

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG

Số: _____

Hợp Đồng này được lập và ký ngày ...tháng...năm.....giữa:

Bên Cho thuê: [Tên đăng ký]

Trụ sở chính: [...]

GCNĐKKD số: [...]

Điện thoại: [...]

Đại diện bởi: [...]

Được cấp bởi: [...]

Fax: [...]

Chức vụ: [...]

Sau đây được gọi là “Bên A”.

Bên Thuê: [Tên đăng ký]

Trụ sở chính: [...]

GCNĐKKD số: [...]

Điện thoại: [...]

Đại diện bởi: [...]

Được cấp bởi: [...]

Fax: [...]

Chức vụ: [...]

Sau đây được gọi là “Bên B”.

Bên A và Bên B (sau đây gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Các Bên”) đồng ý ký kết Hợp đồng cho thuê Nhà xưởng (“Hợp Đồng”) với những điều khoản như sau:

Điều 1. Đối tượng và mục đích cho thuê

1.1. Bên A là chủ sở hữu toàn bộ Nhà xưởng trên diện tíchm² tại Nay nhất trí cho Bên B thuê lại một phần/toàn bộ Nhà xưởng (nếu thuê một phần thì nêu rõ diện tích thuê).

1.2. Mục đích sử dụng: [...]

Điều 2. Thời hạn hợp đồng và gia hạn

Thời hạn Thuê: Bắt đầu từ [...] và sẽ chấm dứt vào [...]

Điều 3. Giá thuê và các chi phí khác

3.1. Đơn giá thuê Nhà xưởng: [...] đồng/m²/tháng.

3.2. Đơn giá thuê sân, đường, mặt trước xưởng: [...] đồng/m²/tháng.

3.3. Tổng tiền thuê Nhà xưởng: [...]

(Bằng chữ: [...])

- 3.4. Giá thuê này chưa bao gồm thuế GTGT và các chi phí sử dụng tiện ích sinh hoạt liên quan đến Nhà xưởng như: tiền điện, nước, điện thoại, internet, bảo vệ, môi trường, phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng... Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho các bên cung cấp theo tất cả các hóa đơn hàng tháng phát sinh từ việc sử dụng dịch vụ của Bên B.
- 3.5. Đơn giá thuê cố định trong [...] năm đầu tiên. Các năm sau đó hai bên sẽ thỏa thuận thống nhất việc tăng hoặc giảm không quá [...] % căn cứ vào mặt bằng giá cả cho thuê trên thị trường khu vực lân cận tại thời điểm điều chỉnh giá.

Điều 4. Phương thức và thời hạn thanh toán

- 4.1 Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo các thông tin dưới đây:
- Chủ tài khoản : [...]
- Tài khoản số : [...]
- Tại Ngân hàng : [...]
- 4.2 Thời hạn thực hiện thanh toán: Bên B sẽ thanh toán cho Bên A [...] (theo tháng/quý/thỏa thuận khác). Lần thanh toán tiền thuê đầu tiên sẽ được thực hiện trong vòng [...] ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này. Lần thanh toán tiếp theo và mỗi lần thanh toán sau đó sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A vào ngày [...] và theo nguyên tắc trả tiền trước sử dụng sau.
- 4.3 Nếu ngày thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ, các ngày thứ 7, chủ nhật, ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc tiếp theo các ngày trên.

Điều 5. Bàn giao Nhà xưởng

- 5.1 Bên B sẽ bàn giao Nhà xưởng trong tình trạng trống cùng các trang thiết bị theo thiết kế hiện có của Nhà xưởng cho Bên A trong vòng [...] ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này.
- 5.2 Biên Bản Bàn Giao sẽ được lập và ký bởi đại diện hợp pháp của các Bên và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.
- 5.3 Nếu một Bên làm chậm trễ việc bàn giao Nhà xưởng thì Bên đó sẽ chịu mọi trách nhiệm đối với Bên kia cho bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ việc chậm trễ này, bao gồm tiền phạt và bồi thường thiệt hại.
- 5.4 Ngay sau khi bàn giao Nhà xưởng, Bên B và Nhà thầu của Bên B được toàn quyền ra vào Nhà xưởng với mục đích tiến hành các công việc trang bị theo nhu cầu của Bên B. Trong suốt thời gian này, Bên A sẽ hỗ trợ Bên B đăng ký với cơ quan hữu quan để xin chấp thuận cho tiến hành công việc trang bị theo yêu cầu pháp luật

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho thuê

- 6.1 Quyền của Bên Cho thuê:
- 6.1.1 Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Nhà xưởng theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng này;
- 6.1.2 Yêu cầu Bên B thanh toán đủ tiền thuê Nhà xưởng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

