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

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG TẠI KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC

Số …../HĐ-SNZ-CN.TX

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 16/7/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Căn cứ văn bản số 919/TTg-CN ngày 11/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích 2.200 ha do Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay Sonadezi) làm chủ đầu tư;

Căn cứ văn bản số 1115/UBND-VP ngày 01/03/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận giới thiệu địa điểm Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức 2.200 ha cho Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (hiện là Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp);

Căn cứ Quyết định số 3600/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thành lập Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức và cho phép Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 12/11/2019 giữa Tổng công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp (Tổng công ty Sonadezi) và Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Căn cứ Bản thỏa thuận thuê nhà xưởng tại KCN Châu Đức số ……./BTT-SNZ-CN.TX ngày …. Tháng…. năm ….. giữa Tổng công ty cổ phần Phát triển khu công nghiệp và……..

Hôm nay, ngày …..tháng…… năm ……, chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A): TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

- Giấy CNĐKDN	:Số 3600335363 (thay đổi lần 5) ngày 06/05/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
- Địa chỉ	:Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại	:84-251-8860561 Fax : 84-251-8860573
- Email	:

- Đại diện :Ông **TRẦN THANH HẢI**
- Chức vụ :Tổng giám đốc

Thông tin xuất hóa đơn:

- Tên đơn vị :Chi nhánh Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp
- Địa chỉ :Khu công nghiệp Châu Đức, Xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Mã số thuế :3600335363-014
- Tài khoản :113002866640 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa

BÊN THUÊ (BÊN B):

- Giấy CNĐKĐT **:**
- Giấy CNĐKDN :
- Địa chỉ :
- Điện thoại :
- Mã số thuế :
- Email :
- Số tài khoản VND :
- Đại diện :
- Chức danh :

Hai bên đã cùng nhau thảo luận và đồng ý ký Bản Hợp đồng thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức (sau đây gọi là "**Hợp đồng**") với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1: NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ

1.1. Địa chỉ: nhà xưởng số …., đường số …., KCN Châu Đức, Xã Nghĩa Thành Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Nhà xưởng số ….thuộc thửa đất số ….; tờ bản đồ số ….; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp số …….ngày …./…./….. và số …….ngày …../…./…..

- Diện tích khu đất …..m^2 với các công trình sau:

a) Các công trình do Bên A đầu tư xây dựng:

+ Nhà xưởng chính :
+ Nhà xe :
+ Nhà để máy bơm PCCC :
+ Trạm biến thế
+ Nhà vệ sinh công nhân :

+ Nhà bảo vệ :

+ Các công trình khác: cổng, tường rào, bể nước ngầm, sân đường, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện...

+ Và các thiết bị đi kèm với nhà xưởng sẽ được thể hiện chi tiết trong Biên bản bàn giao nhà xưởng (biên bản là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này).

b) Các công trình do Bên B đầu tư xây dựng: không nằm trong phạm vi của Hợp đồng này (như nhà văn phòng, hệ thống cầu trục,…) và được Hai Bên thống nhất bằng các văn bản khác.

1.2. Đặc điểm và chi tiết nhà xưởng được mô tả chi tiết tại Bản vẽ mặt bằng tổng thể nhà xưởng và Phụ lục 01 (đính kèm Hợp đồng).

ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ NHÀ XƯỞNG

2.1. Thời hạn Bên B được thuê nhà xưởng tại KCN Châu Đức là **….năm**, tính từ ngày ….tháng …. năm …. đến hết ngày ….tháng …. năm …. (sau đây gọi là "thời hạn thuê"). Bên A sẽ bàn giao nhà xưởng cho Bên B vào ngày được thể hiện trong **Biên bản bàn giao nhà xưởng**.

2.2. Trường hợp Bên B muốn gia hạn thời gian thuê nhà xưởng, Bên B phải gửi yêu cầu bằng văn bản cho Bên A tối thiểu 06 (sáu) tháng trước khi hết thời hạn thuê. Bên A sẽ xem xét, có quyền chấp thuận hoặc không chấp thuận gia hạn. Trong trường hợp Bên A chấp thuận gia hạn, Hai Bên sẽ thương thảo ký Hợp đồng mới hoặc phụ lục gia hạn hợp đồng vào thời điểm hết thời hạn thuê.

