

ĐÂY LÀ MẪU KHÔNG PHẢI TÀI LIỆU ĐẦY ĐỦ

HƯỚNG DẪN HIỆU CHỈNH MẪU TÀI LIỆU

Trước khi bắt đầu sử dụng bất kỳ mẫu tài liệu nào được download tại trang www.contracts-vn.com, bạn cần lưu ý như sau:

- **LƯU Ý QUAN TRỌNG.** Mẫu tài liệu chỉ dùng cho mục đích tham khảo, trừ khi sự am hiểu hay tư vấn đủ để thực hiện, việc sử dụng tài liệu mẫu để hiệu chỉnh là hạn chế. Trong mọi tình huống, Contracts-vn không bảo đảm sự phù hợp tất cả giữa mục đích, nhu cầu, bối cảnh pháp lý mong muốn của bên sử dụng tài liệu so nội dung tài liệu mẫu được mua trong website. Bạn phải lưu ý điều này trước khi sử dụng tài liệu mẫu. Lưu ý này là một phần của Điều khoản, Điều kiện sản phẩm dịch vụ
- Mỗi tài liệu là dạng mẫu (có thể tùy biến) chỉ được sử dụng khi (i). Các thông số cần thay thế nêu trong tài liệu mẫu được hiệu chỉnh ở mức phù hợp trước khi sử dụng. VD: Kính gửi [TÒA ÁN NHÂN DÂN CỐ THẨM QUYỀN], trong trường hợp này các thông tin trong ngoặc [] cần được điều chỉnh, thay thế trước khi sử dụng; (ii). Đã hiệu bối cảnh của tài liệu mẫu và sự phù hợp với mục tiêu sử dụng tài liệu mẫu.
- Sau khi download tài liệu mẫu về, chú ý thực hiện theo trình tự các bước sau trước khi bắt đầu sử dụng tài liệu mẫu: (i). Đọc cẩn thận tài liệu mẫu, (ii). Hiệu chỉnh tài liệu mẫu bằng thông số mà bạn cần sử dụng, (iii). In ấn tài liệu mẫu sau khi hiệu chỉnh, (iv). Đọc lại tài liệu mẫu sau khi hiệu chỉnh (đọc nhiều lần).
- Đọc cẩn thận mẫu tài liệu ít nhất một lần trước khi bắt đầu hiệu chỉnh. Đối với các chú thích, vấn đề cần hiệu chỉnh – thay thế (nội dung trong ngoặc []), hãy đọc kỹ và đọc trong mối liên hệ với bối cảnh của nội dung cần hiệu chỉnh đó (thường là nội dung có trong đoạn hay điều khoản chứa đựng thông tin cần hiệu chỉnh), các nội dung, điều khoản có liên quan trước khi hiệu chỉnh. Lưu ý cần đọc các hướng dẫn có đề cập, hiểu rồi mới hiệu chỉnh dựa trên thông số thực tế mà bạn muốn thay thế, nhớ xóa ngoặc trước khi sử dụng. Hiệu chỉnh có thể đi kèm với chỉnh sửa các nội dung liên quan tới số liệu, thông tin, ngữ cảnh mà bạn đã cung cấp để thay thế.
- Khi gặp các từ viết hoa trong ngoặc kép (viết hoa các chữ cái đầu, VD “Hợp Đồng”), bạn sử dụng danh sách từ ngữ chú thích đính kèm (tùy vào từng tài liệu mẫu mà chúng tôi có thể xây dựng danh sách từ ngữ đi kèm) để đối chiếu và hiểu ngữ cảnh, ý nghĩa của từ ngữ viết hoa đó. Từ ngữ viết hoa trong ngoặc kép là sự quy nạp thành (cụm) từ ngữ được định nghĩa và có ý nghĩa theo nội dung đã được diễn giải trước đó. VD Giá chuyển nhượng đối với số Cổ Phần Chuyển Nhượng là [GHI TỔNG GIÁ

TRỊ CHUYỂN NHƯỢNG] (“**Giá Chuyển Nhượng**”), thì trong tình huống này, thuật ngữ “**Giá Chuyển Nhượng**” có ý nghĩa là Giá chuyển nhượng đối với số Cổ Phần Chuyển Nhượng là [GHI TỔNG GIÁ TRỊ CHUYỂN NHƯỢNG], bao gồm ngữ cảnh của giá trị chuyển nhượng đã được quy nạp thành “**Giá Chuyển Nhượng**”.

