích Thuê") tại lô [...], tầng [...] của TTTM. Sơ đồ và mô tả của Phần Diện Tích Thuê tại Phụ lục II của Hợp Đồng. Phần diện tích cửa sổ trưng bày (show-window) và hộp đèn quảng cáo: <i>[bao gồm/không bao gồm]</i> trong Diện Tích Thuê. Công năng sử dụng:[...] Số hiệu phân lô của Phần Diện Tích Thuê có thể được thay đổi theo quyết định và thông báo của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm
3	Tiền Thuê, Tiền Thuê Tối Thiểu, Tiền Thuê Dự Kiến (chưa bao gồm thuế GTGT và Phí Dịch Vụ) Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện Tích Thuê và diện tích thực tế thì Tiền Thuê Tối Thiểu sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích thực tế. Trường hợp thời điểm bắt đầu áp dụng một mức Tiền Thuê mới (theo quy định của Hợp Đồng) không rơi vào ngày đầu tiên của một tháng dương lịch, Các Bên thống nhất sẽ bắt đầu áp dụng mức Tiền Thuê mới đó kể từ ngày đầu tiên của tháng dương lịch tiếp theo.	Từ ngày..... đến ngày.....Tiền Thuê phải trả cho mỗi tháng sẽ được tính bằng% (bằng chữ: ... phần trăm) Cơ Sở Tính Tiền Thuê của Bên Thuê trong một tháng dương lịch. Từ ngày..... đến ngày.....Tiền Thuê phải trả cho mỗi tháng sẽ được tính bằng% (bằng chữ: ... phần trăm) Cơ Sở Tính Tiền Thuê của Bên Thuê trong một tháng dương lịch. Từ ngày..... đến ngày.....Tiền Thuê phải trả cho mỗi tháng sẽ được tính bằng% (bằng chữ: ... phần trăm) Cơ Sở Tính Tiền Thuê của Bên Thuê trong một tháng dương lịch Để làm rõ: (i) Cơ Sở Tính Tiền Thuê có nghĩa là tổng doanh thu bán hàng và doanh thu khác (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) từ việc Bên Thuê bán hàng hóa và/hoặc cung cấp các dịch vụ cho các khách hàng trong, tại hoặc từ Phần Diện Tích Thuê (hoặc vị trí khác trong phạm vi TTTM theo thỏa thuận của Các Bên). (ii) Mặc dù có quy định về Tiền Thuê nêu trên, Tiền Thuê sẽ không thấp hơn Tiền Thuê Tối Thiểu ("Tiền Thuê Tối Thiểu"). Để làm rõ: Từ ngày..... đến ngày....., Tiền Thuê Tối Thiểu bằng..... VNĐ/tháng dương lịch, bằng chữ:

		, được tính bằng ... VND/m²/tháng (bằng chữ: ...đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Từ ngày..... đến ngày....., Tiền Thuê Tối Thiểu bằng..... VNĐ/tháng dương lịch, bằng chữ:, được tính bằng ... VND/m²/tháng (bằng chữ: ...đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Từ ngày..... đến ngày....., Tiền Thuê Tối Thiểu bằng..... VNĐ/tháng dương lịch, bằng chữ:, được tính bằng ... VND/m²/tháng (bằng chữ: ...đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Tiền Thuê, Tiền Thuê Tối Thiểu cho “Giai Đoạn Chưa Xác Định Tiền Thuê” tính từ ngày....đến ngày..... sẽ được Các Bên đàm phán trước 06 (sáu) tháng trước khi bắt đầu Giai Đoạn Chưa Xác Định Tiền Thuê. “Tiền Thuê Dự Kiến” là mức Tiền Thuê được Bên Cho Thuê dự kiến xác định cho cả Thời Hạn Thuê tại ngày ký kết Hợp Đồng. Tiền Thuê Dự Kiến cho cả Thời Hạn Thuê được xác định bằng: (....), tương đương ... (....) VNĐ/tháng
4	Phí Dịch Vụ (chưa bao gồm thuế GTGT) Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện Tích Thuê và diện tích thực tế thì Phí Dịch Vụ sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích thực tế.	... VND/tháng (bằng chữ: ... đồng một tháng dương lịch), được tính bằng đơn giá tính Phí Dịch Vụ (... VND/m²/tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn Thuê, bằng việc gửi văn bản thông báo trước ba mươi (30) ngày, Bên Cho Thuê có quyền thay đổi Phí Dịch Vụ. Phí Dịch Vụ [đã bao gồm/không bao gồm] Phí dịch vụ điều hòa trong Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê như quy định tại Mục 14 ĐKCT của Hợp Đồng. Để làm rõ, Phí Dịch Vụ nêu trên không bao gồm phí hoạt động và phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê quy định tại Mục 5.2 ĐKCT này.
	<i>Phí dịch vụ điều hòa tại Phần Diện Tích Thuê</i> (chưa bao gồm thuế GTGT)	<i>Phương án 1: tính phí theo diện tích (với những khách hàng không lắp công tơ riêng) [bỏ câu này khi phát hành Hợp đồng cho KH]:</i> Phí dịch vụ điều hòa là: VNĐ/m²/tháng (Bằng chữ: ...). Mức phí dịch vụ điều hòa có thể được Bên Cho Thuê điều chỉnh theo thông báo bằng văn bản trước ...ngày vào từng

		thời điểm. <i>Phương án 2: tính theo công tơ (với những khách hàng có lắp công tơ riêng) [bỏ câu này khi phát hành Hợp đồng cho KH]</i> Phí sử dụng điều hòa = Ton lạnh hoặc Kbtu * COP* Đơn giá điện TB Trong đó: • <i>1 Ton lạnh</i>: được tính bằng 12.000 Btu/hr; hoặc <i>1 Kbtu</i>: được tính bằng 0,083333 Ton lạnh. • <i>Chỉ số COP</i>: được tính bằng và có thể được thay đổi theo văn bản thông báo của bên cung cấp căn cứ theo thực tế tiêu thụ và vận hành hệ thống cung cấp nước lạnh chiller và điều hòa không khí hoặc theo thống nhất của các Bên vào từng thời điểm. • <i>Đơn giá điện TB</i>: là đơn giá điện trung bình trên một kw và được tính căn cứ theo tỷ lệ các khung giờ hoạt động của trung tâm thương mại vào từng thời điểm (do bên cung cấp thông báo và/hoặc niêm yết) với đơn giá điện do nhà nước ban hành vào từng thời điểm Để làm rõ, Phí dịch vụ điều hòa nêu trên không bao gồm phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê quy định tại Mục 5.2 ĐKCT này.
5	Các chi phí khác (chưa bao gồm thuế GTGT)	
5.1	<i>Phí thuê chỗ để xe:</i>	Theo công bố của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm.
5.2	<i>Phí hoạt động và phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê</i>	Theo công bố của Bên Cho Thuê hoặc thông báo niêm yết và áp dụng chung cho TTTM vào từng thời điểm.
5.3	<i>Chi phí sử dụng điện</i>	Bên Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Cho Thuê các chi phí sử dụng điện bao gồm: – Chi phí điện tiêu thụ thực tế: tính theo công tơ và đơn giá nhà nước mà Bên Cho Thuê thông báo; và – Chi phí cho việc đảm bảo nguồn điện sử dụng được đồng bộ, có chất lượng cao và không ảnh hưởng đến an toàn hệ thống điện chung của tòa nhà: 650 VNĐ/Kw Để làm rõ: ngày chốt chỉ số điện sẽ theo thông báo của Bên Cho Thuê, phù hợp với quy định của cơ quan cấp điện. Các Bên tại đây thống nhất rằng, Bên Cho Thuê có quyền chỉ định một bên cung cấp dịch vụ về điện khác

		để cung cấp điện cho Bên Thuê và/hoặc khách thuê tại TTTM và Bên Thuê có trách nhiệm ký Hợp đồng/thỏa thuận về việc cung cấp/sử dụng điện với nhà cung cấp do Bên Cho Thuê chỉ định.
5.4	<i>Chi phí sử dụng nguồn nước</i>	Bên Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Cho Thuê các chi phí sử dụng nguồn nước bao gồm: – Chi phí nước tiêu thụ thực tế: tính theo đồng hồ đo nước và đơn giá nhà nước mà Bên Cho Thuê thông báo. – Chi phí dịch vụ bổ sung cho việc bơm nước: 3.000 VNĐ/m³ Để làm rõ, ngày chốt chỉ số nước sẽ theo thông báo của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm, tùy vào thực tế cấp nước. Các Bên tại đây thống nhất rằng, Bên Cho Thuê có quyền chỉ định một bên cung cấp dịch vụ về nước khác để cung cấp nước cho Bên Thuê và/hoặc khách thuê tại TTTM và Bên Thuê có trách nhiệm ký Hợp đồng/thỏa thuận về việc cung cấp/sử dụng nước với nhà cung cấp do Bên Cho Thuê chỉ định.
5.5	<i>Chi phí hỗ trợ thu gom rác</i>	Chi phí hỗ trợ thu gom rác áp dụng hàng tháng với gian hàng ẩm thực (nếu có) [.....]
6	Tiền đặt cọc	
6.1	Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ (nếu có)	Là khoản tiền đặt cọc giữ chỗ mà Bên Thuê đã đặt cọc theo thư đề nghị thuê đã ký kết giữa Các Bên cho Phần Diện Tích Thuê (" Thư Đề Nghị Thuê "). Phần còn lại của Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ sẽ được chuyển thành một phần hoặc toàn bộ Tiền Đặt Cọc Thuê (tùy từng trường hợp) vào ngày ký Hợp Đồng
6.2	Tiền Đặt Cọc Thuê	[...] VNĐ (bằng chữ:.....) (tương đương với (...)) tháng Tiền Thuê Dự Kiến và Phí Dịch Vụ trung bình trong cả Thời Hạn Thuê) hoặc Tiền Thuê Tối Thiểu và Phí Dịch Vụ trung bình cho cả Thời Hạn Thuê tùy giá trị nào cao hơn Bên Thuê đặt cọc trong vòng 08 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê.
6.3	Tiền Đặt Cọc Thi Công	[...] VNĐ (bằng chữ:.....). Bên Thuê đặt cọc cho Bên Cho Thuê ít nhất mười (10) ngày trước ngày Bên Thuê bắt đầu thi công theo kế hoạch được Bên Cho Thuê phê duyệt.
6.4	Tiền Thuê Ký Quỹ	Để đảm bảo cho việc thanh toán Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ hàng tháng, vào ngày có hiệu lực của Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê sẽ chuyển cho Bên Cho Thuê khoản ký quỹ bằng [...] VNĐ (tương đương 01 (một) tháng Tiền Thuê Dự Kiến và Phí Dịch Vụ trung bình trong cả

		Thời Hạn Thuê) hoặc Tiền Thuê Tối Thiểu và Phí Dịch Vụ trung bình cho cả Thời Hạn Thuê tùy giá trị nào cao hơn) (“Tiền Ký Quỹ”). Tiền Ký Quỹ phải được Bên Thuê duy trì trong suốt Thời Hạn Thuê. Bên Cho Thuê giữ không tính lãi và sẽ hoàn trả Tiền Ký Quỹ cho Bên Thuê trong vòng 07 ngày làm việc sau khi Bên Thuê hoàn thành việc thanh toán toàn bộ Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ phải trả theo Hợp Đồng Thuê khi Hợp Đồng Thuê chấm dứt. Trường hợp Bên Thuê không hoàn thành việc thanh toán Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ đúng hạn, Bên Cho Thuê được quyền cần trừ Tiền Ký Quỹ để thanh toán các khoản phải trả. Bên Thuê có trách nhiệm nộp bổ sung đầy đủ Tiền Ký Quỹ trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
7	Kỳ tính tiền và thanh toán	
7.1	Các khoản phải thanh toán của Bên Thuê	
7.1.1	Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ	Kỳ tính Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ: theo [tháng/quý/năm] dương lịch. (Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ phải thanh toán của một kỳ được tính theo tỷ lệ giữa số ngày thuê trên tổng số ngày của kỳ tính tiền). Thời hạn thanh toán: <i>[Chọn 1 trong 2 phương án, bỏ câu này khi phát hành hợp đồng cho Khách thuê]</i> <i>Trường hợp khách có ký quỹ [bỏ câu này khi phát hành hợp đồng cho Khách thuê]:</i> Trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo của kỳ tính Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê. <i>Trường hợp khách không ký quỹ [bỏ câu này khi phát hành hợp đồng cho Khách thuê]:</i> (i) Đối với Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ: Bên Thuê phải thanh toán trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của kỳ tính Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê. (ii) Đối với các Khoản Chênh Lệch: Bên Thuê phải thanh toán số tiền còn thiếu sau khi Các Bên đối chiếu số liệu (nếu có) trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo của kỳ tính Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê Để làm rõ, trong vòng 01 (một) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo sau kỳ tính Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ, Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp Báo cáo tổng hợp Cơ