2.3. Trường hợp, Bên B muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại tối thiểu trước 06 (sáu) tháng và được thực hiện thông qua thủ tục thanh lý hợp đồng.

ĐIỀU 3: CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1. Tiền thuê nhà xưởng

3.1.1. Đơn giá thuê nhà xưởng:

- Từ ngày bàn giao nhà xưởng (nêu tại Điều 2) đến hết ngày ngày 31/12/2024 đơn giá thuê nhà xưởng là **…. VNĐ/m^2/tháng** (*bằng chữ: ……đồng/m^2/tháng*) *(chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng).*

- Các năm tiếp theo, tỷ giá này sẽ được điều chỉnh hàng năm theo tỷ giá mua chuyển khoản ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Vietcombank công bố tại ngày đầu năm và quy định chi tiết tại phụ lục Hợp đồng.

- Trong trường hợp Bên B tiếp tục gia hạn thời gian thuê nhà xưởng, đơn giá thuê nhà xưởng sẽ được áp dụng trên cơ sở thương thảo, thống nhất giữa hai Bên khi gia hạn hợp đồng.

3.1.2. Tiền thuê nhà xưởng được tính trên diện tích nhà xưởng và văn phòng là **.....m^2**.

Bên B được quyền sử dụng nhà văn phòng, các hạ tầng tiện ích sẵn có gồm mặt bằng và các công trình phụ trợ còn lại trong khu đất.

3.1.3. Tiền thuê nhà xưởng được tính từ ngày bàn giao nhà xưởng nêu tại Khoản 2.1 Điều 2.

3.1.4. Bên B thanh toán tiền thuê nhà xưởng hàng quý theo Giấy báo thanh toán của Bên A, chậm nhất vào ngày 10 của tháng đầu tiên của mỗi quý.

Lần thanh toán đầu tiên sẽ được thực hiện trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao nhà xưởng.

3.2. Phí quản lý

3.2.1. Phí quản lý được sử dụng cho công tác quản lý, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp: hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cây xanh, thảm cỏ, hệ thống chiếu sáng đường giao thông và vệ sinh Khu công nghiệp.

3.2.2. Phí quản lý được tính từ ngày bàn giao nhà xưởng.

3.2.3. Mức Phí quản lý:

- Từ ngày bàn giao nhà xưởng nêu tại Khoản 2.1 đến hết 31/12/2024, mức phí quản lý là ……**VND/m^2/năm** *(chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng và tương đương* ***0,5USD/m^2/năm***).

- Từ ngày 01/01/2025, Phí quản lý sẽ được điều chỉnh 5 năm một lần trên cơ sở thương thảo, thống nhất giữa hai Bên (Áp dụng tỷ giá mua chuyển khoản USD/VND của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Vietcombank công bố ngày 31/12 hoặc ngày giao dịch cuối cùng của năm trước đó).

- Trong trường hợp Bên B tiếp tục gia hạn thời gian thuê nhà xưởng, đơn giá phí quản lý sẽ được áp dụng trên cơ sở thương thảo, thống nhất giữa hai Bên khi gia hạn hợp đồng.

3.2.4. Phí quản lý được tính trên diện tích khu đất **……. m^2.**

3.2.5. Phí quản lý được thanh toán hàng năm chậm nhất vào ngày 31 của tháng 1 hàng năm theo Giấy báo thanh toán mà Bên A phát hành cho bên B.

Riêng năm đầu tiên, phí quản lý của được thanh toán trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao nhà xưởng.

3.3. Tiền đặt cọc

3.3.1. Bên B đã đặt cọc thuê nhà xưởng cho Bên A với số tiền là **…… VNĐ** *(bằng chữ: …… đồng).*

3.3.2. Số tiền đặt cọc thuê xưởng sẽ được Bên A hoàn trả cho Bên B vào cuối Thời hạn thuê trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng thuê xưởng sau khi khấu trừ công nợ của Bên B, các khoản chi phí hợp lý do các thiệt hại, hư hỏng để hoàn trả nhà xưởng (nếu có) và điều khoản này sẽ được thể hiện chi tiết tại Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng.