- Khi gặp từ “LỰA CHỌN” hoặc từ “Hoặc” (in đậm viết hoa hoặc không) hoặc từ ngữ tương tự hiểu trong bối cảnh bên sử dụng tài liệu cần phải lựa chọn có thể xuất hiện đâu đó trong tài liệu mẫu, đây là chú thích của chúng tôi về tình huống mà bạn cần lựa chọn một trong số những gợi ý được chúng tôi đề cập để sử dụng đúng với ý định, mong muốn chọn hoặc không chọn đưa vào tài liệu khi sử dụng, VD

Lựa Chọn

1.3 [Hợp Đồng này không cho phép sử dụng nhà thầu phụ dù trực tiếp hay gián tiếp để thực hiện một phần công việc Dịch Vụ]

hoặc

1.3 [Tư Vấn được quyền sử dụng nhà thầu phụ trợ giúp Tư Vấn thực hiện một phần công việc Dịch Vụ theo Hợp Đồng tùy thuộc vào quy định của Điều Khoản Điều Kiện Hợp Đồng.]

- Khi gặp các chú thích trực tiếp trong tài liệu, thường là các chú thích nằm ở chân trang tài liệu, hãy đọc kỹ nội dung chú thích để hiểu chú thích phục vụ một nội dung cụ thể trong tài liệu có dẫn chiếu. Mỗi chú thích là lời giải thích tình huống sự việc nhằm giúp người đọc kịp thời nắm bắt, hiểu ngay các nội dung quan trọng của vấn đề cần giải thích đó. Lưu ý trước khi sử dụng, nhớ xóa nội dung chú thích này.

VD

¹ Tùy trường hợp áp dụng, VD ủy quyền tham gia tổ tụng vụ kiện thì nội dung này là cần thiết.

- Nếu bạn đã hiệu chỉnh tài liệu mẫu đã mua nhưng chưa hiểu hoặc không hiệu chỉnh được theo ý muốn, bạn cố gắng đọc lại nhiều lần, nếu vẫn không được hãy liên hệ với chúng tôi để được tư vấn thêm các dịch vụ liên quan đến vấn đề này.
- Contracts-vn không chịu trách nhiệm nếu bạn không thực hiện đúng các chỉ dẫn của tài liệu Hướng Dẫn Hiệu Chỉnh Tài Liệu Mẫu này.

- Hướng dẫn hiệu chỉnh tài liệu mẫu là phần của Điều Khoản Điều Kiện Sản Phẩm Dịch Vụ.

HỢP ĐỒNG THUÊ VÀ CHO THUÊ ĐIỂM KINH DOANH

Hợp đồng thuê và cho thuê điểm kinh doanh này (Gọi là “**Hợp Đồng**”) được ký và có hiệu lực vào ngày [●] bởi và giữa

A - Nêu Tên, Chứng Nhận Pháp Lý, Địa Chỉ, Đại Diện (“**Bên Cho Thuê**”)

Và

B - Nêu Tên, Chứng Nhận Pháp Lý, Địa Chỉ, Đại Diện (“**Bên Thuê**”)

Trong Hợp Đồng này, A, B gọi chung là “Các Bên” hoặc “Hai Bên”, Gọi riêng là “Bên”.

Căn Cứ Xác Lập Hợp Đồng

Xét Vi, Bên Cho Thuê xác nhận là bên sở hữu hợp pháp/quản lý hợp pháp Tòa Nhà (như được định nghĩa tại Điều 1, Hợp Đồng). Bên Cho Thuê nắm giữ đầy đủ các quyền để thiết lập, thay đổi các chức năng, hiện trạng, xây dựng, quy định quản lý của Tòa Nhà nhằm thực hiện các hoạt động kinh doanh hợp pháp liên quan đến Tòa Nhà, bao gồm các hoạt động cho thuê bất động sản chuyên nghiệp theo quy định của Pháp Luật.

Xét Vi, Bên Thuê có nhu cầu thuê toàn bộ các Điểm Kinh Doanh (định nghĩa dưới đây) thuộc Tòa Nhà.