		Sở Tính Tiền Thuê của tháng trước đó và phối hợp với Bên Cho Thuê để chốt số liệu Cơ Sở Tính Tiền Thuê và đảm bảo hoàn thành việc chốt số liệu. Bên Cho Thuê sau khi kiểm tra, nếu chấp thuận Các Báo Cáo do Bên Thuê cung cấp, Bên Cho Thuê sẽ tính toán Tiền Thuê theo doanh thu như quy định của Hợp Đồng Thuê và gửi thông báo thanh toán Tiền Thuê. Đến trước thời hạn thanh toán, nếu có bất kỳ sự chưa thống nhất nào giữa số liệu của Bên Thuê và Bên Cho Thuê, Tiền Thuê sẽ được tạm tính và thanh toán theo số liệu của Bên Cho Thuê. Số tiền thừa, thiếu (nếu có) sẽ được Các Bên quyết toán cho nhau sau khi Các Bên thống nhất số liệu ("Khoản Chênh Lệch"). Việc Bên Cho Thuê, trong bất kỳ trường hợp nào, tính toán nhằm lẫn hoặc không giữ hoặc không khấu trừ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán sẽ không được xem là sự từ bỏ quyền thu và nhận khoản tiền đó và cũng không cấu thành một vi phạm của Hợp Đồng này và Bên Cho Thuê sẽ có quyền thu khoản tiền này vào bất kỳ thời điểm nào sau này theo số liệu tính toán chính xác
7.1.2	Các chi phí khác và các khoản phải thanh toán khác (mà chưa được quy định thời hạn thanh toán)	Kỳ tính: theo tháng dương lịch phát sinh khoản phải thanh toán. Thời hạn thanh toán: Trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo của kỳ tính tiền hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê.
7.1.3	Thông báo các khoản phải trả của Bên Thuê (" Debit Note ")	Debit Note sẽ được gửi cho Bên Thuê mỗi tháng 01 lần để thông báo các khoản mà Bên Thuê phải thanh toán trong tháng nêu trên Debit Note.
7.2	Các khoản phải thanh toán/hoàn trả của Bên Cho Thuê (mà chưa được quy định thời hạn thanh toán/hoàn trả)	Bên Cho Thuê sẽ thanh toán/hoàn trả trong vòng 10 ngày sau khi nhận được văn bản đề nghị thanh toán/hoàn trả (nêu rõ số tiền cần thanh toán/hoàn trả) và đầy đủ hồ sơ hợp lệ làm căn cứ cho các khoản phải thanh toán/hoàn trả từ Bên Thuê.
8	Thời Hạn Thuê	[.....]. Trường hợp gia hạn theo quy định tại Điều 4.1 ĐKC, đề nghị gia hạn phải được gửi trước ít nhất [...] tháng trước Ngày Hết Hạn.
9	Ngày Bắt Đầu	[.....]
10	Ngày Hết Hạn	[.....]
11	Ngày Tiếp Nhận	[.....] hoặc một ngày khác theo thông báo bằng văn bản trước 07 ngày của Bên Cho Thuê.
11.1	<i>Thời hạn nộp phương án thiết kế/thi công để Bên Cho Thuê phê duyệt</i>	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Tiếp Nhận, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
11.2	<i>Thời hạn thi công</i>	Trước Ngày Bắt Đầu ít nhất 07 (bảy) ngày, Bên Thuê

		phải hoàn thành việc thi công, hoàn thiện nội thất, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
11.3	<i>Thay đổi Ngày Tiếp Nhận</i>	Trường hợp Bên Cho Thuê thay đổi Ngày Tiếp Nhận thì Ngày Bắt Đầu sẽ được sửa đổi tương ứng với số ngày thay đổi Ngày Tiếp Nhận để Bên Thuê tiến hành lắp đặt và hoàn thiện nội thất.
11.4	<i>Lệ phí thi công</i> (chưa bao gồm thuế GTGT)	Mức Phí Thi Công được tính bằng [.....] VND/ngày/m ² (... đồng một ngày một mét vuông) nhân với diện tích thực tế. Bên Thuê phải trả Phí Thi Công cho Bên Cho Thuê theo mức quy định tại Điều này sau khi hoàn thành việc thi công tại Phần Diện Tích Thuê hoặc khi Hợp Đồng bị chấm dứt trước khi Bên Thuê hoàn thành việc thi công, tính theo số ngày thi công thực tế của Bên Thuê được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
12	Chính sách khai trương	
12.1	Phạt chậm khai trương	Bên Thuê phải hoàn tất việc thi công tại Phần Diện Tích Thuê và được Bên Cho Thuê nghiệm thu muộn nhất là 07 (bảy) ngày trước Ngày Bắt Đầu ("Việc Thi Công"); Bên Thuê cam kết khai trương Phần Diện Tích Thuê đúng Ngày Bắt Đầu; Trong trường hợp Bên Thuê không hoàn thành Việc Thi Công và khai trương Phần Diện Tích Thuê đúng quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê tùy theo quyết định của mình sẽ gửi thông báo áp dụng một hoặc một số lựa chọn sau: – Chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng Thuê và giữ lại toàn bộ tiền đặt cọc của Bên Thuê; và/hoặc – Chấm dứt/hủy bỏ các hỗ trợ khai trương và hỗ trợ khác dành cho Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này; và/hoặc – Yêu cầu Bên Thuê phải trả thêm một khoản tiền thuê bổ sung tương ứng với số ngày chậm hoàn thành Việc Thi Công và chậm khai trương theo đơn giá Tiền Thuê, Tiền Thuê Tối Thiểu quy định tại Hợp Đồng Thuê trong khoảng thời gian tương ứng; và/hoặc – Điều chỉnh Tiền Thuê, Tiền Thuê Tối Thiểu theo đó, Tiền Thuê, Tiền Thuê Tối Thiểu được quy định tại Hợp Đồng Thuê sẽ được thay thế bởi mức mới như sau:

		Mức Tiền Thuê, Tiền Thuê Tối Thiểu mới = Mức Tiền Thuê, Tiền Thuê Tối Thiểu quy định tại Hợp Đồng Thuê x 120% (bằng chữ: một trăm hai mươi phần trăm). Thông báo theo quy định tại Điều này sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê. Trường hợp có sự thay đổi Ngày Bắt Đầu, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê được biết để phối hợp thực hiện. Theo đó, Ngày Bắt Đầu sẽ là ngày nêu tại thông báo thay đổi của Bên Cho Thuê.
13	Mục đích thuê	1. Hàng hóa sẽ được Bên Thuê bán tại Phần Diện Tích Thuê (a) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. xuất xứ từ.. (b) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. xuất xứ từ.. (c) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. xuất xứ từ.. 2. Các dịch vụ sẽ được Bên Thuê cung cấp tại Phần Diện Tích Thuê (a) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. (b) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. (c) [] có thương hiệu/nhãn hiệu..
14	Thời Gian Làm Việc Tại Phần Diện Tích Thuê	Theo quy định của TTTM/Tòa nhà
15	Quy định bổ sung về việc quy hoạch lại mặt bằng (bổ sung Điều 5.5(e) của ĐKC)	Trường hợp Các Bên không thống nhất được các nội dung nêu tại Điều 5.5(e) của ĐKC, Hợp Đồng Thuê sẽ chấm dứt hiệu lực như khi hết hạn và Các Bên thống nhất: a) Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên Thuê theo quy định tại Điều 2.4 ĐKC của Hợp Đồng Thuê. b) Trường hợp tại thời điểm chấm dứt, Thời Hạn Thuê còn trên 03 tháng và Bên Thuê đã thực tế thi công nội thất tại Phần Diện Tích Thuê theo thiết kế được phê duyệt, Bên Cho Thuê đồng ý bồi thường cho Bên Thuê một khoản bằng [...]. c) Các khoản tiền mà Bên Cho Thuê đã thanh toán, hỗ trợ Bên Thuê liên quan đến việc dịch chuyển trước đó (nếu có) sẽ được khấu trừ vào khoản tiền mà Bên Cho Thuê có trách nhiệm thanh toán hoặc hoàn trả Bên Thuê tại đây.

16	Quy định về đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê	a) Một trong Các Bên có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trước Thời Hạn Thuê theo quy định tại Điều 10.1(g) ĐKC, bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất [.....] tháng cho Bên kia. Trong trường hợp này, Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê phải bồi thường cho Bên còn lại một khoản tiền bằng [.....] tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ (tính theo mức Tiền Thuê và Phí Dịch vụ tại Ngày Bắt Đầu hoặc mức Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trung bình của 06 tháng gần nhất trước thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, tùy giá trị nào cao hơn), sau đây gọi là “Khoản Bồi Thường”. b) Nếu Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nhưng không thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trước bằng văn bản cho Bên còn lại không đủ thời gian quy định tại điểm (a) Mục này thì ngoài Khoản Bồi Thường nêu trên, Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng còn phải bồi thường cho Bên còn lại khoản tiền tương đương tổng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ cho thời gian vi phạm thời hạn báo trước.
17	Quy định về báo cáo doanh thu và quản lý hoạt động bán hàng	
17.1	Quy định về lập và báo cáo doanh thu	a) Bên Thuê có trách nhiệm lắp đặt hệ thống camera tại Phần Diện Tích Thuê và theo yêu cầu của Bên Cho Thuê, có thể kết nối với hệ thống giám sát của Bên Cho Thuê. Theo đó, Bên Cho Thuê có quyền kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh tại Phần Diện Tích Thuê của Bên Thuê. b) Bên Thuê có trách nhiệm, định kỳ hàng tháng (hoặc bất kỳ thời điểm nào theo yêu cầu của Bên Cho Thuê), sẽ cung cấp cho Bên Cho Thuê Báo cáo tổng hợp Cơ Sở Tính Tiền Thuê và định kỳ hàng năm, sẽ cung cấp các báo cáo doanh thu của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Thuê được xác nhận bởi Công ty kiểm toán uy tín (“Các Báo Cáo”) trước ngày 30/4 năm tiếp theo. Các Báo Cáo được gửi cho Bên Cho Thuê bằng văn bản có chữ ký của người có thẩm quyền và được đóng dấu của Bên Thuê và bằng văn bản điện tử (soft copy) và được gửi vào email của người do Bên Cho Thuê chỉ định. c) Tùy từng thời điểm và tùy tình trạng vận hành của Phần Diện Tích Thuê, Bên Cho Thuê có thể quyết định thay đổi cơ chế vận hành, phương án kiểm soát doanh thu và kiểm soát hoạt động đối với Phần Diện Tích Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc cử nhân viên thu ngân của Bên Cho Thuê tới làm việc trực tiếp tại quầy thu ngân trong Phần Diện Tích Thuê của Bên Thuê (số lượng nhân viên thu ngân do Bên Cho Thuê quyết định). Trong trường hợp này, Bên Thuê đồng ý rằng chi phí

		thuê nhân viên của Bên Cho Thuê sẽ do Bên Thuê thanh toán trực tiếp cho Bên Cho Thuê. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê có thông tin phối hợp thực hiện.
17.2	Quy định về quản lý hoạt động bán hàng	(a) Nhân sự: Bên Thuê tự bố trí nhân sự bán hàng, quản lý hàng hoá trong Phần Diện Tích Thuê cũng như chịu mọi chi phí phát sinh. (b) Không phụ thuộc vào các quy định tại Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê cam kết nếu Bên Cho Thuê có đầy đủ bằng chứng (kết quả kiểm toán của Công ty kiểm toán hoặc các bằng chứng khác mà Bên Cho Thuê thu thập được) cho thấy Bên Thuê đã báo cáo không đúng về doanh số/doanh thu bán hàng hàng tháng, thì Bên Thuê bị coi là vi phạm Hợp Đồng Thuê và sẽ phải bồi thường cho Bên Cho Thuê một khoản bằng 8% Cơ Sở Tính Tiền Thuê của tháng có Cơ Sở Tính Tiền Thuê cao nhất hoặc bằng 50 (năm mươi) lần số tiền gian lận, tùy vào khoản nào cao hơn cho mỗi lần gian lận đó. (c) Trường hợp vi phạm quy định nêu tại Điều này, ngoài việc phải trả khoản tiền bồi thường như nêu trên, Bên Thuê còn có thể phải chịu các chế tài nêu tại các điều khoản khác của Hợp Đồng Thuê (tùy quyết định của Bên Cho Thuê căn cứ vào từng trường hợp cụ thể) áp dụng cho trường hợp Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng Thuê. (d) Ngoài ra, trong trường hợp Bên Cho Thuê cho rằng Bên Thuê báo cáo không đúng về Cơ Sở Tính Tiền Thuê, Bên Cho Thuê có quyền chỉ định một Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xem xét, đánh giá doanh thu/doanh số bán hàng của Bên Thuê. Công ty kiểm toán do Bên Cho Thuê chỉ định phải là một trong những công ty kiểm toán trong nước hoặc quốc tế có uy tín và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (theo đánh giá của Bên Cho Thuê). Tuy nhiên, khi kiểm toán, Công ty kiểm toán chỉ được phép kiểm toán về doanh số và không được phép kiểm toán các lĩnh vực khác. Chi phí kiểm toán sẽ do Bên Cho Thuê chi trả nếu kết quả Công ty kiểm toán xác nhận Bên Thuê đã báo cáo đúng doanh thu. Ngược lại, nếu kết quả của Công ty kiểm toán xác nhận Bên Thuê đã báo cáo sai doanh thu, chi phí kiểm toán do Bên Thuê chi trả.

**Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ**

**Đại diện cho
BÊN THUÊ**

ĐIỀU KHOẢN CHI TIẾT
(Mô hình Tiền Thuê cố định)
(Áp dụng với tất cả các khách thuê)

MỤC	NỘI DUNG	CHI TIẾT
1	TTTT	Là Trung Tâm Thương Mại Vincom, Tòa nhà [.....] thuộc Dự án [.....] tại địa chỉ [...]
2	Phần Diện Tích Thuê	[.....] m ² (" Diện Tích Thuê ") tại lô [...], tầng [...] của TTTM. Sơ đồ và mô tả của Phần Diện Tích Thuê tại Phụ lục II của Hợp Đồng. Phần diện tích cửa sổ trưng bày (show-window) và hộp đèn quảng cáo: [bao gồm/không bao gồm] trong Diện Tích Thuê. Công năng sử dụng:[...] Số hiệu phân lô của Phần Diện Tích Thuê có thể được thay đổi theo quyết định và thông báo của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm
3	Tiền Thuê (chưa bao gồm thuế GTGT và Phí Dịch Vụ) Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện Tích Thuê và diện tích thực tế thì Tiền Thuê sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích thực tế.	Từ ngày..... đến ngày..... Tiền Thuê là ... VND/tháng (bằng chữ: ... đồng một tháng dương lịch), được tính bằng ... VND/m ² /tháng (bằng chữ: ...đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Từ ngày..... đến ngày..... Tiền Thuê là ... VND/tháng (bằng chữ: ... đồng một tháng dương lịch), được tính bằng ... VND/m ² /tháng (bằng chữ: ...đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Từ ngày..... đến ngày..... Tiền Thuê là ... VND/tháng (bằng chữ: ... đồng một tháng dương lịch), được tính bằng ... VND/m ² /tháng (bằng chữ: ...đồng một mét vuông một tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Tiền Thuê cho Giai Đoạn Chưa Xác Định Tiền Thuê từ ngày..... đến ngày sẽ được Các Bên đàm phán trước 06 (sáu) tháng trước khi bắt đầu Giai Đoạn Chưa Xác Định Tiền Thuê. Trường hợp Các Bên không thể thống nhất được Tiền Thuê cho giai đoạn này thì Hợp Đồng Thuê sẽ tự động chấm dứt như hết hạn vào ngày ..."
4	Phí Dịch Vụ (chưa bao gồm thuế GTGT) Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Diện Tích Thuê và diện tích thực tế thì Phí Dịch Vụ sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích thực tế.	... VND/tháng (bằng chữ: ... đồng một tháng dương lịch), được tính bằng đơn giá tính Phí Dịch Vụ (... VND/m ² /tháng) nhân với Diện Tích Thuê. Vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn, bằng việc gửi văn bản thông báo trước ba mươi (30) ngày, Bên Cho Thuê có quyền thay đổi Phí Dịch Vụ. Phí Dịch Vụ [đã bao gồm/không bao gồm] Phí dịch vụ điều hòa trong Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê như quy định tại Mục 14 ĐKCT của Hợp Đồng. Để làm rõ, Phí Dịch Vụ nêu trên không bao gồm phí hoạt động và phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc

		tại Phần Diện Tích Thuê quy định tại Mục 5.2 ĐKCT này.
	<i>Phí dịch vụ điều hòa tại Phần Diện Tích Thuê</i> (chưa bao gồm thuế GTGT)	<i>Phương án 1: tính phí theo diện tích (với những khách hàng không lắp công tơ riêng) [bỏ câu này khi phát hành Hợp đồng cho KH]:</i> Phí dịch vụ điều hòa là: VNĐ/m²/tháng (Bằng chữ: ...). Mức phí dịch vụ điều hòa có thể được Bên Cho Thuê điều chỉnh theo thông báo bằng văn bản trước ...ngày vào từng thời điểm. <i>Phương án 2: tính theo công tơ (với những khách hàng có lắp công tơ riêng) [bỏ câu này khi phát hành Hợp đồng cho KH]</i> Phí sử dụng điều hòa = Ton lạnh hoặc Kbtu * COP* Đơn giá điện TB Trong đó: • <i>1 Ton lạnh</i>: được tính bằng 12.000 Btu/hr; hoặc 1 Kbtu: được tính bằng 0,083333 Ton lạnh. • <i>Chỉ số COP</i>: được tính bằng và có thể được thay đổi theo văn bản thông báo của bên cung cấp căn cứ theo thực tế tiêu thụ và vận hành hệ thống cung cấp nước lạnh chiller và điều hòa không khí hoặc theo thống nhất của các Bên vào từng thời điểm. • <i>Đơn giá điện TB</i>: là đơn giá điện trung bình trên một kw và được tính căn cứ theo tỷ lệ các khung giờ hoạt động của trung tâm thương mại vào từng thời điểm (do bên cung cấp thông báo và/hoặc niêm yết) với đơn giá điện do nhà nước ban hành vào từng thời điểm Để làm rõ, Phí dịch vụ điều hòa nêu trên không bao gồm phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê quy định tại Mục 5.2 ĐKCT này.
5	Các chi phí khác (chưa bao gồm thuế GTGT)	
5.1	<i>Phí thuê chỗ để xe:</i>	Theo công bố của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm.
5.2	<i>Phí hoạt động và phí chạy chiller ngoài Thời Gian Làm Việc tại Phần Diện Tích Thuê</i>	Theo công bố của Bên Cho Thuê hoặc thông báo niêm yết và áp dụng chung cho TTTM vào từng thời điểm.
5.3	<i>Chi phí sử dụng điện</i>	Bên Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Cho Thuê các chi phí sử dụng điện bao gồm: – Chi phí điện tiêu thụ thực tế: tính theo công tơ và đơn giá nhà nước mà Bên Cho Thuê thông báo; và – Chi phí cho việc đảm bảo nguồn điện sử dụng được

		đồng bộ, có chất lượng cao và không ảnh hưởng đến an toàn hệ thống điện chung của tòa nhà: 650 VNĐ/Kw Để làm rõ: ngày chốt chỉ số điện sẽ theo thông báo của Bên Cho Thuê, phù hợp với quy định của cơ quan cấp điện. Các Bên tại đây thống nhất rằng, Bên Cho Thuê có quyền chỉ định một bên cung cấp dịch vụ về điện khác để cung cấp điện cho Bên Thuê và/hoặc khách thuê tại TTTM và Bên Thuê có trách nhiệm ký Hợp đồng/thỏa thuận về việc cung cấp/sử dụng điện với nhà cung cấp do Bên Cho Thuê chỉ định.
5.4	<i>Chi phí sử dụng nguồn nước</i>	Bên Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Cho Thuê các chi phí sử dụng nguồn nước bao gồm: – Chi phí nước tiêu thụ thực tế: tính theo đồng hồ đo nước và đơn giá nhà nước mà Bên Cho Thuê thông báo. – Chi phí dịch vụ bổ sung cho việc bơm nước: 3.000 VNĐ/m³ Để làm rõ, ngày chốt chỉ số nước sẽ theo thông báo của Bên Cho Thuê vào từng thời điểm, tùy vào thực tế cấp nước. Các Bên tại đây thống nhất rằng, Bên Cho Thuê có quyền chỉ định một bên cung cấp dịch vụ về nước khác để cung cấp nước cho Bên Thuê và/hoặc khách thuê tại TTTM và Bên Thuê có trách nhiệm ký Hợp đồng/thỏa thuận về việc cung cấp/sử dụng nước với nhà cung cấp do Bên Cho Thuê chỉ định.
5.5	<i>Chi phí hỗ trợ thu gom rác</i>	Chi phí hỗ trợ thu gom rác áp dụng hàng tháng với gian hàng ẩm thực (nếu có) [.....].
6	Tiền đặt cọc	
6.1	Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ (nếu có)	Là khoản tiền đặt cọc giữ chỗ mà Bên Thuê đã đặt cọc theo thư đề nghị thuê đã ký kết giữa Các Bên cho Phần Diện Tích Thuê ("Thư Đề Nghị Thuê"). Phần còn lại của Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ sẽ được chuyển thành một phần hoặc toàn bộ Tiền Đặt Cọc Thuê (tùy từng trường hợp) vào ngày ký Hợp Đồng
6.2	Tiền Đặt Cọc Thuê	[...] VNĐ (bằng chữ:.....) (tương đương với (...) tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trung bình trong cả Thời Hạn Thuê). Bên Thuê đặt cọc trong vòng 08 ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê.
6.3	Tiền Đặt Cọc Thi Công	[...] VNĐ (bằng chữ:.....). Bên Thuê đặt cọc cho Bên Cho Thuê ít nhất mười (10) ngày trước ngày Bên Thuê bắt đầu thi công theo kế hoạch được Bên Cho Thuê phê duyệt.

7	Kỳ tính tiền và thanh toán	
7.1	Các khoản phải thanh toán của Bên Thuê	
7.1.1	Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ	Kỳ tính Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ: theo [tháng/quý/năm] dương lịch. Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ phải thanh toán của một kỳ được tính theo tỷ lệ giữa số ngày thuê và tổng số ngày của kỳ tính tiền. Thời hạn thanh toán: trong vòng 08 (tám) ngày đầu tiên của kỳ tính tiền hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê.
7.1.2	Các chi phí khác và các khoản phải thanh toán khác (mà chưa được quy định thời hạn thanh toán)	Kỳ tính: theo tháng dương lịch phát sinh khoản phải thanh toán. Thời hạn thanh toán: Trong vòng 08 (tám) ngày đầu tiên của tháng tiếp theo của kỳ tính tiền hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê.
7.1.3	Thông báo các khoản phải trả của Bên Thuê (" Debit Note ")	Debit Note sẽ được gửi cho Bên Thuê mỗi tháng 01 lần để thông báo các khoản mà Bên Thuê phải thanh toán trong tháng nêu trên Debit Note.
7.2	Các khoản phải thanh toán/hoàn trả của Bên Cho Thuê (mà chưa được quy định thời hạn thanh toán/hoàn trả)	Bên Cho Thuê sẽ thanh toán/hoàn trả trong vòng 08 ngày sau khi nhận được văn bản đề nghị thanh toán/hoàn trả (nêu rõ số tiền cần thanh toán/hoàn trả) và đầy đủ hồ sơ hợp lệ làm căn cứ cho các khoản phải thanh toán/hoàn trả từ Bên Thuê.
8	Thời Hạn Thuê	[.....]. Trường hợp gia hạn theo quy định tại Điều 4.1 ĐKC, đề nghị gia hạn phải được gửi trước ít nhất [.....] tháng trước Ngày Hết Hạn.
9	Ngày Bắt Đầu	[.....]
10	Ngày Hết Hạn	[.....]
11	Ngày Tiếp Nhận	[.....] hoặc một ngày khác theo thông báo bằng văn bản trước 07 ngày của Bên Cho Thuê.
11.1	<i>Thời hạn nộp phương án thiết kế/thi công để Bên Cho Thuê phê duyệt</i>	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Tiếp Nhận, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
11.2	<i>Thời hạn thi công</i>	Trước Ngày Bắt Đầu ít nhất 07 (bảy) ngày, Bên Thuê phải hoàn thành việc thi công, hoàn thiện nội thất, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
11.3	<i>Thay đổi Ngày Tiếp Nhận</i>	Trường hợp Bên Cho Thuê thay đổi Ngày Tiếp Nhận thì Ngày Bắt Đầu sẽ được sửa đổi tương ứng với số ngày thay đổi Ngày Tiếp Nhận để Bên Thuê tiến hành lắp đặt, hoàn thiện nội thất.
11.4	<i>Lệ phí thi công (chưa bao gồm thuế GTGT)</i>	Mức Phí Thi Công được tính bằng [.....] VND/ngày/m ² (... đồng một ngày một mét vuông) nhân với diện tích thực tế. Bên Thuê phải trả Phí Thi Công cho Bên Cho Thuê theo mức quy định tại Điều này sau khi hoàn thành việc thi

		công tại Phần Diện Tích Thuê hoặc khi Hợp Đồng bị chấm dứt trước khi Bên Thuê hoàn thành việc thi công, tính theo số ngày thi công thực tế của Bên Thuê được xác nhận bởi Bên Cho Thuê.
12	Chính sách khai trương	
12.1	Phạt chậm khai trương	Bên Thuê phải hoàn tất việc thi công tại Phần Diện Tích Thuê và được Bên Cho Thuê nghiệm thu muộn nhất là 07 (bảy) ngày trước Ngày Bắt Đầu ("Việc Thi Công"); Bên Thuê cam kết khai trương Phần Diện Tích Thuê đúng Ngày Bắt Đầu; Trong trường hợp Bên Thuê không hoàn thành Việc Thi Công và khai trương Phần Diện Tích Thuê đúng quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê tùy theo quyết định của mình sẽ gửi thông báo áp dụng một hoặc một số lựa chọn sau: – Chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng Thuê và giữ lại toàn bộ tiền đặt cọc của Bên Thuê; và/hoặc – Chấm dứt/hủy bỏ các hỗ trợ khai trương và hỗ trợ khác dành cho Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này; và/hoặc – Yêu cầu Bên Thuê phải trả thêm một khoản tiền thuê bổ sung tương ứng với số ngày chậm hoàn thành Việc Thi Công và chậm khai trương theo đơn giá Tiền Thuê quy định tại Hợp Đồng Thuê trong khoảng thời gian tương ứng; và/hoặc – Điều chỉnh Tiền Thuê, theo đó, Tiền Thuê được quy định tại Hợp Đồng Thuê sẽ được thay thế bởi mức Tiền Thuê mới như sau: Mức Tiền Thuê mới = Mức Tiền Thuê quy định tại Hợp Đồng Thuê này x 120% (bằng chữ: một trăm hai mươi phần trăm). Thông báo theo quy định tại Điều này sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê. Trường hợp có sự thay đổi Ngày Bắt Đầu, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê được biết để phối hợp thực hiện. Theo đó, Ngày Bắt Đầu sẽ là ngày nêu tại thông báo thay đổi của Bên Cho Thuê.
13	Mục đích thuê	3. Hàng hóa sẽ được Bên Thuê bán tại Phần Diện Tích Thuê (a) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. xuất xứ từ.. (b) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. xuất xứ từ.. (c) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. xuất xứ từ..