3.3.3. Trong thời gian thuê nhà xưởng, trường hợp Bên B đề nghị Bên A chuyển nhượng nhà xưởng, Hai Bên sẽ tiến hành đàm phán về nội dung chuyển nhượng trong đó có xem xét việc chuyển tiền đặt cọc thuê nhà xưởng sang tiền chuyển nhượng nhà xưởng.

3.4. Bên B có trách nhiệm trả thuế Giá trị gia tăng và các loại thuế khác theo các quy định hiện hành của Nhà nước Việt Nam, phí chuyển khoản thanh toán và các chi phí phát sinh liên quan đến quá trình thực hiện Hợp đồng này.

3.5. Bên A có trách nhiệm cung cấp hóa đơn, chứng từ cho Bên B trong vòng 10 (mười) ngày sau khi nhận được tiền thuê nhà xưởng, phí quản lý do Bên B thanh toán.

ĐIỀU 4: BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

4.1. Bên B cam kết thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật Việt Nam về bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động tại khu công nghiệp Châu Đức, trong đó lưu ý các nội dung sau:

- Bên B có trách nhiệm thực hiện thủ tục pháp lý về môi trường, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung đã được phê duyệt.

- Bên B phải thực hiện đúng các yêu cầu về bảo vệ môi trường khu công nghiệp theo pháp luật hiện hành.

- Bên B có trách nhiệm thực hiện việc quản lý chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình sản xuất theo đúng các quy định hiện hành.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải của nhà xưởng cho thuê đã được Bên A xây dựng tách riêng biệt, Bên B có trách nhiệm đảm bảo khi đi vào hoạt động, nước mưa, nước thải phải được thu gom, đấu nối tách riêng biệt hoàn toàn và chịu sự kiểm soát của Bên A và đơn vị quản lý hạ tầng khu công nghiệp trong quá trình hoạt động.

- Bên B sẽ ký hợp đồng xử lý nước thải với Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (là đơn vị quản lý hạ tầng khu công nghiệp Châu Đức) để quy định chi tiết việc xử lý nước thải phát sinh từ hoạt động của bên B tại khu công nghiệp Châu Đức. Trong đó, khối lượng nước thải tính phí được tính bằng 80% khối lượng nước cấp.

4.2. Hệ thống thoát nước thải của Bên B sẽ được đấu nối vào hệ thống thu gom xử lý nước thải chung của Khu công nghiệp khi:

- Khi Bên B thông báo bằng văn bản cho Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức thời điểm đấu nối nước thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp.

- Trong trường hợp Bên B muốn tăng khối lượng nước thải cần xử lý so với khối lượng đã đăng ký trong hợp đồng xử lý nước thải, Bên B phải có văn bản đề nghị với Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức trước ít nhất 6 (sáu) tháng và chỉ được tăng khi có văn bản chấp thuận của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức.

- Bên B, bằng phí tổn của mình, xử lý nước thải trong phần đất thuê đạt yêu cầu giới hạn tiếp nhận vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Châu Đức (**Phụ lục 02** đính kèm Hợp đồng này).

4.3. Tại KCN Châu Đức, hệ thống xử lý nước thải tập trung cho Khu công nghiệp đã được xây dựng và đưa vào vận hành theo Luật bảo vệ môi trường của Nhà nước Việt Nam.

ĐIỀU 5: QUYỀN HẠN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

5.1. Quyền hạn và nghĩa vụ của Bên A:

5.1.1. Bên A có quyền buộc Bên B chấm dứt Hợp đồng và trả lại nhà xưởng cho Bên A nếu Bên B sử dụng nhà xưởng không đúng với nội dung quy định tại Hợp đồng này và không phù hợp với giấy phép hoạt động (như Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy phép môi trường...) mà không phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho Bên B.