NAY, vì lẽ đó, Các Bên đồng ý như sau:

ĐIỀU 1 THỎA THUẬN THUÊ

Tuỳ thuộc vào và dựa theo Điều Khoản và Điều kiện của Hợp Đồng, Bên Cho Thuê đồng ý cho thuê, Bên Thuê đồng ý thuê Điểm Kinh Doanh với các nội dung như sau:

- | | | |
|--------|---------------------------------|--------------|
| (i) | Tòa Nhà | : [●] |
| (ii) | Địa Điểm | : [●] |
| (iii) | Điểm Kinh Doanh, Trang Thiết Bị | : Phụ Lục I |
| (iv) | Mục Đích Thuê | : [●] |
| (v) | Thời Hạn Thuê | : [●] |
| (vi) | Giá Thuê | : [●] |
| (vii) | Phí Dịch Vụ, Phí, Thuế, Đặt Cọc | : Phụ Lục II |
| (viii) | Ngày Bàn Giao | : [●] |

(ix) Tiền Đặt Cọc : [●]

ĐIỀU 2 LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ TÀI PHÁN

2.1 Hợp Đồng được điều chỉnh và giải thích theo các quy định của Pháp Luật Việt Nam.

2.2 Bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại phát sinh từ Hợp Đồng, liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng, kể cả hiệu lực và sự tồn tại của Hợp Đồng nếu Các Bên không thể đạt được một thỏa thuận giải quyết thỏa đáng trong vòng 30 (ba mươi ngày) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, khiếu nại như vậy thì vụ việc sẽ được đưa đến cơ quan Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 3 HIỆU LỰC

3.1 Hợp Đồng này thành lập thành [●] bản có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực vào Ngày Hiệu Lực, là ngày được nêu trên cùng, trang đầu tiên của Hợp Đồng.

3.2 Hợp Đồng này được cấu thành bởi các văn kiện sau:

Văn bản Hợp Đồng này

Phụ Lục I. Điểm Kinh Doanh, Trang Thiết Bị

Phụ Lục II. Giá Thuê, Phí, Thuế, Lệ Phí, Tiền Đặt Cọc

Phụ Lục III. Chỉ Dẫn Từ Ngõ

Phụ Lục IV. Nội Quy Toà Nhà

Phụ Lục V. Điều Khoản Điều Kiện (ĐKĐK)

Các văn kiện mà Hợp Đồng dẫn chiếu đến

Được ký bởi:

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ

Ông/Bà
Chức Danh.....

Ông/Bà
Chức Danh.....

Phụ Lục I
Điểm Kinh Doanh, Trang Thiết Bị

- (a) Diện Tích
- (b) Ký Hiệu
- (c) Trang Thiết Bị
- (d) Tài Liệu Pháp Lý
- (e) Sơ Đồ, Bản Vẽ
- (f) Thông Số Kỹ Thuật Toà Nhà, Điểm Kinh Doanh (đính kèm)

Phụ Lục II
Giá Thuê, Phí Dịch Vụ, Thuế, Lệ Phí, Đặt Cọc

- (a) Giá Thuê
- (b) Kỳ Thanh Toán
- (c) Thời Hạn Thanh Toán
- (d) Điều Chính Giá Thuê
- (e) Tiền Đặt Cọc
- (f) Thuế, Lệ Phí Thủ Tục Hành Chính
- (g) Phạt Chậm Thanh Toán
- (h) Phí Giữ Xe
- (i) Phí Dịch Vụ Toà Nhà
- (j) Phí Dịch Vụ BỔ Sung
- (k) Phương Thức Thanh Toán
- (l) Tài Khoản Ngân Hàng
- (m) [Các Quy Định Liên Quan Khác]

Phụ Lục III Chỉ Dẫn Từ Ngữ

Trong Hợp Đồng này, các từ ngữ dưới đây được tham chiếu như sau:

ĐKĐK	Là Điều Khoản Điều Khiển Hợp Đồng
Bên Cho Thuê	[GHI TÊN] Xem Phần Giới Thiệu
Bên Thuê	[GHI TÊN] Xem Phần Giới Thiệu
Toà Nhà	1, Hợp Đồng
Điểm Kinh Doanh	1, Hợp Đồng
Mục Đích Thuê	1, Hợp Đồng
Thời Hạn Thuê	1, Hợp Đồng; 3.1, ĐKĐK
Giá Thuê	1, Hợp Đồng; 6.1.a, ĐKĐK
Tiền Đặt Cọc	1, Hợp Đồng, 5.1, ĐKĐK
Dịch Vụ Tiện Ích	1, Hợp Đồng
Dịch Vụ Toà Nhà	1, Hợp Đồng
Dịch Vụ Bổ Sung	1, Hợp Đồng
Ngày Bàn Giao	1, Hợp Đồng; 2.2.a, ĐKĐK
Trang Thiết Bị	1, Hợp Đồng; 2.1.b, ĐKĐK
Biên Bản Bàn Giao	2.2.c, ĐKĐK
Thời Điểm Bàn Giao	1.1, ĐKĐK
Hạ Tầng Tiện Ích	1.1, ĐKĐK
Thông Báo Gia Hạn	3.1.a, ĐKĐK
Trang Trí Nội Thất	4.1, ĐKĐK
Phương Án Thiết Kế	4.1.b, ĐKĐK
Văn Bản Phê Chuẩn	4.1.c, ĐKĐK
Tiền Cọc Bảo Đảm Thi Công	4.3, ĐKĐK
Nghĩa Vụ Bảo Đảm	5.2, ĐKĐK
Phí Dịch Vụ	6.1.a, ĐKĐK
Nội Quy Toà Nhà	10, ĐKĐK
Công Ty Quản Lý Toà Nhà	10.4, ĐKĐK
Bên Vi Phạm	11.2.c, ĐKĐK
Bên Bị Vi Phạm	11.2.c, ĐKĐK
Thông Báo Thanh Lý	11.3, ĐKĐK
Công Nợ	11.3.i, ĐKĐK
Đồ Dặt Bỏ Lại	11.4.ii, ĐKĐK
Vắng Mặt	11.1, e, ĐKĐK

Phụ Lục IV. Nội Quy Tòa Nhà

Quy Định Tuân Thủ và Nội Quy Tòa Nhà (“Nội Quy Tòa Nhà”) là một phần không thể thiếu của Hợp Đồng thuê Điểm Kinh Doanh.

A. Quy Định Tuân Thủ

Ngoài các quy định khác của Hợp Đồng có liên quan đến việc sử dụng Điểm Kinh Doanh, Bên Thuê không được phép thực hiện các hành vi, hoạt động sau đây:

- (a). Khi tiến hành Trang Trí Nội Thất (kể cả phần cải tạo, xây dựng bổ sung), không làm gia tăng rủi ro cho Điểm Kinh Doanh và Trang Thiết Bị bao gồm nhưng không giới hạn (i). sử dụng vật liệu dễ cháy, nổ, ăn mòn, hóa chất nguy hiểm, độc hại trong thi công, xây dựng, (ii). bất kỳ hành vi nào khác làm ảnh hưởng, gây nguy hiểm, giảm tuổi thọ kết cấu vật chất Điểm Kinh Doanh, bất kỳ phần, hạng mục nào thuộc Điểm Kinh Doanh và Trang Thiết Bị.
- (b). Tùy mục đích sử dụng và không gian phù hợp mà Hai Bên đã thỏa thuận trước, không tạo các bảng hiệu phục vụ hoạt động quảng cáo, treo băng rôn, khẩu hiệu, hình thức tương tự để giới thiệu hoạt động kinh doanh, các hoạt động khác trên bề mặt bên ngoài Điểm Kinh Doanh (trừ bảng hiệu cố định theo kích thước chuẩn hoặc phù hợp với không gian điểm kinh doanh mà Bên Cho Thuê đã chấp thuận) làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của khu vực thuê lân cận hay Tòa Nhà dưới bất kỳ hình thức nào.
- (c). **[Lựa Chọn]** Không được sử dụng Điểm Kinh Doanh làm nơi (i) chứa hàng hóa tập trung hoặc làm kho chứa kết hợp với hoạt động văn phòng của Bên Thuê; (ii). chứa hàng, vật liệu, hóa chất, đồ vật nguy hiểm, độc hại, dễ cháy, nổ; hàng cấm, hàng hóa hạn chế kinh doanh, kinh doanh có điều kiện nhưng không đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh hoặc không có giấy phép kinh doanh phù hợp.
- (d). Tại Điểm Kinh Doanh và trong phạm vi không gian bên ngoài liền kề Điểm Kinh Doanh, không được tạo, gây ra hay thực hiện các hoạt động có khả năng gây ra tiếng ồn, tụ tập đông người gây huyên náo quá mức, làm ô nhiễm môi trường ảnh hưởng đến mỹ quan, hoạt động bình thường của Tòa Nhà, các bên thuê khác trong Tòa Nhà.
- (e). Không tu bổ, xây dựng, mở rộng thêm không gian, hạng mục của Điểm Kinh Doanh ngoài phạm vi Phương Án Thiết Kế đã được Bên Cho Thuê phê duyệt với bất kỳ mục đích nào, dù các hoạt động như vậy sẽ, có thể làm tăng giá trị, có lợi cho Điểm Kinh Doanh, khu vực xung quanh Điểm Kinh Doanh.
- (f). Không dùng Điểm Kinh Doanh phục vụ cho các hoạt động vi phạm pháp luật, chứa chấp, dung túng, bảo kê, che giấu hành vi phạm tội, hành vi vi phạm quy định Nội Quy Tòa Nhà tới mức gây ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của Tòa Nhà, của các bên thuê khác trong Tòa Nhà.
- (g). Các quy định khác được quy định tại bản **Nội Quy Tòa Nhà**