- 6.1.3 Yêu cầu Bên B bảo quản, sử dụng Nhà xưởng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- 6.1.4 Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên B gây ra;
- 6.1.5 Cải tạo, nâng cấp Nhà xưởng cho thuê khi được Bên B đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho Bên B;
- 6.1.6 Yêu cầu Bên B giao lại Nhà xưởng khi hết thời hạn thuê;
- 6.1.7 Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu bàn giao lại Nhà xưởng và các tài sản cho thuê khác trước thời hạn, không phải bồi thường bất cứ khoản nào, nếu Bên B có hành vi:
 - Bên B thanh toán trễ hạn tiền thuê quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán;
 - Bên B làm hư hại nghiêm trọng đến Nhà xưởng cho thuê, gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng ảnh hưởng đến khu vực xung quanh, hoặc làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh an toàn trong khu vực;
 - Bên B bị đình chỉ hoạt động sản xuất, giải thể, phá sản hoặc bị thu hồi giấy phép bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - Bên B vi phạm một trong các điều khoản trong Hợp đồng này nhưng không khắc phục dù Bên A đã thông báo nhắc nhở bằng văn bản 03 (ba) lần.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Cho thuê:

- 6.2.1 Bàn giao cho Bên B phần nhà xưởng đã chấp thuận cho thuê đúng chất lượng, vị trí, mốc giới và thời gian như nội dung Hợp đồng đã ký kết, đảm bảo cho Bên B được toàn quyền sử dụng tài sản của mình kể từ ngày thuê;
- 6.2.2 Đảm bảo cho Bên B được sử dụng Nhà xưởng một cách trọn vẹn và riêng biệt;
- 6.2.3 Chấp thuận cho Bên B thay đổi thiết kế nhà xưởng, lắp đặt, sửa chữa, bổ sung thêm các công trình, vật kiến trúc khác và hỗ trợ Bên B các thủ tục liên quan đến các công việc trên với điều kiện những thay đổi đó không ảnh hưởng đến kết cấu nhà xưởng;
- 6.2.4 Cung cấp kịp thời cho Bên B tất cả bản sao công chứng những giấy tờ liên quan đến Nhà xưởng cho thuê khi có yêu cầu của Bên B hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 6.2.5 Bảo đảm cho Bên B sử dụng ổn định Nhà xưởng trong thời hạn thuê;
- 6.2.6 Bảo trì, sửa chữa, khắc phục hư hỏng của Nhà xưởng định kỳ hoặc khi nhận được thông báo của Bên B; nếu Bên A không bảo trì, sửa chữa Nhà xưởng mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải bồi thường;
- 6.2.7 Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên B thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được Bên B đồng ý chấm dứt hợp đồng;

- 6.2.8 Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật liên quan đến Nhà xưởng cho thuê;
- 6.2.9 Có nhiệm vụ cung cấp các giấy tờ, ký xác nhận trên các hồ sơ liên quan và thực hiện các công việc hỗ trợ cần thiết khác để Bên B xin các loại giấy phép liên quan đến Nhà xưởng và hoạt động của Bên B tại Nhà xưởng;
- 6.2.10 Trong suốt thời hạn hiệu lực của Hợp Đồng này, nếu có bất kỳ sự thay đổi nào về chủ sở hữu Nhà xưởng cho thuê, Bên A phải thông báo cho Bên B và các bên liên quan về quyền của Bên B theo Hợp Đồng này và quy định rõ trong thỏa thuận với các bên này về việc các bên này phải đảm bảo quyền của Bên B không bị ảnh hưởng bất lợi dưới mọi hình thức cho đến khi Hợp Đồng này hết hiệu lực. Nếu vi phạm quy định này, Bên A phải bồi thường thiệt hại cho Bên B;
- 6.2.11 Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê

7.1 Quyền của Bên Thuê:

- 7.1.1 Yêu cầu Bên A bàn giao Nhà xưởng theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- 7.1.2 Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về Nhà xưởng cho thuê;
- 7.1.3 Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Nhà xưởng nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản;
- 7.1.4 Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên A trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu;
- 7.1.5 Yêu cầu Bên A sửa chữa Nhà xưởng trong trường hợp Nhà xưởng bị hư hỏng không phải do lỗi của Bên B gây ra;
- 7.1.6 Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong các trường hợp:
- Chất lượng của Nhà xưởng cho thuê xuống cấp mà không do lỗi của Bên B và có thể gây nguy hiểm đến an toàn tính mạng, tài sản, gây thiệt hại cho Bên B mà Bên A không sửa chữa sau khi nhận yêu cầu bằng văn bản của Bên B.
 - Khi quyền sử dụng Nhà xưởng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.
 - Bên A tăng giá thuê bất hợp lý so với quy định tại Hợp đồng này.
- 7.1.7 Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;
- 7.1.8 Trong thời hạn [...] năm đầu tiên, Bên B không được hủy hợp đồng với bất kỳ lý do nào. Từ năm thứ [...] trở đi, nếu bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải báo bằng văn bản cho bên A biết trước [...] tháng.
- 7.1.9 Có quyền thay đổi thiết kế nhà xưởng, lắp đặt, sửa chữa, bổ sung thêm các công trình, vật kiến trúc khác và được Bên A hỗ trợ xin các giấy phép liên quan đến các công việc này với điều kiện việc thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến kết cấu của Nhà xưởng.