5.1.2. Bên A có quyền không hoàn trả cho Bên B khoản tiền đặt cọc nêu tại Điều 3.3 của Hợp đồng này trong trường hợp Bên B, sau khi nhận bàn giao nhà xưởng, chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thuê.

5.1.3. Bên A có quyền vào nhà xưởng và khu đất để thực hiện bảo hành, bảo trì nhà xưởng theo quy định tại **Phụ lục 01** của Hợp đồng.

Bên A sẽ gửi thông báo cho Bên B về kế hoạch và nhân sự kiểm tra trước 7 (bảy) ngày để không làm ảnh hưởng hay gián đoạn quá trình sản xuất của Bên B. Trường hợp có bất kỳ sự cố đột xuất nào dẫn đến việc nhà xưởng cần được sửa chữa khẩn cấp, đảm bảo cho nhà xưởng hoạt động ổn định, Bên A sẽ thông báo cho Bên B trước ít nhất một giờ. Các bên cùng trao đổi và thống nhất trên tinh thần xử lý ngay lập tức đảm bảo nhà xưởng có thể hoạt động bình thường trong thời gian sớm nhất.

5.1.4. Bên A bàn giao nhà xưởng cho Bên B từ ngày ghi tại Điều 2 của Hợp đồng này.

5.1.5. Bên A cam kết dành cho Bên B trọn quyền sử dụng nhà xưởng trong suốt thời hạn thuê để thực hiện dự án theo đúng nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Bên B và quyền này không bị tước đoạt dưới bất kỳ hình thức nào.

5.1.6. Bên A chịu trách nhiệm mua bảo hiểm đối với nhà xưởng thuộc quyền sở hữu của Bên A.

5.2. Quyền hạn và nghĩa vụ của Bên B:

5.2.1. Bên B có quyền tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện dịch vụ tại nhà xưởng theo đúng nội dung của giấy phép hoạt động của Bên B (như Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thủ tục môi trường...) và tuân thủ theo đúng Luật pháp Việt Nam cũng như các điều khoản trong bản Hợp đồng này.

5.2.2. Bên B sẽ ký Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước và Hợp đồng xử lý nước thải với Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức.

5.2.3. Bên B sẽ ký các hợp đồng sử dụng điện, thông tin liên lạc và xử lý chất thải với các đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên ngành theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

5.2.4. Bên B không được tự ý sửa chữa, di dời, thay thế, thay đổi thiết kế và thiết bị của nhà xưởng so với hiện trạng khi Bên A bàn giao nhà xưởng cho Bên B (chi tiết tại **Phụ lục 01** của Hợp đồng này và **Biên bản bàn giao nhà xưởng**) khi chưa có văn bản chấp thuận của Bên A.

Trong trường hợp có nhu cầu thay đổi hoặc lắp đặt bổ sung đối với các hạng mục trong nhà xưởng, Bên B phải có văn bản kiến nghị Bên A xem xét chấp thuận phương án thay đổi hoặc lắp đặt bổ sung (đính kèm thiết kế chi tiết và biện pháp hoàn trả khi kết thúc thời hạn thuê). Bên B chỉ được tiến hành triển khai thực hiện thay đổi hoặc lắp đặt bổ sung khi đã có văn bản chấp thuận của Bên A.

Sau khi hoàn tất việc thay đổi hoặc lắp đặt bổ sung, Bên B phải có văn bản thông báo cho Bên A kế hoạch kiểm tra các hạng mục thay đổi hoặc lắp đặt bổ sung theo nội dung các văn bản kiến nghị đã được Bên A chấp thuận và lập thành bảng kê những thay đổi so với hiện trạng bàn giao, làm cơ sở cho việc thanh lý Hợp đồng và hoàn trả tiền đặt cọc khi hết thời hạn thuê. .

5.2.5. Bên B không được đào, khoan giếng trong phạm vi khu nhà xưởng hay tại bất kỳ vị trí nào trong khu công nghiệp khi chưa được sự chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam.