		4. Các dịch vụ sẽ được Bên Thuê cung cấp tại Phần Diện Tích Thuê (a) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. (b) [] có thương hiệu/nhãn hiệu.. (c) [] có thương hiệu/nhãn hiệu..
14	Thời Gian Làm Việc Tại Phần Diện Tích Thuê	Theo quy định của TTTM/Tòa nhà
15	Quy định bổ sung về việc quy hoạch lại mặt bằng (bổ sung Điều 5.5(e) của ĐKC)	Trường hợp Các Bên không thống nhất được các nội dung nêu tại Điều 5.5(e) của ĐKC, Hợp Đồng Thuê sẽ chấm dứt hiệu lực như khi hết hạn và Các Bên thống nhất: d) Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên Thuê theo quy định tại Điều 2.4(b) ĐKC của Hợp Đồng Thuê. e) Trường hợp tại thời điểm chấm dứt, Thời Hạn Thuê còn trên 03 (ba) tháng và Bên Thuê đã thực tế thi công nội thất tại Phần Diện Tích Thuê theo thiết kế được phê duyệt, Bên Cho Thuê đồng ý bồi thường cho Bên Thuê một khoản bằng [...] (tính theo mức Tiền Thuê và Phí Dịch vụ tại Ngày Bắt Đầu hoặc mức Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trung bình của 06 tháng gần nhất trước thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, tùy giá trị nào cao hơn). f) Các khoản tiền mà Bên Cho Thuê đã thanh toán, hỗ trợ Bên Thuê liên quan đến việc dịch chuyển trước đó (nếu có) sẽ được khấu trừ vào khoản tiền mà Bên Cho Thuê có trách nhiệm thanh toán hoặc hoàn trả Bên Thuê tại đây.

16	Quy định về đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê	c) Một trong Các Bên có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trước Thời Hạn theo quy định tại Điều 10.1(g) ĐKC, bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất [.....] tháng cho Bên kia. Trong trường hợp này, Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê phải bồi thường cho Bên còn lại một khoản tiền bằng [.....] tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ (tính theo mức Tiền Thuê và Phí Dịch vụ tại Ngày Bắt Đầu hoặc mức Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trung bình của 06 tháng gần nhất trước thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, tùy giá trị nào cao hơn), sau đây gọi là “Khoản Bồi Thường”. d) Nếu Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nhưng không thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trước bằng văn bản cho Bên còn lại không đủ thời gian quy định tại điểm (a) Mục này thì ngoài Khoản Bồi Thường nêu trên, Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng còn phải bồi thường cho Bên còn lại khoản tiền tương đương tổng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ cho thời gian vi phạm thời hạn báo trước.
----	--	--

Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ

Đại diện cho
BÊN THUÊ

PHỤ LỤC HỖ TRỢ KHAI TRƯƠNG VÀ HỖ TRỢ KHÁC

Các Bên thống nhất: Trong trường hợp Bên Thuê đã ký Thư Đề Nghị Thuê và đáp ứng đúng, đủ các điều kiện quy định tại Thư Đề Nghị Thuê, Hợp Đồng Thuê thì Bên Thuê sẽ được hỗ trợ từ Bên Cho Thuê như sau:

- (i) Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ theo quy định tại Thư Đề Nghị Thuê sẽ được tính lãi với mức lãi suất bằng%/năm (..... phần trăm một năm) tính từ ngày Bên Cho Thuê nhận được đầy đủ Tiền Đặt Cọc Giữ Chỗ bằng tiền cho đến ngày bàn giao Phần Diện Tích Thuê cho Bên Thuê (theo thông báo của Bên Cho Thuê) hoặc ngày Bên Thuê ký Hợp Đồng Thuê hoặc trước Ngày Bắt Đầu (.....) tháng, tùy vào thời điểm nào đến trước ("**Tiền Lãi Đặt Cọc**"). Tiền Lãi Đặt Cọc sẽ được Các Bên đối chiếu vào cuối kỳ tính lãi theo quy định tại Điều này và sẽ được khấu trừ vào Tiền Thuê cùng các khoản phải trả khác của Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê; và
- (ii) Bên Thuê được cung cấp (không tính phí) vị trí tại TTTM trong thời gian ngày để Bên Thuê thực hiện công tác quảng bá, tổ chức sự kiện cho thương hiệu/sản phẩm/dịch vụ của Bên Thuê. Vị trí và thời gian thực hiện cụ thể sẽ do Bên Cho Thuê sắp xếp và phê duyệt; và
- (iii) Phí Dịch Vụ sẽ được tính bắt đầu từ tháng thứ kể từ Ngày Bắt Đầu; và
- (iv) Không thu lệ phí thi công của Bên Thuê trong thời gian thi công.

**Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ**

**Đại diện cho
BÊN THUÊ**

PHỤ LỤC II
SƠ ĐỒ PHÂN DIỆN TÍCH THUÊ

Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ

Đại diện cho
BÊN THUÊ

PHỤ LỤC III

CÁC TRANG THIẾT BỊ VÀ ĐỒ ĐẠC CỦA BÊN CHO THUÊ

1. Những tài sản sau đây được xác định là tài sản của Bên Cho Thuê và được Bên Thuê nhận trong điều kiện tốt vào thời điểm ký kết Hợp Đồng này và hoặc vào thời điểm Bên Thuê nhận bàn giao Phần Diện Tích Thuê, tùy thời điểm nào đến sau (trừ khi Các Bên có đề cập khác bằng văn bản).
2. Tiêu chuẩn, điều kiện bàn giao Phần Diện Tích Thuê:

.....

**Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ**

**Đại diện cho
BÊN THUÊ**

PHỤ LỤC IV
CÁC GIẤY TỜ LIÊN QUAN ĐẾN PHẦN DIỆN TÍCH THUÊ

STT	Tên tài liệu	Loại tài liệu
1	Hồ sơ, tài liệu chứng minh quyền sử dụng/quyền cho thuê Phần Diện Tích Thuê	Bản sao hợp lệ
2	Văn bản thẩm duyệt, nghiệm thu PCCC của Phần Diện Tích Thuê	Bản sao hợp lệ

Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ

Đại diện cho
BÊN THUÊ

PHỤ LỤC V
HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA BÊN CHO THUÊ

STT	Tên tài liệu	Loại tài liệu
1	Đăng ký kinh doanh của Bên Cho Thuê	Bản photo/scan
2	Văn bản chứng minh quyền sử dụng hợp pháp Phần Diện Tích thuê của Bên Cho Thuê	Bản photo/scan
3	Văn bản thẩm duyệt/nghiệm thu PCCC của TTTM	Bản photo/scan
4	Hồ sơ pháp lý về môi trường	Bản photo/scan

Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ

Đại diện cho
BÊN THUÊ

PHỤ LỤC VI

HỢP ĐỒNG BẢO HIỂM CỦA BÊN THUÊ

1. Bên Thuê phải tự mua và duy trì các loại bảo hiểm như dưới đây tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam trong suốt Thời Hạn Thuê:
 - a) Bảo hiểm trách nhiệm dân sự (trên cơ sở “mỗi lần xảy ra thiệt hại”) của Bên Thuê (khái niệm Bên Thuê tại Điều này bao gồm cả: người quản lý, nhân viên, đại lý, nhà cung cấp, nhà thầu, khách hàng của Bên Thuê và bất kỳ bên nào có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Bên Thuê) đối với những thiệt hại về người và tài sản gây ra cho bất kỳ bên thứ ba nào mà những thiệt hại này thuộc trách nhiệm của Bên Thuê và/hoặc có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Thuê với các điều kiện tối thiểu sau:
 - Giá trị số tiền bảo hiểm tối thiểu là 4.000.000.000 đồng (bằng chữ: bốn tỷ đồng Việt Nam) cho một vụ tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm; và
 - Hợp đồng bảo hiểm phải bao gồm điều khoản Từ bỏ Thế quyền, theo đó, bên được bảo hiểm phải từ bỏ và từ chối chuyển cho doanh nghiệp bảo hiểm quyền yêu cầu bồi thường đối với Bên Cho Thuê và/hoặc người quản lý, nhân viên, đại diện và/hoặc bất kỳ bên nào có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Bên Cho Thuê.
 - b) Bảo hiểm cháy, nổ trong phạm vi Phần Diện Tích Thuê đối với hàng hóa, vật dụng, trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Bên Thuê (gọi chung là “**Tài Sản Của Bên Thuê**”).
 - c) Bất kỳ loại bảo hiểm bắt buộc nào mà Bên Thuê có nghĩa vụ phải mua liên quan đến Phần Diện Tích Thuê theo quy định của pháp luật hiện hành.
2. Bên Thuê có trách nhiệm cung cấp cho Bên Cho Thuê một bản sao y Hợp đồng bảo hiểm hoặc Chứng nhận bảo hiểm của Bên Thuê trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng. Các Hợp đồng bảo hiểm/Chứng nhận bảo hiểm này sẽ được đính kèm Phụ lục này và là một phần không tách rời của Hợp Đồng.

Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ

Đại diện cho
BÊN THUÊ

PHỤ LỤC VII

THỎA THUẬN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG BẰNG PHƯƠNG THỨC ĐIỆN TỬ

I. Quy trình giao kết hợp đồng bằng phương thức điện tử

1. Việc ký kết Hợp Đồng bằng phương thức điện tử (nếu có) phải được thực hiện tuân theo quy trình sau:

a) Bước 1: Trước khi ký kết Hợp Đồng, Bên Thuê phải gửi thông báo bằng văn bản (có xác nhận của đại diện có thẩm quyền hợp pháp của Bên Thuê) tới Bên Cho Thuê nêu rõ những nội dung sau:

- i. Thông tin theo giấy tờ pháp lý (cá nhân, tổ chức) mới nhất của Bên Thuê
- ii. Email chính thức để trao đổi thông tin
- iii. Chứng thư số còn hiệu lực ghi nhận thông tin theo giấy tờ pháp lý mới nhất của Bên Thuê, được tổ chức cung cấp dịch vụ chứng thực chữ ký số hoạt động hợp pháp theo quy định pháp luật Việt Nam cung cấp.

Kèm theo thông báo này cần cung cấp: Bản sao có chứng thực trong vòng 6 tháng đối với các tài liệu (i) và (iii) nêu trên. Nếu Bên Thuê sử dụng chữ ký số và chứng thư số nước ngoài thì phải gửi kèm bản sao chứng thực giấy phép sử dụng tại Việt Nam hoặc chấp nhận trong giao dịch quốc tế (nếu pháp luật Việt Nam có yêu cầu)

b) Bước 2: Bên Cho Thuê sẽ gửi dự thảo Hợp Đồng cho Bên Thuê vào địa chỉ email được Bên Thuê thông báo.

c) Bước 3: Bên Thuê sử dụng chữ ký số hợp lệ theo Chứng thư số để ký kết trên Hợp Đồng nhận được từ Bên Cho Thuê và gửi lại bản Hợp Đồng này theo phần mềm/hệ thống do Bên Cho Thuê chỉ định.

d) Bước 4: Sau khi nhận được bản Hợp Đồng có chữ ký số hợp lệ của Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ ký kết bằng chữ ký số của mình và gửi lại bản Hợp Đồng có đầy đủ chữ ký số của hai Bên vào email đã đăng ký của Bên Thuê.

Để làm rõ:

- (1) Trong mọi trường hợp, Bên Cho Thuê vẫn có quyền trì hoãn hoặc tạm dừng bất kỳ nghĩa vụ nào tại Hợp Đồng đã ký kết nếu theo đánh giá của Bên Cho Thuê, việc trì hoãn, tạm dừng đó là cần thiết để bảo vệ Bên Cho Thuê khỏi các tranh chấp, vi phạm pháp luật hoặc sự cố có thể phát sinh từ việc giao kết theo phương thức điện tử của Bên Thuê.
- (2) Bên Thuê không được phép sửa đổi, rút lại bản Hợp Đồng đã được Bên Thuê ký kết và gửi lại cho Bên Cho Thuê, trừ khi có sự chấp nhận bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

2. Điều kiện việc giao kết Hợp Đồng bằng phương thức điện tử được coi là hợp lệ:

Hợp Đồng được coi là giao kết thành công bằng phương thức điện tử khi thỏa mãn đủ các điều kiện sau:

- a. Chữ ký số của Bên Thuê sử dụng trên Hợp Đồng phải thống nhất với thông tin tại Chứng thư số đã cung cấp cho Bên Cho Thuê.
- b. Hợp Đồng phải có đầy đủ chữ ký số của cả hai Bên và được Bên Cho Thuê gửi thành công tới Email do Bên Thuê đã đăng ký.