Bất kỳ vi phạm Quy Định Tuân Thủ được xem là vi phạm nghiêm trọng, Bên Cho Thuê có quyền tiến hành các biện pháp được phép theo quy định của Hợp Đồng để (i) thiết lập lại trật tự, hiện trạng hoặc/và (ii) yêu cầu phạt, bồi thường thiệt hại, chấm dứt Hợp Đồng.

B. Nội Quy Tòa Nhà

[Bên Sử Dụng Tài Liệu Đính Kèm]¹

¹ Tùy từng tòa nhà và yêu cầu quản lý, Bên Cho Thuê xây dựng bản nội quy tòa nhà phù hợp.

Phụ Lục V
Điều Khoản Điều Kiện

[Xem Phần Đính Kèm]

ĐIỀU KHOẢN ĐIỀU KIỆN HỢP ĐỒNG
Hợp Đồng Thuê Số [GHI SỐ NGÀY HỢP ĐỒNG]

GIỮA

[BÊN CHO THUÊ]

VÀ

[BÊN THUÊ]

[●] Năm [●]

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	
ĐIỀU 2. ĐIỂM KINH DOANH, BÀN GIAO	
ĐIỀU 3. THỜI HẠN THUÊ VÀ GIAI HẠN	
ĐIỀU 4. THI CÔNG NỘI THẤT	
ĐIỀU 5. ĐẶT CỌC.....	
ĐIỀU 6. GIÁ THUÊ, PHÍ DỊCH VỤ	
ĐIỀU 7. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	
ĐIỀU 8. DỊCH VỤ TIỆN ÍCH	
ĐIỀU 9. CẢI TẠO SỬA CHỮA	
ĐIỀU 10. NỘI QUY TÒA NHÀ	
ĐIỀU 11. VI PHẠM, CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	
ĐIỀU 12. BẢO MẬT KHÔNG TIẾT LỘ	
ĐIỀU 13. BẤT KHẢ KHÁNG	
ĐIỀU 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	
ĐIỀU 15. ĐIỀU KHOẢN CHUNG.....	