5.2.6. Bên B cam kết trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh tại khu nhà xưởng sẽ không làm hư hại hay ảnh hưởng xấu tới bất cứ một tài sản, công trình nào thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp hay của các nhà máy, công ty khác trong Khu công nghiệp.

5.2.7. Hai Bên sẽ phối hợp cùng làm việc và thống nhất trách nhiệm để Bên B bồi thường đầy đủ cho Bên A mỗi khi Bên A chịu thiệt hại về hạ tầng khu công nghiệp hoặc trong phạm vi khu đất xây dựng nhà xưởng do Bên B gây ra.

5.2.8. Bên B thực hiện mua bảo hiểm đối với tất cả vật dụng, trang thiết bị, tài sản thuộc sở hữu của Bên B sử dụng trong nhà xưởng và mua bảo hiểm tai nạn cho nhân viên của mình trong thời hạn Hợp đồng theo qui định hiện hành của Pháp luật Việt Nam. Mọi thiệt hại về người và tài sản xảy ra trong phạm vi Khu đất thuê và trong thời hạn Hợp đồng sẽ do Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm.

5.2.9. Trong thời hạn thuê, Bên B có trách nhiệm sửa chữa, thay thế các phụ tùng, phụ kiện và chịu mọi chi phí khác để đảm bảo giá trị sử dụng bình thường của nhà xưởng trong thời hạn thuê nếu do lỗi Bên B gây ra. Trước khi tiến hành sửa chữa, thay thế các phụ tùng, phụ kiện của nhà xưởng thuê, Bên B phải thông báo cho Bên A bằng văn bản và chỉ được tiến hành khi Bên A đã có văn bản chấp thuận, chi tiết theo quy định tại **Phụ lục 01** của Hợp đồng này.

5.2.10. Bên B phải tuân thủ "Quy định quản lý nhà xưởng" được quy định chi tiết tại **Phụ lục 03** của Hợp đồng này.

5.2.11. Bên B phải sử dụng nhà xưởng thuê đúng mục đích nêu tại Hợp đồng này, không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại toàn bộ nhà xưởng cho bất cứ ai hoặc tổ chức nào dưới bất cứ hình thức nào trong suốt thời hạn thuê.

5.2.12. Khi kết thúc thời hạn thuê, Bên B phải trả lại nguyên trạng nhà xưởng như thời điểm bàn giao bằng chi phí của mình ngoại trừ các hao mòn tự nhiên.

ĐIỀU 6: ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC, CÁCH TÍNH THỜI HIỆU CÁC THÔNG BÁO

Các văn bản của Bên này được coi là đã gửi cho Bên kia theo đúng tên Công ty và địa chỉ liên lạc, số điện thoại, số fax của Bên A và Bên B như đã được đề cập tại phần đầu của hợp đồng này. Thời gian hiệu lực của các văn bản đó được tính theo thời gian ghi trên dấu của bưu cục chuyển phát văn bản hoặc thời gian ký nhận bàn giao văn bản (nếu hai Bên chọn cách gửi trực tiếp đến Bên kia).

ĐIỀU 7: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này chỉ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

7.1. Vào cuối thời hạn thuê như đã nói tại Điều 2, nếu Bên B không gia hạn Hợp đồng thì Hợp đồng này sẽ chấm dứt. Bên B, bằng chi phí của mình, đồng ý ngừng hoạt động và dọn dẹp các máy móc, thiết bị, vật liệu.... khỏi khu nhà xưởng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hết thời hạn thuê.

Đồng thời, Bên B sẽ tháo dỡ các thay đổi đó bằng chi phí của mình và trả lại nhà xưởng cho Bên A theo tình trạng ban đầu. Bên A sẽ tính toán và hoàn trả khoản tiền đặt cọc còn lại cho Bên B trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai Bên ký Biên bản hoàn trả nhà xưởng.

7.2. Nếu Bên B trả tiền thuê xưởng và phí quản lý không đúng thời hạn qui định tại Điều 3, Bên B phải chịu mức phạt với tỷ lệ 0,05%/ngày trên số tiền thuê xưởng, phí quản lý quá hạn.