II. Cam kết của Các Bên

1. Mỗi Bên phải tự chịu trách nhiệm đảm bảo sử dụng chữ ký số của mình tuân thủ quy định của pháp luật, bao gồm cả việc đảm bảo an toàn cho chữ ký số đã đăng ký và phải giữ cho Bên còn lại không bị phung hại bởi bất kỳ nghĩa vụ pháp lý và tài chính nào phát sinh do việc không đảm bảo đầy đủ quy định đó của mình.
2. Mỗi Bên phải thông báo kịp thời bằng văn bản cho Bên còn lại nếu có bất kỳ sự thay đổi nào liên quan đến chữ ký số của Bên đó.
3. Ngày ký Hợp Đồng là ngày Bên Cho Thuê gửi thành công Hợp Đồng có đầy đủ chữ ký số hợp lệ của Các Bên vào email đã đăng ký của Bên Thuê.

4. Bên Thuê phải thông báo kịp thời cho Bên Cho Thuê về những hành vi sử dụng trái phép, lạm dụng, vi phạm bảo mật đối với email và/hoặc chữ ký số của Bên Thuê. Trường hợp không thông báo hoặc không thông báo kịp thời, Bên Thuê sẽ chịu toàn bộ trách nhiệm đối với các tổn thất phát sinh cho Bên Cho Thuê.
5. Bên Thuê đảm bảo các thông tin của Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê là chính xác, cập nhật và đầy đủ.

**Đại diện cho
BÊN CHO THUÊ**

**Đại diện cho
BÊN THUÊ**

[Logo Công ty

Tên Công ty:

("Bên Cho Thuê")

Thông tin của trung tâm thương mại tương ứng: tên TTTM, tên dự án, địa chỉ, điện thoại....

("Khu TTTM/Tòa Nhà")]

NỘI QUY KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI
(Đính kèm Hợp đồng thuê mặt bằng TTTM có thời hạn)

ĐIỀU 1. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- 1.1 Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành, sử dụng Khu TTTM được áp dụng đối với Bên Cho Thuê, Ban Quản Lý Khu TTTM ("**Ban Quản Lý**") và các Bên Thuê mặt bằng tại Khu TTTM ("**Bên Thuê**"). Tất cả các Bên Thuê đều được cung cấp bản sao của Nội Quy như là một Phụ Lục đính kèm Hợp đồng thuê mặt bằng trung tâm thương mại được ký kết giữa Bên Thuê và Bên Cho Thuê cùng các thỏa thuận, các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản vào từng thời điểm ("**Hợp Đồng Thuê**").
- 1.2 Bên Thuê có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo đại lý, nhân viên hoặc khách của Bên Thuê tuân thủ Hợp Đồng Thuê, Nội Quy và quy định khác của Khu TTTM được niêm yết hoặc ban hành vào từng thời điểm.
- 1.3 Để làm rõ, các thuật ngữ và từ ngữ được viết hoa trong Nội Quy này nếu không được định nghĩa tại Nội Quy thì sẽ có nghĩa như quy định tại Hợp Đồng Thuê.

ĐIỀU 2. CÁC DỊCH VỤ VÀ TIỆN NGHI

- 2.1. Các Dịch Vụ nằm trong phạm vi Phí Dịch Vụ, bao gồm:
 - (a) Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh, sửa chữa hệ thống kỹ thuật chung của Khu TTTM/Tòa Nhà bao gồm hệ thống chiếu sáng tại các khu công cộng; hệ thống thang máy; hệ thống điều hoà không khí; hệ thống cấp thoát nước; hệ thống báo động; hệ thống thiết bị phòng và chữa cháy.
 - (b) Dịch vụ cung cấp điều hoà không khí phục vụ các khu vực chung của TTTM/Tòa Nhà và Phần Diện Tích Thuê theo tiêu chuẩn hợp lý trong giờ hoạt động thông thường của TTTM/Tòa Nhà.
 - (c) Bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống kỹ thuật của TTTM/Tòa Nhà nằm trong Phần Diện Tích Thuê (trừ các trang thiết bị bàn giao một lần và/hoặc thuộc trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa của Bên Thuê). Để làm rõ, chi phí cho việc bảo dưỡng và sửa chữa các hệ thống do Bên Thuê tự lắp đặt tại Phần Diện Tích Thuê và chi phí cho việc sử dụng/tiêu thụ điện, nước, điện thoại, internet và các tiện ích khác của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Thuê do Bên Thuê trả.
 - (d) Cung cấp điện, nước cho khu vực chung của TTTM/Tòa Nhà.
 - (e) Xử lý rác, chất thải, nước thải của TTTM/Tòa Nhà. Trường hợp Phần Diện Tích Thuê được sử dụng để kinh doanh ẩm thực thì Bên Thuê sẽ phải trả thêm phí xử lý rác, chất thải, nước thải cho Bên Cho Thuê.
 - (f) Bảo dưỡng/thay mới các thiết bị và cung cấp dịch vụ dọn vệ sinh trong khu vực chung của TTTM/Tòa Nhà.
 - (g) Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh cho khu vực chung cho TTTM/Tòa Nhà.

- (h) Cung cấp dịch vụ dọn dẹp vệ sinh cho các khu vực chung của TTTM/Tòa Nhà đảm bảo các khu vực chung của TTTM/Tòa Nhà sạch sẽ và ngăn nắp. Cung cấp dịch vụ làm vệ sinh bên ngoài các cửa sổ của TTTM/Tòa Nhà.
 - (i) Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn chiếu sáng... tại TTTM/Tòa Nhà theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại TTTM/Tòa Nhà.
 - (j) Cung cấp các dịch vụ nào khác mà Bên Cho Thuê cho là hợp lý vì lợi ích của TTTM/Tòa Nhà.
- 2.2. Các tiện nghi sẵn có của TTTM/Tòa Nhà:
- (a) Hệ thống điều hòa không khí, hệ thống chiếu sáng tại các khu công cộng; hệ thống thang máy; hệ thống cấp thoát nước; hệ thống báo động; hệ thống thiết bị phòng và chữa cháy.
 - (b) Hệ thống loa truyền thanh tại TTTM/Tòa Nhà để phục vụ cho công tác quản lý, cung cấp dịch vụ hay sử dụng trong những trường hợp khẩn cấp.
 - (c) Các tiện nghi khác theo thông báo/quy định của Bên Cho Thuê.
(Để làm rõ, các dịch vụ và tiện nghi sẽ theo tiêu chuẩn và quy định của Bên Cho Thuê để đảm bảo hoạt động chung của Khu TTTM).
- 2.3 Nếu các Dịch Vụ và Tiện Nghi bị tạm ngừng hoạt động do các sự kiện mang tính khách quan, bất khả kháng hoặc không phải do lỗi của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ không được hưởng hoặc nhận bất kỳ một khoản bồi thường/bồi hoàn nào, cũng như sẽ không được nhận bất kỳ khoản miễn, giảm nào đối với Tiền Thuê hoặc Phí Dịch Vụ. Các Bên sẽ cùng thảo luận về những tổn thất do các Dịch Vụ và Tiện Nghi bị tạm ngừng trong thời gian dài (quá 15 ngày liên tiếp) gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến công việc kinh doanh của Bên Thuê.
- 2.4 Để đảm bảo hoạt động chung của Khu TTTM đạt chất lượng cao và/hoặc việc vận hành Khu TTTM phù hợp với thực tế vào từng thời điểm, Bên Cho Thuê có quyền cung cấp, thay đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ bất kỳ Dịch Vụ và Tiện Nghi bằng việc gửi văn bản thông báo cho Bên Thuê trước ba mươi (30) ngày.
- 2.5 Các dịch vụ được cung cấp thêm trên cơ sở trả phí của Bên Thuê (ngoài Phí Dịch Vụ):
- (a) Các dịch vụ cung cấp cho Phần Diện Tích Thuê sau thời gian hoạt động thông thường của Khu TTTM theo quy định tại Nội Quy bao gồm nhưng không giới hạn ở các dịch vụ điều hòa không khí, dịch vụ an ninh, vệ sinh, kỹ thuật... Mức phí trong trường hợp này do Bên Cho Thuê/Ban Quản Lý quy định vào từng thời điểm sau khi thông báo trước ba mươi (30) ngày cho Bên Thuê. Nếu Bên Thuê có nhu cầu sử dụng Phần Diện Tích Thuê sau thời gian hoạt động thông thường của Khu TTTM theo quy định tại Nội Quy thì Bên Thuê phải làm công văn đề nghị gửi đến Bên Cho Thuê trước 17 giờ cùng ngày để Bên Cho Thuê xem xét và quyết định.
 - (b) Điện/nước do Bên Thuê sử dụng và tiêu thụ tại Phần Diện Tích Thuê được tính theo chỉ số đồng hồ đo. Để làm rõ, điện/nước sẽ được cung cấp bởi Bên Cho Thuê hoặc bởi nhà cung cấp do Bên Cho Thuê chỉ định ("**Nhà Cung Cấp**") và tiền điện/nước sẽ được Bên Thuê thanh toán cho Nhà Cung Cấp theo mức giá do Nhà Cung Cấp quy định hoặc theo thỏa thuận riêng giữa Bên Thuê với Nhà Cung Cấp.
 - (c) Chi phí điện thoại, fax hoặc các chi phí thông tin liên lạc khác mà Bên Thuê sử dụng sẽ do Bên Thuê thanh toán trực tiếp cho nhà cung cấp hoặc gián tiếp thông qua Bên Cho Thuê.
 - (d) Bên Thuê sẽ có trách nhiệm trả cho Bên Cho Thuê chi phí liên quan đến việc xử lý chất thải, nước thải và các dịch vụ xử lý rác của Phần Diện Tích Thuê được sử dụng để kinh

doanh ảm thực theo mức phí do Bên Cho Thuê quy định vào từng thời điểm.

- (e) Các chi phí để vận hành, sửa chữa, bảo dưỡng các tiện ích nằm ngoài phạm vi Phí Dịch Vụ.
- (f) Tất cả những chi phí của những dịch vụ do Bên Thuê trực tiếp sử dụng không thông qua hệ thống dịch vụ của Bên Cho Thuê và không nhằm phục vụ các lợi ích chung cũng như các dịch vụ chung tại Khu TTTM.
- (g) Chi phí thuê bãi đỗ xe: Theo mức phí do Bên Cho Thuê/Ban Quản Lý áp dụng chung cho Khu TTTM vào từng thời điểm. Tuy nhiên, trong trường hợp Bên Cho Thuê quyết định tăng/giảm phí dịch vụ trông giữ xe, Bên Cho Thuê sẽ gửi một thông báo tới Bên Thuê về việc này ba mươi (30) ngày trước ngày chính thức áp dụng mức phí mới.

Bên Thuê cam kết tôn trọng các quy định của Bên Cho Thuê liên quan đến việc sử dụng bãi đỗ xe như được quy định tại Nội quy bãi đỗ xe được ban hành vào từng thời điểm hoặc được niêm yết công khai tại Bãi đỗ xe.

Trách nhiệm vật chất: Bên Cho Thuê không chịu trách nhiệm đối với bất cứ mất mát hoặc hư hại nào gây ra cho các xe ô tô, xe máy hoặc phụ tùng ô tô, xe máy của Bên Thuê, vì bất kỳ nguyên nhân gì, khi chúng đỗ tại hoặc đi lại trong khu vực bãi đỗ xe, trừ trường hợp các mất mát hư hại này là do sơ suất hoặc hoặc lỗi cố ý của Bên Cho Thuê hoặc nhân viên trông xe, đại diện hoặc nhà thầu của Bên Cho Thuê gây ra.