	tại Toà Nhà.
<u>“Hợp Đồng”</u>	là hợp đồng thuê và cho thuê Điểm Kinh Doanh bao gồm các Phụ Lục, tài liệu được Hợp Đồng dẫn chiếu đến và bất kỳ phân sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng, các Phụ Lục, tài liệu của Hợp Đồng.
<u>“Pháp Luật”</u>	là hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
<u>“Vắng Mặt”</u>	là sự kiện Bên Thuê, Nhân Viên của Bên Thuê không xuất hiện tại Điểm Kinh Doanh trong một khoảng thời gian mà không xác định được lý do.
<u>“Hư Hỏng”</u>	là bao gồm nhưng không giới hạn bất kỳ sự biến đổi, khuyết tật, hỏng hóc, thay đổi về tính chất lý, hóa, kỹ thuật, kết cấu của bất kỳ tài sản, thiết bị, hạng mục xây dựng thuộc Điểm Kinh Doanh làm cho tài sản, thiết bị, hạng mục đó không thể sử dụng được hoặc ở mức cần phải thay thế để tiếp tục sử dụng.
<u>“Các Bên”, “Hai Bên”</u>	là Bên Thuê và Bên Cho Thuê.
<u>“Nội Quy Toà Nhà”</u>	là các quy định nội bộ có tính ràng buộc các bên thuê và bên liên quan đang có các hoạt động trong phạm vi Tòa Nhà do Bên Cho Thuê ban hành nhằm phục vụ cho công tác quản lý Tòa Nhà.
<u>“Giấy Phép Kinh Doanh/Đầu tư”</u>	là tài liệu chứng nhận đăng ký hợp pháp các hoạt động kinh doanh/đầu tư của Bên Thuê phù hợp với các quy định của Pháp Luật.
<u>“Phương Án Thiết Kế”</u>	là tổng hợp các thể hiện, ý tưởng về thiết kế kiến trúc, không gian phục vụ việc thi công các công trình nội thất cho Điểm Kinh Doanh được Bên Thuê cung cấp và sử dụng.
<u>“Nhân Viên”</u>	là bất kỳ cá nhân nào dưới quyền quản lý, giám sát của mỗi Bên trên cơ sở hợp đồng lao động, hợp đồng dịch vụ, hợp đồng hợp tác, ủy quyền, các loại quan hệ pháp lý khác thể hiện mối ràng buộc chắc chắn để thực hiện các công việc theo mục đích và nhu cầu của Bên đó trong quá trình hoạt động của mình.
<u>“Ngày Hiệu Lực”</u>	là ngày Hợp Đồng bắt đầu có hiệu lực thực hiện.
<u>“Thời Điểm Bàn Giao”</u>	là thời điểm sau khi Các Bên đã hoàn tất việc bàn giao Điểm Kinh Doanh, trang thiết bị gắn liền với Điểm Kinh Doanh và ký vào Biên Bản Bàn

Giao Điểm Kinh Doanh.

1.2 **Giải Thích Từ Ngữ**

- (a). Các cụm từ “theo đây”, “theo đó”, “trong đây”, “bởi đây” có nghĩa là dẫn chiếu đến Hợp Đồng.
- (b). Bất kỳ định nghĩa được nêu cụ thể trong Hợp Đồng, ĐKĐK bởi diễn dịch hoặc quy nạp, sẽ được hiểu theo ngữ cảnh và nội dung được diễn giải hay quy nạp đó.
- (c). Bất kỳ sự khác nhau nào giữa định nghĩa trong phần Định Nghĩa trên đây và định nghĩa bởi sự diễn dịch hay quy nạp trong nội dung liên quan của Hợp Đồng, ĐKĐK thì định nghĩa theo nội dung đó được ưu tiên áp dụng.
- (d). Bất kỳ sự vi phạm dẫn đến bên thứ ba nào trong Hợp Đồng, ĐKĐK sẽ bao gồm vi phạm dẫn đến cả cá nhân, tổ chức.
- (e). Bất kỳ sự vi phạm dẫn đến văn bản, văn kiện giao dịch nào được nêu trong Hợp Đồng, ĐKĐK cũng sẽ bao gồm cả việc vi phạm dẫn đến bất kỳ văn bản, tài liệu cấu thành nên hay bất kỳ sửa đổi, bổ sung của văn bản, văn kiện giao dịch đó, trừ khi được chú thích riêng biệt.

Điều 2 **Điểm Kinh Doanh, Bàn Giao**

2.1 **Điểm Kinh Doanh**

- (a). Điểm Kinh Doanh là một phần của Toà Nhà với các đặc điểm và mô tả được quy định trong Hợp Đồng.
- (b). Điểm Kinh Doanh là không gian trống được trang bị các thiết bị sử dụng cơ bản (“Trang Thiết Bị”). Bên Thuê tự thiết kế, hoàn thiện nội thất, trang thiết bị theo nhu cầu riêng cho Điểm Kinh Doanh bằng chi phí, phí tổn của Bên Thuê. Việc thiết kế, thi công nội thất phải tuân thủ các quy định, yêu cầu về thiết kế, xây dựng được quy định trong Hợp Đồng, ĐKĐK.
- (c). Ngoài Điểm Kinh Doanh, Bên Thuê còn được sử dụng một số khu vực không gian chung trong Toà Nhà bao gồm [GHI CÁC SẢNH, KHU VỰC KHÔNG GIAN ĐƯỢC SỬ DỤNG CHUNG].