Nếu sau 02 tháng kể từ thời hạn qui định tại Điều 3 mà Bên B vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà xưởng, phí quản lý quá hạn và tiền phạt trả chậm thì Bên A sẽ tiến hành thanh lý Hợp đồng này và Bên A có quyền giữ toàn bộ số tiền đặt cọc. Trong trường hợp này, Bên B phải thanh toán cho Bên A toàn bộ khoản nợ quá hạn và tiền phạt.

7.1 Bên B bị thu hồi giấy phép hoạt động trước thời hạn. Bên B bị giải thể trước thời hạn hoặc bị phá sản.

7.3. Khi Bên B gửi thông báo chấm dứt bằng văn bản trước ít nhất 06 (sáu) tháng trong trường hợp Bên B đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Trong các trường hợp nêu tại Khoản 7.3, Khoản 7.4, Khoản 7.5 thì Bên A đều có quyền giữ toàn bộ số tiền đặt cọc.

ĐIỀU 8: TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

Hai Bên đồng ý miễn trừ trách nhiệm về sự mất mát, tổn thương, trễ nải, thiệt hại hay bất cứ tổn thất nào xảy đến cho Bên kia do những sự phê duyệt quy chế hay hướng dẫn của Chính phủ, do việc bộc phát tình trạng khẩn trương, các hoạt động thù nghịch, chiến tranh, các biến động dân sự, bạo loạn, bệnh dịch, bão táp, hỏa hoạn, động đất hay những nguyên nhân tương tự xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Bên kia.

ĐIỀU 9: NGÔN NGỮ, SỬA ĐỔI VÀ BÃI MIỄN

9.1. Tiếng Việt và Tiếng Anh được dùng làm ngôn ngữ để cắt nghĩa các nội dung của Hợp đồng này. Trong trường hợp có sự không đồng nhất giữa hai ngôn ngữ thì tiếng Việt được dùng làm ngôn ngữ giải thích. Hợp đồng này sẽ do Luật pháp Việt Nam chi phối và ràng buộc các Bên.

9.2. Mọi trường hợp điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này chỉ có hiệu lực khi được hai Bên thỏa thuận bằng văn bản dưới hình thức ký kết phụ lục Hợp đồng. Trừ khi được hai bên đồng ý bằng một văn bản khác, các quyền và nghĩa vụ quy định trong Bản Hợp đồng này không được cải biến, sửa đổi, chuyển nhượng bởi một trong hai bên mà không được sự đồng ý của bên kia.

9.3. Việc một bên không áp dụng bất cứ một điều khoản nào trong Bản Hợp đồng này sẽ không tạo nên sự bãi miễn của điều khoản đó hay các tác động, chi phối của nó đến các điều khoản khác của Hợp đồng.

ĐIỀU 10: XỬ LÝ TRANH CHẤP

Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng trước hết phải được hai bên giải quyết qua con đường thương lượng hòa giải. Trong trường hợp thương lượng hòa giải không giải quyết được tranh chấp thì hai bên sẽ đồng ý trong thời hạn không quá 30 ngày đưa vụ tranh chấp đó ra cơ quan có thẩm quyền theo đúng trình tự tố tụng dân sự để phân xử và hai bên chịu sự phán quyết theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

ĐIỀU 11: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

11.1 Bản Hợp đồng này thay thế cho tất cả các thỏa thuận bằng lời nói hay các trao đổi cam kết ưng thuận bằng văn bản trước đây.

11.2 Mọi điều khoản không được quy định cụ thể tại Bản Hợp đồng này sẽ được hai Bên thực hiện theo Luật pháp Việt Nam. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bản Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt và 4 (bốn) bản tiếng Anh có giá trị như nhau, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản tiếng Việt và 02 (hai) bản tiếng Anh. Cả Hai Bên đã đọc hết nội dung của Hợp đồng này, hoàn toàn am hiểu và nhìn nhận là các nội dung đó đã thể hiện đúng ý định của mình./.

ĐẠI DIỆN BÊN A	**ĐẠI DIỆN BÊN B**
TỔNG GIÁM ĐỐC	**……..**
Trần Thanh Hải	**……**