Bên Thuê đồng ý bồi hoàn Bên Cho Thuê toàn bộ các khoản chi phí, thiệt hại mà Bên Cho Thuê gánh chịu do bất kỳ khiếu kiện hoặc yêu sách nào phát sinh từ sơ suất hoặc lỗi cố ý của Bên Thuê, nhân viên, đại diện hoặc nhà thầu của Bên Thuê liên quan đến việc sử dụng.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ TUÂN THỦ NGHĨA VỤ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

3.1 Tuân thủ các quy định chung về an toàn phòng cháy chữa cháy (PCCC)

Bên Thuê nhất trí tuân thủ các quy định chung về an toàn PCCC như sau:

- (a) Có nội quy phù hợp với tính chất hoạt động, có biển cấm, biển báo, sơ đồ hoặc biển chỉ dẫn về PCCC, thoát nạn phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về PCCC hoặc theo quy định của Bộ Công an;
- (b) Cử người đại diện (số lượng theo thông báo của Bên Cho Thuê) tham gia đội PCCC cơ sở của TTTM/ Tòa nhà, tham gia huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ PCCC, cứu nạn cứu hộ (CNCH) (chịu chi phí cấp chứng chỉ) theo thông báo của Bên Cho Thuê/Cảnh sát PCCC. Trong trường hợp có thay đổi về nhân sự của Bên Thuê tham gia Đội PCCC, Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê người đại diện mới bằng văn bản trong vòng 24h kể từ thời điểm thay đổi;
- (c) Phối hợp với Bên Cho Thuê thực hiện, duy trì điều kiện an toàn PCCC trong phạm vi Phần Diện Tích Thuê và tuân thủ các điều kiện an toàn PCCC chung của TTTM/ Tòa nhà;
- (d) Sử dụng thiết bị điện, sinh lửa, sinh nhiệt, nguồn lửa, nguồn nhiệt phải bảo đảm an toàn PCCC;
- (e) Tự thực hiện và phối hợp với Bên Cho Thuê khi Bên Cho Thuê tiến hành kiểm tra thường xuyên, định kỳ về an toàn PCCC. Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê bằng văn bản 03 ngày trước mỗi đợt kiểm tra;
- (f) Có sơ đồ bố trí phương tiện PCCC và thường xuyên kiểm tra, định kỳ bảo dưỡng các phương tiện PCCC tại Phần Diện Tích Thuê;
- (g) Tạo điều kiện để Đội PCCC của Bên Cho Thuê thực hiện công tác kiểm tra, kiểm soát hệ thống PCCC tại Phần Diện Tích Thuê theo định kỳ hoặc bất kỳ thời điểm nào khi được Bên Cho Thuê yêu cầu;

- (h) Phối hợp với Bên Cho Thuê làm việc với cơ quan cảnh sát PCCC khi tiến hành kiểm tra Phần Diện Tích Thuê về an toàn PCCC định kỳ hoặc đột xuất (nếu có);
- (i) Nhanh chóng chữa cháy kịp thời và thông báo ngay lập tức cho Bên Cho Thuê khi phát hiện sự cố cháy nổ, tổ chức di tản nhân viên, khách hàng ra khỏi khu vực cháy, giữ gìn an ninh trật tự, bảo vệ tài sản, tài liệu; tổ chức cứu nạn, cứu hộ bảo vệ hiện trường cho đến khi lực lượng chữa cháy chuyên nghiệp đến và tuân thủ mọi mệnh lệnh, phân công về PCCC của đội PCCC của Bên Cho Thuê/ Cảnh sát PCCC;
- (j) Cung cấp hồ sơ, giấy tờ quản lý và Biên bản kiểm tra phòng cháy chữa cháy theo yêu cầu của Bên Cho Thuê;
- (k) Chịu toàn bộ các chi phí phục vụ công tác kiểm tra an toàn PCCC khi có đoàn kiểm tra an toàn PCCC của các cơ quan chức năng, cơ quan Cảnh sát PCCC các cấp khi kiểm tra đột xuất hoặc chuyên đề tại Phần Diện Tích Thuê;
- (l) Các trách nhiệm về PCCC khác áp dụng đối với Bên Thuê theo quy định pháp luật và quy định của Bên Cho Thuê tùy từng thời điểm.

3.2 Tuân thủ quy định về PCCC khi thiết kế mới, thi công, sửa chữa, nâng cấp Phần Diện Tích Thuê

3.2.1 Điều kiện khi thiết kế mới, thi công, sửa chữa, nâng cấp Phần Diện Tích Thuê

- (a) Các kết cấu bổ sung của Phần Diện Tích Thuê phải phù hợp với quy mô, tính chất hoạt động và bậc chịu lửa của TTTM; có giải pháp bảo đảm ngăn cháy và chống cháy lan giữa Phần Diện Tích Thuê với các diện tích xung quanh;
- (b) Hệ thống điện, chống tĩnh điện, chống nổ của Phần Diện Tích Thuê và việc bố trí hệ thống kỹ thuật, thiết bị, vật tư phải bảo đảm các yêu cầu an toàn về PCCC;
- (c) Lối, đường thoát nạn, thiết bị chiếu sáng, chỉ dẫn thoát nạn, báo tín hiệu; thông gió chống tụ khói; phương tiện cứu người phải tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn PCCC, không ảnh hưởng đến hệ thống thoát nạn chung của TTTM/Tòa nhà và bảo đảm cho việc thoát nạn nhanh chóng, an toàn;
- (d) Hệ thống báo cháy, chữa cháy và phương tiện chữa cháy khác phải bảo đảm số lượng; vị trí lắp đặt và các thông số kỹ thuật phù hợp với đặc điểm và tính chất hoạt động của Phần Diện Tích Thuê.
- (e) Các thiết bị, vật liệu liên quan an toàn PCCC được lắp đặt bổ sung phải được kiểm định chất lượng theo quy định của pháp luật.

3.2.2 Thủ tục thực hiện điều chỉnh thiết kế Phần Diện Tích Thuê

Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác:

- (a) Trong vòng 80 (tám mươi) ngày trước Ngày Tiếp Nhận đối với trường hợp Bên Thuê thi công hoàn thiện mặt bằng mới, thi công sửa chữa/nâng cấp đối với mặt bằng sửa chữa/nâng cấp hoặc thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng Thuê (tùy thời hạn nào dài hơn) hoặc theo thông báo của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ gửi phương án thiết kế/thi công để Bên Cho Thuê thẩm định.
- (b) Trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày hoàn thành thi công Phần Diện Tích Thuê theo phương án thiết kế đã được Bên Cho thuê thẩm định hoặc cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt (nếu có), Bên Thuê phải thông báo Cho Bên Cho thuê để phối hợp tiến hành nghiệm thu công trình.
- (c) Trong vòng 07 (bảy) ngày trước Ngày Bắt Đầu, Bên Thuê phải gửi Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy (đối với trường hợp phải thẩm duyệt PCCC) do cơ quan có thẩm quyền cấp đối với Phần Diện Tích Thuê cho Bên Cho Thuê.

3.2.3 Các nghĩa vụ cụ thể khi điều chỉnh thiết kế Phần Diện Tích Thuê

- (a) Lập hồ sơ thiết kế PCCC (Báo cháy, chữa cháy, Exit sự cố, Hút khói sự cố, giải pháp ngăn cháy, thoát nạn), cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu, thuyết minh gửi Bên Cho Thuê để thẩm định và phối hợp xác định gian hàng có thuộc diện phải xin thẩm duyệt hay không;
- (b) Thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế PCCC cho Phần Diện Tích Thuê với cơ quan có thẩm quyền (nếu thuộc đối tượng phải thẩm duyệt PCCC);
- (c) Tiến hành thi công, xây dựng tại Phần Diện Tích Thuê theo đúng thiết kế đã được Bên Cho Thuê thẩm định hoặc cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC (nếu thuộc đối tượng phải thẩm duyệt thiết kế PCCC);
- (d) Phải có phương án bảo đảm an toàn về PCCC đối với Phần Diện Tích Thuê trong suốt quá trình thi công xây dựng;
- (e) Phối hợp với Bên Cho Thuê liên hệ cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu an toàn PCCC (nếu thuộc đối tượng phải thẩm duyệt thiết kế PCCC) tại Phần Diện Tích Thuê đảm bảo việc nghiệm thu về PCCC hoàn thành trước Ngày khai trương;
- (f) Tự chịu chi phí thực hiện các thủ tục thẩm duyệt, nghiệm thu về PCCC cho Phần Diện Tích Thuê;
- (g) Thực hiện thủ tục nghiệm thu PCCC cho Phần Diện Tích Thuê với cơ quan có thẩm quyền.
- (h) Cung cấp Văn bản thẩm duyệt, Văn bản nghiệm thu và các bản vẽ có liên quan cho Bên cho thuê để lưu giữ và theo dõi.

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ THI CÔNG, LẮP ĐẶT NỘI THẤT

- 4.1 Khi tiến hành bàn giao Phần Diện Tích Thuê, Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ lập Biên bản bàn giao mặt bằng (gọi là “**Biên Bản Bàn Giao**”). Biên Bản Bàn Giao sẽ là một bộ phận của Hợp Đồng Thuê. Bên Thuê không được tự ý xây dựng lại, thay đổi kết cấu hoặc cách bài trí của Phần Diện Tích Thuê, kể cả mặt tiền và nội thất, ngoại thất, cửa sổ trưng bày của Phần Diện Tích Thuê, nếu không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.
- 4.2 Bên Thuê có trách nhiệm gửi cho Bên Cho Thuê bản thiết kế nội, ngoại thất của Phần Diện Tích Thuê và thiết kế quầy kệ để Bên Cho Thuê xem xét phê duyệt trước khi tiến hành việc cải tạo, sửa chữa, lắp đặt trang thiết bị cho Phần Diện Tích Thuê. Sau khi thiết kế được thông qua, Bên Thuê cần tiến hành ngay việc trang trí và hoàn tất việc cải tạo, sửa chữa, lắp đặt trang thiết bị cho Phần Diện Tích Thuê để khai trương bán hàng tại Phần Diện Tích Thuê vào đúng Ngày Bắt Đầu. Để làm rõ, việc phê duyệt của Bên Cho Thuê đối với các thiết kế Phần Diện Tích Thuê của Bên Thuê không miễn giảm trách nhiệm, nghĩa vụ của Bên Thuê đối với những mất mát, tổn thất, hư hại, tiền phạt, những yêu cầu hay chi phí phát sinh do lỗi hoặc những nguyên nhân khác thuộc về thiết kế;
- 4.3 Mọi hoạt động thi công, lắp đặt, sửa chữa, cải tạo...tại Phần Diện Tích Thuê của Bên Thuê phải tuân thủ quy định về thi công theo Nội quy thi công và các văn bản liên quan do Bên Cho Thuê ban hành hoặc niêm yết công khai vào từng thời điểm.
- 4.4 Trừ khi có văn bản đồng ý trước của Bên Cho Thuê (hoặc đại diện được ủy quyền của Bên Cho Thuê), Bên Thuê không được treo, dựng hoặc lắp đặt lên trên hoặc bên trong Khu TTMT và/hoặc Phần Diện Tích Thuê:
 - (a) Cột cờ hoặc ăng-ten, bất kỳ bảng hiệu, biển, băng-rôn hay bất kỳ hình thức quảng cáo nào mà có thể nhìn thấy từ bên ngoài Phần Diện Tích Thuê vào bất kỳ thời điểm nào (bao gồm cả trên các vách kính, cửa kính các mặt của gian hàng (nếu có);
 - (b) Bất kỳ thiết bị nào trên trần/nóc của Phần Diện Tích Thuê hoặc bất kỳ biển hiệu hoặc bảng quảng cáo nào ở các mặt ngoài của Phần Diện Tích Thuê hoặc trong Khu TTMT.

- (c) Bất kỳ vách ngăn nào ngoài những vách ngăn do Bên Cho Thuê trang bị hoặc cho phép lắp đặt;
 - (d) Các thiết bị điều hoà nhiệt độ, máy móc hoặc thiết bị ngoài những máy móc, thiết bị do Bên Cho Thuê đã lắp đặt trong Phần Diện Tích Thuê;
 - (e) Các khoá, chốt khoá bổ sung hoặc dụng cụ khác vào các cửa ra vào Phần Diện Tích Thuê;
- Bên Cho Thuê và đại diện được uỷ quyền của Bên Cho Thuê có quyền dỡ bỏ mọi đồ vật nêu trên nếu việc lắp đặt không được Bên Cho Thuê hay đại diện được uỷ quyền đồng ý trước. Các chi phí và phí tổn cho việc dỡ bỏ đó sẽ do Bên Thuê thanh toán.
- 4.5 Mọi loại rèm che ánh sáng dùng trong phạm vi Phần Diện Tích Thuê phải có mặt ngoài phù hợp với màu sắc tiêu chuẩn của Khu TTTM/Toà Nhà, mẫu thiết kế những rèm che này phải được Bên Cho Thuê phê duyệt để đảm bảo hình thức thống nhất với mặt ngoài Toà Nhà.
 - 4.6 Mọi hoạt động gây tiếng ồn ảnh hưởng đến môi trường xung quanh hoặc những công việc gây tiếng ồn chỉ được thực hiện ngoài giờ hoạt động của Khu TTTM và sau khi được Ban Quản Lý Toà Nhà/TTTM cho phép.
 - 4.7 Bên Thuê không được thay hoặc sửa đổi cửa ra vào nếu không được sự phê duyệt trước của Bên Cho Thuê hoặc đại diện được uỷ quyền của Bên Cho Thuê.
 - 4.8 Bên Thuê không được để bất kỳ vật nặng gì trên bất kỳ tầng nào của Phần Diện Tích Thuê mà vượt quá tải trọng thiết kế của sàn TTTM/Tòa Nhà (tải trọng tối đa là 200kg/m²). Bên Cho Thuê có quyền quy định trọng lượng và vị trí xếp đặt kết và vật nặng sao cho phân bố tải trọng hợp lý.

ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ HOẠT ĐỘNG HÀNG NGÀY

- 5.1 Giờ ra vào và thời gian hoạt động của Khu TTTM sẽ được Ban Quản Lý niêm yết công khai và/hoặc thông báo đến Bên Thuê bằng văn bản vào từng thời điểm.
 Thời gian hoạt động của Khu TTTM theo quy định tại bảng này áp dụng cho tất cả bảy (7) ngày trong tuần và có thể được thay đổi bởi Bên Cho Thuê tùy theo từng thời điểm. Bên Thuê có trách nhiệm hoạt động liên tục và không gián đoạn tại Phần Diện Tích Thuê mà không được đóng cửa nghỉ trưa hay để kiểm kho... trừ trường hợp được sự phê duyệt bằng văn bản của Bên Cho Thuê trước một (1) ngày làm việc.
 Bên Cho Thuê có quyền thay đổi thời giờ ra vào và thời gian hoạt động của từng khu vực hoặc của toàn bộ Khu TTTM và thông báo trước cho Bên Thuê để biết và phối hợp, thực hiện.
- 5.2 Quy định về lưu chìa khóa dự phòng ra vào Phần Diện Tích Thuê:
 Chìa khóa (hoặc thẻ từ, hoặc mã số...) để ra vào Phần Diện Tích Thuê do Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê theo quy định, sẽ được để trong phong bì được niêm phong có chữ ký hoặc dấu của Bên Thuê. Bên Cho Thuê sẽ lưu giữ chìa khóa tại nơi an toàn và chỉ sử dụng trong trường hợp cần thiết, khẩn cấp và Bên Cho Thuê phải thông báo cho Bên Thuê trước khi sử dụng chìa khóa dự phòng để vào Phần Diện Tích Thuê, trừ các trường hợp khẩn cấp hoặc không liên hệ được với Bên Thuê hoặc có sự chứng kiến của bên thứ ba có thẩm quyền
- 5.3 Nếu không được sự đồng ý trước bằng văn bản từ Bên Cho Thuê, Bên Thuê không được phép làm những việc sau đây:
 - (a) Tạo/gây ra các loại mùi khó chịu, ảnh hưởng tới mọi người trong Khu TTTM do việc nấu nướng, ăn uống, trang trí, làm vệ sinh, phun khử côn trùng và xử lý mối gián trong Phần Diện Tích Thuê hoặc bất kỳ hoạt động nào của Bên Thuê, nhân viên, khách hàng của Bên

Thuê.

- (b) Để cho bất kỳ ai ở lại qua đêm trong Phần Diện Tích Thuê. Bên Cho Thuê sẽ chỉ cho phép người ở lại qua đêm để giúp Bên Thuê bảo vệ canh giữ tài sản trong Phần Diện Tích Thuê với điều kiện là phải đăng ký trước với Bên Cho Thuê và được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản. Để làm rõ, việc ở lại qua đêm tại Phần Diện Tích Thuê để canh giữ tài sản không được hiểu là việc sử dụng Phần Diện Tích Thuê để làm nơi ở, nơi lưu trú theo quy định của pháp luật Việt Nam.
 - (c) Tạo ra bất kỳ sự việc nào, đặt/để bất kỳ vật dụng, tài sản nào ở trong Phần Diện Tích Thuê, Khu TTTM mà có thể gây ra sự phiền phức, sự khó chịu hoặc gây thiệt hại/ảnh hưởng đến Bên Cho Thuê, những người thuê khác tại Khu TTTM và/hoặc các phần diện tích thuê xung quanh và/hoặc trái với luật pháp, quy định của Việt Nam.
 - (d) Tổ chức bán đấu giá trong Phần Diện Tích Thuê; hoặc tiến hành bất kỳ hoạt động nào bị pháp luật cấm (ví dụ: đánh bạc, bán hàng phân phối đa cấp.....).
 - (e) Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ trong Phần Diện Tích Thuê vũ khí, đạn dược, kali nitrat, thuốc súng, xăng dầu hoặc bất kỳ loại thuốc nổ, chất dễ cháy, hàng hoá hoặc chất nguy hiểm hoặc bất hợp pháp nào khác.
 - (f) Nuôi/mang động vật trong Phần Diện Tích Thuê.
 - (g) Tuyên truyền và vận động khách, khách thuê, nhân viên v.v... vì bất kỳ mục đích nào, bên trong Khu TTTM. Bên Thuê có nghĩa vụ hợp tác với người có thẩm quyền để ngăn chặn vấn đề này.
 - (h) Tiến hành các hành vi không phù hợp với Khu TTTM như: cắt, tỉa, vẽ móng tay, móng chân, đọc báo, ngủ, chơi điện tử, tụ tập trò chuyện hoặc làm việc riêng trong thời gian mở cửa của Khu TTTM, trong giờ hoạt động/làm việc tại khu vực phục vụ khách hàng và/hoặc ngay trong Phần Diện Tích Thuê.
- 5.4 Bên Thuê có trách nhiệm nghiêm chỉnh chấp hành các quy định về phòng cháy, chữa cháy (PCCC) theo quy định của pháp luật và các quy định do Bên Cho Thuê ban hành trong từng thời kỳ. Có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi tập huấn về PCCC của Khu TTTM/Tòa Nhà. Không hút thuốc trong phạm vi Khu TTTM; không vứt các mẫu thuốc lá còn cháy, que diêm còn tàn lửa vào thùng rác; không lập bàn thờ, thắp hương đốt nến, hóa vàng mã,... không đun nấu, đốt lửa, là ủi tại điểm kinh doanh (trừ mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh đã đăng ký với Ban Quản Lý và được chấp thuận).
- 5.5 Các máy móc kinh doanh và thiết bị cơ khí, khi được Bên Cho Thuê cho phép, sẽ được Bên Thuê sắp xếp, lắp đặt và bảo dưỡng bằng chi phí của Bên Thuê, theo những cách thức mà Bên Cho Thuê cho là thích hợp để tránh tiếng ồn, sự rung và làm phiền đến những khách thuê ở các khu vực khác của Khu TTTM.
- 5.6 Riêng với các Bên Thuê kinh doanh ẩm thực: Bên Thuê phải có trách nhiệm bảo trì, vệ sinh hệ thống hút khói, mùi tại Phần Diện Tích Thuê định kỳ ít nhất 6 tháng/lần đối bằng chi phí của Bên Thuê.
- 5.7 Mọi việc vận chuyển đồ gỗ nội thất, cây cảnh trang trí hay mọi đồ cồng kềnh phải được tiến hành ngoài giờ hoạt động của Khu TTTM, trừ trường hợp được Bên Cho Thuê đồng ý khác. Bên Cho Thuê có quyền đưa ra khỏi Khu TTTM những hàng hoá vi phạm bất kỳ quy định nào trong Nội Quy này, hoặc Hợp Đồng Thuê và Bên Thuê phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc di dời này.
- 5.8 Bên Thuê và/hoặc bất kỳ người phục vụ, nhân viên, đại lý, khách hay người được uỷ quyền nào của Bên Thuê không được phép mang vào thang máy chở người của Khu TTTM/Tòa Nhà bất cứ loại hàng hoá cồng kềnh, chiếm diện tích nào (bao gồm cả đồ dùng cá nhân, hành lý, kiện hàng) hoặc khay đựng thức ăn. Bên Thuê sẽ đảm bảo việc chuyển

những đồ vật đó bằng các thang máy theo quy định và theo cách thức cũng như giờ do Bên Cho Thuê hoặc đại diện của Bên Cho Thuê quy định.

- 5.9 Bên Thuê không được đặt hoặc để các thùng hộp, hàng hoá, đồ đạc, rác hoặc những vật tương tự ở lối đi chung, hoặc bất kỳ lối ra cầu thang hoặc cầu thang bộ, cầu thang thoát hiểm và những khu vực khác của Khu TTTM/Tòa Nhà.
- 5.10 Bên Thuê phải sử dụng các trang thiết bị cấp nước, đường ống nước đúng mục đích và Bên Thuê không được để/đặt/treo rác, giẻ hoặc bất kỳ vật dụng nào khác ở đó và không được thay đổi, sửa chữa gây ảnh hưởng đến kết cấu hoặc tính năng của hệ thống. Bên Thuê có trách nhiệm chi trả mọi chi phí khôi phục những thiệt hại do việc sử dụng sai hệ thống trang thiết bị cấp nước, đường ống nước.
- 5.11 Bên Thuê, bằng chi phí của mình, sẽ duy trì và làm sạch các bề vệ sinh và thiết bị nước, do Bên Thuê sử dụng riêng tại Phần Diện Tích Thuê trong Thời Hạn theo đúng yêu cầu của Bên Cho Thuê và theo tiêu chuẩn của Khu TTTM. Bên Thuê phải hoàn trả Bên Cho Thuê các chi phí liên quan đến việc làm vệ sinh, thông cống rãnh bị tắc, sửa chữa thiết bị vệ sinh bị hỏng do việc Bên Thuê sử dụng sai hoặc không cẩn thận.
- 5.12 Các cửa sổ của Phần Diện Tích Thuê (nếu có) phải đóng chặt và khoá an toàn theo yêu cầu của Bên Cho Thuê, trừ trường hợp khẩn cấp như hoả hoạn, hệ thống điều hoà bị hỏng, và trong trường hợp Bên Thuê cần lau chùi các cửa sổ đó.
- 5.13 Bên Thuê phải đảm bảo rằng Phần Diện Tích Thuê không có côn trùng hoặc ruồi, muỗi. Trong trường hợp Phần Diện Tích Thuê có ruồi, muỗi hay côn trùng, Bên Cho Thuê được quyền lựa chọn công ty cung cấp dịch vụ diệt, khử côn trùng, ruồi, muỗi và các công ty này được phép vào Phần Diện Tích Thuê để tiến hành việc diệt khử côn trùng, ruồi, muỗi. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh cho công ty cung cấp dịch vụ hoặc phải bồi hoàn toàn bộ chi phí phát sinh cho Bên Cho Thuê nếu Bên Cho Thuê đã thanh toán cho công ty cung cấp dịch vụ diệt, khử côn trùng, ruồi, muỗi. Bên Thuê phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường tất cả những thiệt hại đối với các tài sản của Bên Thuê và/hoặc tài sản của Bên Cho Thuê và/hoặc bên thuê khác gây ra bởi côn trùng tại Phần Diện Tích Thuê.
- 5.14 Bên Thuê có trách nhiệm thu gom và đổ rác thải phát sinh từ hoạt động tại Phần Diện Tích Thuê hàng ngày, đúng nơi quy định. Đối với rác thải phải được đựng trong túi trước khi tập kết rác tại nơi quy định và đúng giờ quy định của Khu TTTM/Tòa Nhà (ví dụ như giấy vụn, bã chè, vỏ hoa quả, hộp cơm...). Đối với rác thải có kích thước lớn như thùng giấy, hộp xốp, gỗ, đồ dễ vỡ và chất lỏng (ví dụ như bóng đèn, chai lọ, nước, xăng, dầu...) Bên Thuê phải mang xuống đổ vào nhà rác hoặc đặt tại vị trí tập kết rác theo quy định của Khu TTTM/Tòa Nhà và tuyệt đối tuân thủ theo các quy định và hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Riêng đối với các gian hàng kinh doanh ẩm thực cần sử dụng đúng trang thiết bị (thùng chứa rác...) do Khu TTTM/Tòa Nhà cung cấp và tuân thủ đúng quy định và phối kết hợp chặt chẽ với nhân viên dịch vụ của Ban Quản Lý trong quá trình thu gom rác thải. Tuyệt đối không đổ trực tiếp thức ăn thừa, cặn bã, dầu mỡ trong thùng chứa vào hệ thống thoát nước của Khu TTTM/Tòa Nhà. Không vứt tàn thuốc lá, chất gây cháy vào nơi chứa rác.
- 5.15 Bên Thuê phải đăng ký/thông báo trước và nhận được chấp thuận của Bên Cho Thuê hoặc đại diện của Bên Cho Thuê trong trường hợp đưa phóng viên, đài truyền hình hoặc các phương tiện thông tin đại chúng vào làm việc, phỏng vấn, tác nghiệp tại Phần Diện Tích Thuê.
- 5.16 Bên Thuê và/hoặc bất kỳ nhân viên, người nào thuộc Bên Thuê không được có hành vi lôi, kéo khách hàng trong Khu TTTM vào gian hàng của mình hoặc chèo kéo khách hàng của bên thuê khác hoặc có bất kỳ hành vi cạnh tranh không lành mạnh nào với bên thuê khác.
- 5.17 Nhân viên bán hàng của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Thuê phải mặc đồng phục và gắn

thẻ tên theo mẫu đồng phục và quy định của Bên Thuê.

