

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 hiểu 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 đầu 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 NHÀ XƯỞNG

Hợp đồng cho thuê nhà xưởng này ("Hợp Đồng") được ký và có hiệu lực vào ngày [GHI NGÀY CỤ THỂ] ("Ngày Hiệu Lực") giữa và bởi:

[Tên, Chứng Nhận Pháp Lý, Đại Diện, Địa Chỉ/Trụ Sở] ("Bên Cho Thuê")

[Tên, Chứng Nhận Pháp Lý, Đại Diện, Địa Chỉ/Trụ Sở] ("Bên Thuê")

Trong Hợp Đồng này, Bên Thuê và Bên Cho Thuê được gọi chung là "Các Bên", "Hai Bên" và khi gọi riêng là "Bên".

CÁC CĂN CỨ XÁC LẬP HỢP ĐỒNG

Xét Vi, Bên Cho Thuê, một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, là chủ đầu tư [TÊN KHU CÔNG NGHIỆP, VỊ TRÍ] ("KCN"). Bên Cho Thuê có nhu cầu cho thuê hệ thống nhà xưởng trong KCN.

Xét Vi, Bên Thuê đang có nhu cầu thuê nhà xưởng trong KCN.

NAY, vì lẽ đó, Hai Bên đồng ý ký Hợp Đồng thuê và cho thuê nhà xưởng này với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1 THUÊ VÀ CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG

1.1 Tùy 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 Nhà Xưởng như được nói tại điều 1.2, Hợp Đồng.

1.2 Bên dưới đây là tóm tắt một số nội dung của Hợp Đồng:

Vị Trí	Khu Công Nghiệp [●], tọa lạc tại [●] (" <u>KCN</u> ")
Ký Hiệu Lô và Nhà Xưởng	[●] (Gọi là " <u>Nhà Xưởng</u> ")
Tổng Diện Tích Cho Thuê	[●], trong đó: <ul style="list-style-type: none">• Diện Tích Nhà Xưởng [●]• Khu Phụ Trợ [●]• Bãi, Kho Hàng [●]• Khu Vực Khác [●]
Trang Thiết Bị	[●] (" <u>Trang Thiết Bị</u> ")
Thời Hạn Thuê	[●] từ ngày [●] đến ngày [●] (" <u>Thời Hạn Thuê</u> ")
Ngày Bàn Giao	[●]
Bàn Giao Đi Kèm	<ul style="list-style-type: none">• Hệ thống đấu nối xử lý chất thải tiêu chuẩn• Nguồn điện [●] KVA• Hệ thống nước sinh hoạt, công nghiệp• Hệ thống hạ tầng Dịch Vụ Tiện Ích

	<ul style="list-style-type: none"> Sơ đồ, bản vẽ và chú thích [●] Các nội dung bàn giao khác theo văn kiện bàn giao [●]
Mục Đích Thuê	[●] (“ <u>Mục Đích Thuê</u> ”)
Tiền Đặt Cọc	[●] (“ <u>Tiền Đặt Cọc</u> ”)
Giá Thuê	[●] (“ <u>Giá Thuê</u> ”)
Phí Dịch Vụ	[●] (“ <u>Phí Dịch Vụ</u> ”)
Khu Vực Chung	[●]
Chỉ Số Xây Dựng	[●]
Điều Khoản Và Điều Kiện	Phụ Lục I, Hợp Đồng

ĐIỀU 2 GIÁ THUÊ, TIỀN ĐẶT CỌC, PHÍ, THUẾ, THỦ TỤC

2.1 Bằng việc thuê Nhà Xưởng, tùy thuộc vào từng nghĩa vụ tài chính như có thể phát sinh theo quy định của Hợp Đồng, Bên Thuê đồng ý thanh toán các khoản sau:

- (a) Giá thuê Nhà Xưởng (“Giá Thuê”).
- (b) Tiền Đặt Cọc
- (c) Các loại thuế liên quan theo quy định của pháp luật và theo quy định của Hợp Đồng
- (d) Lệ phí thủ tục hành chính theo quy định của Bên Cho Thuê.
- (e) Các khoản phạt chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại (nếu có)
- (f) Phí duy tu hạ tầng kỹ thuật KCN và các dịch vụ hỗ trợ (“Phí Dịch Vụ”). Phí Dịch Vụ phục vụ cho các hoạt động và công việc bao gồm nhưng không giới hạn sửa chữa, duy tu hệ thống hạ tầng đường nội bộ, chiếu sáng, cây xanh, xử lý chất thải, vệ sinh, cảnh quang, an ninh, khu vực công cộng, đường điện hạ thế trung tâm, ống dẫn, hệ thống nước.
- (g) Phí Dịch Vụ Tiện Tích áp dụng cho các dịch vụ bao gồm truyền hình số, cáp, internet, bưu chính, viễn thông, điện, nước, các dịch vụ khác được phép cung cấp tại Tòa Nhà được thu theo chính sách của từng nhà cung cấp Dịch Vụ Tiện Ích (“Phí Dịch Vụ Tiện Tích”).
- (h) Các chi phí khác mà Hợp Đồng quy định hoặc Hai Bên có thỏa thuận thực hiện bằng văn bản.

2.2 Giá Thuê, Tiền Đặt Cọc, thuế, phí, lệ phí, quy định thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ Lục II. Hợp Đồng.

2.3 Theo yêu cầu của Bên Cho Thuê, tùy thuộc vào quy trình, thủ tục chung tại KCN vào mỗi thời điểm bắt đầu áp dụng trong Thời Hạn Thuê, Bên Thuê phải thực hiện các thủ tục hành chính bắt buộc bao gồm [GHI TÊN THỦ TỤC VÀ NỘI DUNG]

ĐIỀU 3 LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ TÀI PHÁN

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

3.2 Bất kỳ xung đột, khiếu nại hay tranh chấp liên quan đến Hợp Đồng, việc thực hiện Hợp Đồng, kể cả hiệu lực và sự tồn tại của Hợp Đồng nếu không được giải quyết thỏa đáng hoặc không thể giải quyết trong vòng 30 ngày kể từ phát sinh xung đột, khiếu nại, tranh chấp như vậy thì vụ việc sẽ được đưa đến cơ quan Toà án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết theo quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 4 BẢN CHÍNH VÀ VĂN BẢN CẤU THÀNH

4.1 Hợp Đồng này được lập thành [●] bản Tiếng Anh và [●] bản Tiếng Việt, trong đó Bản Tiếng Việt sẽ được ưu tiên để giải thích và áp dụng.

4.2 Hợp Đồng này được cấu thành bởi các tài liệu sau (i). Văn Bản Hợp Đồng này; (ii). Phụ Lục I. Điều Khoản Điều Kiện, Phụ Lục II. Giá Thuê, Phí, Thuế, Lệ Phí; Phụ Lục III. Nội Quy KCN; Phụ Lục IV. Biên Bản Bàn Giao. Trường hợp có sự khác nhau giữa văn bản Hợp Đồng và các phụ lục về cùng vấn đề thì Văn Bản Hợp Đồng sẽ ưu tiên giải thích và áp dụng.

DƯỚI SỰ CHỨNG KIẾN CỦA HAI BÊN, Hợp Đồng này được thực hiện vào Ngày Hiệu Lực, là ngày được nêu ở phần trên cùng, trang đầu tiên của Hợp Đồng.

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ

Ông/Bà

Ông/Bà

Chức Danh.....

Chức Danh.....

[còn tiếp]

PHỤ LỤC I
ĐIỀU KHOẢN ĐIỀU KIỆN HỢP ĐỒNG

ĐIỀU KHOẢN ĐIỀU KIỆN HỢP ĐỒNG

Hợp Đồng Thuê Nhà Xưởng số [GHI SỐ HỢP ĐỒNG], ngày [NGÀY KÝ HỢP ĐỒNG]