7.2 Nghĩa vụ của Bên Thuê:

- 7.2.1 Bảo quản, sử dụng Nhà xưởng đúng công năng, thiết kế, mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- 7.2.2 Thanh toán đủ tiền thuê Nhà xưởng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- 7.2.3 Tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi điều kiện hoạt động sản xuất kinh doanh của mình trên phần Nhà xưởng đã thuê của Bên A;
- 7.2.4 Thông báo cho Bên A nếu Nhà xưởng hư hỏng và thanh toán các chi phí sửa chữa cho Bên A nếu thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra;
- 7.2.5 Bàn giao Nhà xưởng trong điều kiện sạch sẽ và nguyên trạng (trừ các hao mòn tự nhiên trong quá trình sử dụng) cùng các trang thiết bị do Bên A lắp đặt sẵn cho Bên A khi kết thúc Hợp đồng hoặc khi Hợp đồng bị chấm dứt trước thời hạn;
- 7.2.6 Không tự ý sửa chữa, thay đổi, cải tạo, phá dỡ, làm thay đổi cấu trúc Nhà xưởng cho thuê nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;
- 7.2.7 Bên B không được cho bên thứ ba thuê lại mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;
- 7.2.8 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định về môi trường rác thải, chất thải, tiếng ồn, an ninh, an toàn...
- 7.2.9 Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng

Bên nào vi phạm Hợp đồng gây thiệt hại cho Bên còn lại thì phải chịu phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm và bồi thường cho Bên còn lại các thiệt hại phát sinh.

Điều 9. Bảo mật

Mỗi Bên sẽ không tiết lộ bất cứ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này hoặc của Bên còn lại cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Mỗi Bên cam kết có biện pháp phù hợp để đảm bảo rằng những nhân viên có liên quan của mình cũng tuân thủ quy định này và sẽ chịu trách nhiệm trong trường hợp có bất cứ hành vi nào vi phạm quy định này. Điều khoản này sẽ vẫn có hiệu lực kể cả sau khi Hợp Đồng này hết hạn hoặc chấm dứt.

Điều 10. Bất khả kháng

- 10.1 Bất khả kháng là những sự kiện khách quan nằm ngoài sự kiểm soát của các bên bao gồm nhưng không giới hạn ở: động đất, bão, lũ lụt, gió lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hay đe dọa chiến tranh... hoặc các thảm họa khác không thể lường trước được; hoặc sự thay đổi của luật pháp bởi chính quyền Việt Nam.
- 10.2 Khi một bên không thể thực hiện tất cả hay một phần của nghĩa vụ Hợp đồng do sự kiện bất khả kháng gây ra một cách trực tiếp, Bên này sẽ không được xem là vi phạm Hợp đồng nếu đáp ứng được tất cả những điều kiện sau:

- 10.2.1 Bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp của sự gián đoạn hoặc trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ; và
- 10.2.2 Bên bị gặp phải sự kiện bất khả kháng đã nỗ lực để thực hiện nghĩa vụ của mình và giảm thiểu thiệt hại gây ra cho Bên kia bởi sự kiện bất khả kháng; và
- 10.2.3 Tại thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng, bên gặp phải sự kiện bất khả kháng phải thông báo ngay cho bên kia cũng như cung cấp văn bản thông báo và giải thích về lý do gây ra sự gián đoạn hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ.

Điều 11. Hiệu lực và chấm dứt Hợp đồng

- 11.1 Hợp Đồng này có hiệu lực từ [...] đến [...].
- 11.2 Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trước thời hạn trong những trường hợp sau:
 - 11.2.1 Nếu các bên đồng ý chấm dứt bằng văn bản.
 - 11.2.2 Nếu bất cứ vi phạm Hợp đồng nào không được khắc phục trong thời hạn [...] ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu khắc phục từ Bên không vi phạm. Trong trường hợp này, Bên không vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên vi phạm.
 - 11.2.3 Nếu sự kiện bất khả kháng kéo dài quá [...] ngày kể từ ngày phát sinh, Hợp Đồng này có thể được chấm dứt dựa trên văn bản thông báo của một Bên cho Bên còn lại.

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp có bất cứ mâu thuẫn nào phát sinh từ Hợp Đồng này, Các Bên sẽ ưu tiên giải quyết vấn đề bằng thương lượng. Nếu không thể giải quyết được trong vòng 30 ngày, vấn đề sẽ được giải quyết bởi Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo quy tắc tổ tụng của Trung tâm này, địa điểm tiến hành giải quyết bằng trọng tài là thành phố Hồ Chí Minh. Bên thua kiện phải thanh toán tất cả các chi phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp cho Bên thắng kiện (bao gồm cả chi phí luật sư).

Điều 13. Điều khoản chung

- 13.1 Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 13.2 Mọi sửa đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng đều phải được lập thành văn bản và ký duyệt bởi người có thẩm quyền của mỗi Bên.
- 13.3 Mỗi Bên không được phép chuyển giao bất cứ quyền, nghĩa vụ nào trong Hợp Đồng này cho bất cứ bên thứ ba nào mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên còn lại.
- 13.4 Hợp Đồng này sẽ được lập thành [...] bản có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ [...] bản để thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