- 5.18 Bên thuê sẽ thông báo cho Ban Quản Lý định kỳ hàng tháng (hoặc ngay khi có thay đổi) các thông tin về email, số điện thoại, người đại diện, nhân viên của Bên Thuê để Ban Quản Lý có cơ sở phối hợp chính thức các công việc liên quan.
- 5.19 Cho mục đích thúc đẩy bán hàng hoặc có cơ sở để Bên Cho Thuê triển khai các chương trình marketing bán hàng hoặc chương trình nâng cao chất lượng và hiệu suất vận hành cầu Khu TTTM nói chung, Bên Thuê sẽ cung cấp báo cáo doanh thu bán hàng của Bên Thuê tại Phần Diện Tích Thuê theo yêu cầu của Bên Cho Thuê. Khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê, Bên Thuê phải trả lại Bên Cho Thuê tất cả chìa khoá cửa các phòng làm việc và nhà vệ sinh, các thẻ gửi xe (bao gồm xe đạp, máy và ô tô), thẻ nhân viên ra vào Khu TTTM/Tòa Nhà ... và tất cả những vật, đồ vật, thiết bị... đã được Bên Cho Thuê hoặc đại diện của Bên Cho Thuê cung cấp trong Thời Hạn Thuê (nếu có) để phục vụ các mục đích quản lý, cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ VI PHẠM VÀ XỬ PHẠT VI PHẠM

STT	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
	VI PHẠM QUẢN LÝ HÀNH CHÍNH		
1	Không khóa cửa/niêm phong gian hàng trước khi về.	Lần 1 (L1): Nhắc nhở. Lần 2 (L2): Lập biên bản, gửi công văn nhắc nhở.	Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 500.000 đồng/lần vi phạm.
2	Treo biển quảng cáo/đặt biển quảng cáo, standee bên ngoài phần diện tích thuê, sử dụng diện tích công cộng/ phát tờ rơi... khi chưa được sự cho phép của Ban Quản Lý.	L1: Nhắc nhở, yêu cầu tháo dỡ, khắc phục vi phạm. L2: Lập biên bản, gửi công văn nhắc nhở và đưa ra thời hạn khắc phục trong vòng 24h.	Lập biên bản, tháo dỡ biển quảng cáo, thu hồi standee, gửi công văn và phạt 500.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Yêu cầu bồi thường chi phí quản lý, chi phí thuê nhân công di dời và các thiệt hại khác.
3	Không chuyển các hồ sơ pháp lý được yêu cầu như tài liệu thiết kế, chìa khóa dự phòng, bảo hiểm gian hàng của diện tích thuê...đến Ban Quản Lý đúng hạn.	L1, L2: Gửi công văn nhắc nhở có đưa ra thời gian khắc phục.	Gửi công văn nhắc nhở và phạt 200.000 đồng/lần vi phạm.
4	Làm việc ngoài khung giờ quy định mà không đăng ký trước với Ban Quản Lý.	L1, L2: Lập biên bản và gửi công văn nhắc nhở.	Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 500.000 đồng/lần vi phạm.
5	Đóng cửa gian hàng trước thời gian quy định/Mở cửa sau thời gian quy định.	L1: Lập biên bản, gửi công văn nhắc nhở. L2: Lập biên bản, gửi công văn nhắc	Lập biên bản, gửi công văn nhắc nhở và phạt 1.000.000 đồng/lần vi phạm Yêu cầu Khách thuê gửi

STT	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
		nhờ và phạt 500.000 đồng/lần vi phạm.	công văn cam kết không tái phạm theo các điều khoản thỏa thuận. <i>Tổng số lần vi phạm được tính trong mỗi 03 tháng.</i>
6	Bỏ trống gian hàng không có người trông coi. Tụ tập ăn uống, đánh bài, ngủ, tụ tập trò chuyện, đùa giỡn gây mất trật tự bên trong gian hàng và ngoài gian hàng. Nhân viên gian hàng chèo kéo khách hàng.	L1, L2: Lập biên bản, phạt 300.000 đồng/1 hành vi vi phạm.	Lập biên bản, phạt 1.000.000 đồng/1 lần vi phạm. <i>Tổng số lần vi phạm được tính trong mỗi 01 tháng.</i>
7	Sử dụng thẻ ra vào không hợp lệ (không có tên trên thẻ đăng ký hoặc sử dụng thẻ của nhân viên khác)	L1: Tịch thu thẻ, từ chối việc lưu thông qua các cổng kiểm soát. Gửi công văn nhắc nhở Từ L2 trở đi: Tịch thu thẻ, từ chối việc lưu thông qua các cổng kiểm soát. Gửi công văn nhắc nhở. Phạt vi phạm 500.000 đồng/lần vi phạm.	
8	Nhân viên gian hàng đánh nhau trong TTTM, có hành vi gian lận, không trung thực	Lập biên bản đề nghị không đồng ý cho nhân viên vi phạm làm việc tại TTTM	
9	Niêm yết giá bán bằng ngoại tệ (Gian hàng chỉ được phép niêm yết giá bằng tiền VNĐ).	L1: Lập biên bản, phạt 2.000.000 đồng/1 lần vi phạm. L2: Lập biên bản, phạt 5.000.000 đồng/1 lần vi phạm.	Lập biên bản, phạt 10.000.000 đồng/1 lần vi phạm.
10	Kinh doanh hàng hóa trái với quy định của pháp luật (hàng không rõ nguồn gốc xuất xứ, hàng nhái, hàng giả, hàng cấm...)	L1, L2: Lập biên bản và yêu cầu gian hàng thu hồi tất cả những loại hàng hóa này.	Xử lý theo quy định Hợp đồng và chuyển cơ quan pháp luật xử lý.
11	Tổ chức khuyến mãi, niêm yết giá khuyến mại, giảm giá > 50% nhưng không thực hiện đúng quy định và không đăng ký với Sở Công thương	L1: Lập biên bản, đề nghị thu hồi niêm yết. Gửi công văn nhắc nhở, phạt 2.000.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Từ L2 trở đi: Lập biên bản, đề nghị thu hồi niêm yết. Gửi công văn nhắc nhở, phạt 5.000.000 đồng/lần vi phạm.	
Lưu ý : Đối với nội dung vi phạm số 9, 10 và 11 ngoài việc Ban Quản Lý xử phạt theo quy định nêu trên thì Gian hàng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trong bất kỳ trường hợp nào.			
VI PHẠM AN TOÀN PCCC			
1	Không tắt các thiết bị điện trước khi	L1: Nhắc nhở	Lập biên bản, gửi công văn

STT	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
	ra về (ngoại trừ các thiết bị cần duy trì ở mức độ hoạt động tối thiểu và đã đăng ký trước với Ban Quản Lý)	L2: Lập biên bản	và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/lần vi phạm.
2	Tổ chức đun nấu (ngoài mục đích kinh doanh của các gian hàng ẩm thực) trong Phân Diện Tích Thuê.	L1: Lập biên bản, gửi công văn nhắc nhở, đưa ra thời hạn sửa chữa vi phạm Từ L2 trở đi: Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 2.000.000 đồng/lần vi phạm. Yêu cầu bồi thường chi phí quản lý, chi phí thuê nhân công và các thiệt hại khác nếu Ban Quản Lý phải cho người thu dọn.	
3	Đốt, thắp, giữ lửa (ví dụ như thắp hương, đốt vàng mã...) tại Phân Diện Tích Thuê.		
4	Cản trở, che chắn các phương tiện PCCC. Kho chứa hàng bừa bộn, sắp xếp hàng hoá che khuất các thiết bị chữa cháy tự động, có nhiều chất liệu, vật liệu có khả năng gây nguy cơ cháy nổ.		
5	Sử dụng điện quá tải, ổ cắm điện vỡ, dây điện không đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của Ban Quản Lý/Bên Cho Thuê (cũ, nát, rò điện, dây điện có từ 2 mối nối trở lên, không đủ công suất), các mối nối, cầu dao phát nóng gây tổn thất điện. Tự ý cầu mắc điện không đảm bảo an toàn (không có ổ cắm, để hở mối nối...). Không tuân thủ qui định về việc trang bị chống rò điện (ELCB).	L1: Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/1 hành vi vi phạm, Ban Quản lý Tòa nhà có quyền quyết định cắt điện ngay nếu cần thiết để đảm bảo an toàn Từ L2 trở đi: Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 2.000.000 đồng/hành vi vi phạm.	
6	Nhân viên gian hàng hút thuốc trong Tòa nhà hoặc cho phép khách hút thuốc bên trong gian hàng.	L1: Lập biên bản, phạt 200.000 đồng/1 lần vi phạm. Từ L2 trở đi: Lập biên bản, phạt 500.000 đồng/1 lần vi phạm.	
7	Không tuân thủ quy trình vận hành hệ thống Gas trong GH	Ngưng kinh doanh tối thiểu 01 ngày (vẫn tính tiền thuê và và các phụ phí liên quan bình thường)	
VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ VỆ SINH, RÁC THẢI			
1	Vứt rác không đúng nơi qui định, không đúng thời gian quy định	L1: Nhắc nhở L2: Lập biên bản, gửi công văn nhắc nhở và phạt 500.000 đồng/lần vi phạm.	Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/lần vi phạm.

STT	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
2	Không lọc rác thải, làm tắc cống thoát nước	L1: Phạt 5.000.000 đồng/lần vi phạm, yêu cầu GH gửi công văn cam kết không tái phạm và khắc phục ngay. Từ L2 trở đi: Lập biên bản, gửi công văn và phạt 10.000.000 đồng/lần vi phạm.	
3	Không vệ sinh khu vực thuê, gian hàng, khu vực bếp và khu thực phẩm để tránh ảnh hưởng đến mỹ quan chung và phát sinh côn trùng.	Phạt 500.000 đồng/ lần vi phạm, yêu cầu Bên Thuê gửi công văn cam kết không tái phạm và khắc phục ngay	Phạt 1.000.000 đồng/lần vi phạm.
4	Sử dụng thực phẩm không đảm bảo an toàn thực phẩm (thực phẩm bị ôi thối, hết hạn sử dụng...)	L1: Lập biên bản vi phạm. Phạt vi phạm 1.000.000 đồng/lần vi phạm. Trong trường hợp gây ngộ độc thực phẩm cho thực khách, gian hàng phải chịu hoàn toàn mọi trách nhiệm pháp lý cũng như đền bù thiệt hại Từ L2 trở đi: Lập biên bản phạt 5.000.000 đồng/lần vi phạm và chuyển cơ quan pháp luật giải quyết cho người bị thiệt hại.	
5	Không thực hiện đúng quy định về việc đăng ký cấp giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn vệ sinh, an toàn thực phẩm	L1, L2: Lập biên bản, phạt 1.000.000 đồng/1 lần vi phạm. Y/c đăng ký đúng quy định	Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 5.000.000 đồng/lần vi phạm.
6	Không thu gom, vệ sinh bãi mở theo quy định, hoặc không thực hiện việc bảo trì vệ sinh hệ thống hút khói, mùi tại Phần Diện Tích Thuê ít nhất 6 tháng/lần.	L1, L2: Phạt 1.000.000 đồng/ lần vi phạm, yêu cầu Bên Thuê gửi công văn cam kết không tái phạm.	Phạt 5.000.000 đồng/ lần vi phạm.
VI PHẠM VỀ VẬN CHUYỂN HÀNG HÓA			

STT	Nội dung vi phạm	Quy định xử lý vi phạm và bồi thường	
		Lần 1, Lần 2	Từ Lần 3 trở đi
	Vận chuyển hàng không đúng khung giờ, lối ra vào và quy cách quy định. Kéo lê thùng hàng hoặc ấn trực tiếp trên mặt sàn dẫn đến việc gây xước bề mặt sàn hoặc ảnh hưởng tới những người đi xung quanh. Mang rác hàng hóa cồng kềnh lên thang cuốn. Vận chuyển hàng thực phẩm, nước đá... không có nắp đậy, gây bốc mùi, chảy nước xuống sàn.	L1: Nhắc nhở L2: Lập biên bản, gửi công văn nhắc nhở. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm, đền bù thiệt hại, nếu có.	Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 500.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm, đền bù thiệt hại nếu có.
CÁC HÀNH VI VI PHẠM NỘI QUY VÀ VI PHẠM CÁC QUY ĐỊNH KHÁC			
	Các hành vi khác vi phạm Nội Quy	L1: Nhắc nhở. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm. L2: Lập biên bản, gửi công văn nhắc nhở, yêu cầu dừng hành vi vi phạm. Yêu cầu đền bù thiệt hại, nếu có.	Từ L3 trở đi: Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm, đền bù thiệt hại, nếu có.
	Các hành vi khác vi phạm các văn bản, quy định khác của Bên Cho Thuê được niêm yết hoặc được thông báo đến Bên Thuê vào từng điểm.	Hình thức xử lý thực hiện theo văn bản, quy định nêu tại các văn bản, quy định đó. Trường hợp không có quy định thì xử lý như sau: L1, L2: nhắc nhở, lập biên bản yêu cầu dừng hành vi vi phạm. Yêu cầu đền bù thiệt hại, nếu có. Từ L3 trở đi: Lập biên bản, gửi công văn và phạt vi phạm 1.000.000 đồng/1 hành vi vi phạm. Yêu cầu dừng và chấm dứt các hành vi vi phạm, đền bù thiệt hại, nếu có.	

Để làm rõ, ngoài các quy định nêu trên:

- Bên Thuê có trách nhiệm khắc phục ngay vi phạm, làm cam kết không tái phạm theo đúng yêu cầu của Ban Quản Lý/Bên Cho Thuê.
- Ban Quản Lý/Bên Cho Thuê sẽ xem xét cắt điện nếu Bên Thuê không khắc phục vi phạm trong thời hạn thông báo hoặc vẫn tái phạm.
- Đối với những lỗi vi phạm có tần suất thường xuyên (từ 3 lần trở lên/tháng) hoặc mang tính chất nghiêm trọng (nguy hại đến tài sản, tính mạng, an toàn PCCC,...) Ban Quản Lý sẽ đưa ra biện pháp xử lý riêng và sẽ xem xét việc chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn;
- Các hình thức xử phạt nêu tại Nội quy này không làm ảnh hưởng, thay đổi, chấm dứt các

quyền của Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê.

ĐIỀU 7. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 7.1 Với các vấn đề khác nằm ngoài quy định nêu tại Nội Quy này hoặc chưa được quy định cụ thể trong Nội Quy này, Bên Thuê sẽ thực hiện theo quy định cụ thể nêu tại sổ tay khách hàng do Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê vào từng thời điểm.
- 7.2 Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành, sử dụng Phần Diện Tích Thuê và/hoặc Khu TTTM. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội Quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê, thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng.
- 7.3 Để đảm bảo hoạt động chung của Khu TTTM đạt chất lượng cao và/hoặc việc vận hành Khu TTTM phù hợp với thực tế vào từng thời điểm, Nội Quy này có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Bên Cho Thuê tùy từng thời điểm và sau khi có văn bản thông báo trước ba mươi (30) ngày cho Bên Thuê.

Ngày ban hành:

THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

.....

THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ

.....