Mục Lục

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH CHUNG.....	
ĐIỀU 2. BÀN GIAO VÀ HOÀN TRẢ.....	
ĐIỀU 3. KHOẢN TIỀN BẢO ĐẢM.....	
ĐIỀU 4. THANH TOÁN	
ĐIỀU 5. THỜI HẠN VÀ GIA HẠN	
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ.....	
ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ.....	
ĐIỀU 8. BẢO HIỂM.....	
ĐIỀU 9. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	
ĐIỀU 10. BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI.....	
ĐIỀU 11. BẤT KHẢ KHÁNG.....	
ĐIỀU 12. CHO THUÊ LẠI, CHUYỂN GIAO	
ĐIỀU 13. TIÊU ĐỀ.....	
ĐIỀU 14. THỎA THUẬN TOÀN THỂ	
ĐIỀU 15. SỰ VÔ HIỆU.....	
ĐIỀU 16. KHƯỚC TỪ	
ĐIỀU 17. QUYỀN RA VÀO	
ĐIỀU 18. THÔNG BÁO	
ĐIỀU 19. LUẬT ĐIỀU CHỈNH	
ĐIỀU 20. TRANH CHẤP VÀ TÀI PHÁN.....	
ĐIỀU 21. TRÁCH NHIỆM SỬA CHỮA.....	

Điều 1. Quy Định Chung

- 1.1 Bên Cho Thuê cung cấp điều khoản điều kiện đi kèm Hợp Đồng, là một phần không thể thiếu của Hợp Đồng (“ĐKĐK”). Nếu có sự khác nhau giữa Hợp Đồng và ĐKĐK về cùng một vấn đề cùng được nêu trong hai văn kiện thì Hợp Đồng sẽ ưu tiên giải thích và áp dụng.
- 1.2 Trừ khi được chú thích khác, các từ ngữ của ĐKĐK áp dụng chung định nghĩa với từ ngữ của Hợp Đồng và ngược lại.

Điều 2. Bàn Giao Và Hoàn Trả

- 2.1 Ngày Bàn Giao được xác định trong Hợp Đồng hoặc theo một thoả thuận riêng giữa Hai Bên. Vào Ngày Bàn Giao, các Bên thực hiện các công việc bàn giao bao gồm bàn giao hiện trạng Nhà Xưởng, Trang Thiết Bị (định nghĩa dưới đây) cùng những tài sản bàn giao có thoả thuận theo Hợp Đồng, ranh mốc giới vị trí Nhà Xưởng, các mốc hạ tầng kỹ thuật đầu nối (Gọi chung là “Tài Sản Bàn Giao”), bàn giao tài liệu kỹ thuật, bản vẽ, chỉ dẫn, các tài liệu liên quan khác đến Hợp Đồng, Nhà Xưởng phục vụ các hoạt động của Bên Thuê tại Nhà Xưởng mà Hợp Đồng có quy định hoặc/và những thông tin quan trọng mà Bên Cho Thuê cần bàn giao cho Bên Thuê xét trên thông lệ giao dịch của Bên Cho Thuê gắn với hiện trạng tài sản bàn giao, hoạt động của KCN hoặc/và theo bản nội quy KCN (“Nội Quy KCN”) áp dụng cho Bên Thuê một cách riêng biệt hoặc chung.

Đối với nội dung và kết quả việc bàn giao, Hai Bên sẽ lập văn kiện bàn giao (“Biên Bản Bàn Giao”). Biên Bản Bàn Giao là tài liệu đính kèm, phần không thể thiếu của Hợp Đồng.

- 2.2 Việc bàn giao Nhà Xưởng là bàn giao theo hiện trạng có sẵn của Nhà Xưởng mà Bên Thuê đã được Bên Cho Thuê cho phép tiếp cận xem xét, đánh giá Nhà Xưởng vào trước thời điểm ký kết Hợp Đồng. Hiện trạng có sẵn được hiểu là bất kỳ khía cạnh của tình trạng hoạt động đang diễn ra bình thường vào thời điểm liền trước và vào Thời Điểm Bàn Giao (như định nghĩa dưới đây) của (i). Nhà Xưởng, thiết bị, khu phụ trợ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan và (ii). Bất kỳ tài sản, hệ thống vật chất thuộc khu vực Nhà Xưởng trực tiếp hay gián tiếp phục vụ cho công năng của Nhà Xưởng, hoạt động của Bên Thuê tại Nhà Xưởng, (iii). Các tài sản khác như đính kèm theo Biên Bản Bàn Giao.
- 2.3 Bàn giao Nhà Xưởng không bao gồm bất kỳ tài sản mà Bên Cho Thuê chưa được biết đang tồn tại trên, trong lòng đất thuộc khu vực Nhà Xưởng bao gồm vật, tài sản được xác định, hoặc có dấu hiệu nghi ngờ là kho báu, cổ vật, quần thể có giá trị vật chất, lịch sử, di tích, khảo cổ, niên đại hoặc một giá trị tương tự (“Cổ Vật”) chưa được phát hiện thuộc bên trong lòng đất hoặc vật, tài sản, dù đặc định hay không nhưng không phục vụ công năng, hoạt động của Nhà Xưởng, hoạt động của Bên Thuê tại Nhà Xưởng. Trường hợp phát hiện Cổ Vật, Bên Thuê phải thông báo ngay cho Bên Cho Thuê để Hai Bên phối hợp xử lý.