2.2 **Bàn Giao**

- (a). Điểm Kinh Doanh được bàn giao vào Ngày Hiệu Lực hoặc một ngày khác do Các Bên thoả thuận (“Ngày Bàn Giao”).

DƯỚI ĐÂY LÀ TIÊU ĐỀ CỦA CÁC PHẦN CÒN LẠI CỦA TÀI LIỆU. ĐĂNG KÝ MUA ĐỂ XEM TOÀN BỘ TÀI LIỆU

THÔNG TIN HƯỚNG DẪN CHUNG

Giới Thiệu Chung

Nếu bạn là chủ sở hữu mặt bằng, điểm kinh doanh hoặc đi thuê cho thuê lại điểm kinh doanh, hãy tham khảo mẫu hợp đồng để tìm hiểu thêm các điều khoản thông lệ. Mẫu áp dụng các trường hợp cho thuê không gian sử dụng cho mục đích kinh doanh như thuê làm văn phòng hay thuê mở shop kinh doanh. Tùy mục đích thuê, mẫu có thể được điều chỉnh thích hợp.

- Sử dụng mẫu cho việc thuê và cho thuê không gian kinh doanh mục đích làm văn phòng hay mở điểm kinh doanh trong khu có thiết lập quy định quản lý chung.
- Bên cho thuê phải có chức năng hoạt động cho thuê hoặc đáp ứng điều kiện quản lý thu nhập và khai thuế theo quy định, có quyền thiết lập các quy định quản lý chung đối với khu vực cho thuê tập trung. Bên cho thuê có thể thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc không tùy vào tính chất và quy mô hoạt động.
- Tham khảo mẫu để hiểu thêm chi dẫn chung và quy định điều chỉnh.
- Mẫu là mẫu chi tiết, cần tham khảo kỹ trước khi sử dụng

Hợp Đồng Cho Thuê Điểm Kinh Doanh (Mặt Bằng) Là Gì

Hợp đồng cho thuê điểm kinh doanh hay còn gọi là hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh là hợp đồng ký giữa bên cho thuê là chủ hoặc bên đi thuê cho thuê lại điểm kinh doanh hoặc khu vực văn phòng cho thuê và các bên có nhu cầu thuê. Điểm kinh doanh có thể là nhà riêng, phần của tòa nhà thương mại, khu thương mại hoặc bất động sản phù hợp với hoạt động cho thuê tập trung hay độc lập. Điểm kinh doanh có thể phù hợp với nhiều mục đích kinh doanh, thương mại khác nhau.

Bên cho thuê thường là bên có chức năng hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản chuyên nghiệp. Hợp đồng xác lập trên cơ sở của một giao dịch dân sự, tuân theo các quy định quản lý chuyên ngành bất động sản.

Theo quy định hiện nay, bên cho thuê có thể thành lập doanh nghiệp đáp ứng điều kiện kinh doanh bất động sản hoặc trường hợp kinh doanh cho thuê bất động sản quy mô nhỏ thì không cần phải thành lập doanh nghiệp nhưng đáp ứng điều kiện kiểm soát và quản lý.

Điều 5, Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết luật kinh doanh bất động sản: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại khoản 2 Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm:

“1. TỔ CHỨC, HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN BÁN, CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA BẤT ĐỘNG SẢN MÀ KHÔNG PHẢI DO ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐỂ KINH DOANH VÀ TRƯỜNG HỢP HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN BÁN, CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA BẤT ĐỘNG SẢN DO ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐỂ KINH DOANH NHƯNG DỰ ÁN CÓ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DƯỚI 20 TỶ ĐỒNG (KHÔNG TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT).

7. TỔ CHỨC, HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN BÁN, CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA BẤT ĐỘNG SẢN THUỘC SỞ HỮU CỦA MÌNH”.

Sử Dụng Hợp Đồng Mẫu

Thực tế, sử dụng mẫu hợp đồng thuê Điểm Kinh Doanh sẽ cho các lợi ích sau: (i) Làm tài liệu tham khảo để hoàn thành hợp đồng khi có nhu cầu thực hiện; (ii). Trên cơ sở

nội dung hợp đồng mẫu, có thể thay đổi các thông số theo chỉ dẫn của hợp đồng để sử dụng; (iii). Tham khảo chỉ dẫn và chú thích pháp lý đi kèm thông tin hướng dẫn của hợp đồng mẫu.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