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

PHỤ LỤC II
GIÁ THUÊ, PHÍ, THUẾ, LỆ PHÍ, THANH TOÁN

- GIÁ THUÊ
- ĐIỀU CHỈNH GIÁ THUÊ VÀ THỜI ĐIỂM ĐIỀU CHỈNH
- PHÍ DỊCH VỤ, PHÍ HẠ TẦNG
- ĐIỀU CHỈNH PHÍ DỊCH VỤ, PHÍ HẠ TẦNG
- PHÍ DỊCH VỤ TIỆN ÍCH
- LỆ PHÍ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH
- THANH TOÁN, HỒ SƠ THANH TOÁN, KỲ THANH TOÁN, THỜI HẠN THANH TOÁN
- THANH TOÁN TRỄ HẠN
- PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

[còn tiếp]

**PHỤ LỤC III
NỘI QUY KCN**

[Bên Sử Dụng Tài Liệu Đính Kèm]

[còn tiếp]

PHỤ LỤC IV
BIÊN BẢN BÀN GIAO

[Bên Sử Dụng Tài Liệu Đính Kèm]

[còn tiếp]

THÔNG TIN HƯỚNG DẪN CHUNG

Bối Cảnh Sử Dụng Hợp Đồng Thuê Nhà Xưởng

Bạn là chủ đầu tư khu công nghiệp có hạ tầng được đầu tư và hệ thống nhà xưởng cho thuê. Bạn quan tâm đến việc thiết lập một hệ thống tài liệu hợp đồng giao dịch cho thuê nhà xưởng để ký kết với khách hàng thuê tiềm năng của bạn. Hãy tham khảo mẫu hợp đồng cho thuê nhà xưởng để tìm hiểu và soạn thảo các điều khoản hợp đồng phù hợp với bối cảnh kinh doanh của bạn.

- Dùng hợp đồng để tham khảo các quy định pháp lý, điều khoản, thỏa thuận để làm việc, ký kết với đối tác thuê nhà xưởng
- Tham khảo hợp đồng để hiểu thêm các chỉ dẫn và quy định pháp lý về vấn đề này.
- Đây là mẫu chi tiết, dùng cho nhà đầu tư chuyên kinh doanh nhà xưởng khu công nghiệp. Các bên quan tâm có thể tham khảo phục vụ cho các mục đích thích hợp

Hợp Đồng Thuê Nhà Xưởng Là Gì

Hợp đồng thuê nhà xưởng là thỏa thuận dân sự cho thuê tài sản giữa chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và bên thuê. Hợp đồng điều chỉnh việc thuê và cho thuê nhà xưởng gắn liền hạ tầng khu công nghiệp đã được bên cho thuê đầu tư sẵn.

Cho thuê nhà xưởng là hình thức kinh doanh bất động sản nên bên cho thuê phải có chức năng kinh doanh bất động sản, cùng với điều kiện kinh doanh phù hợp với quy định pháp luật.

Bên thuê có chức năng kinh doanh phù hợp các hoạt động dự kiến tại KCN. Bên thuê trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ đầu tư khu công nghiệp, chịu ràng buộc các quy định sử dụng tài sản (nhà xưởng, trang thiết bị nhà xưởng) thông qua hợp

đồng thuê nhà xưởng, ngoại trừ các quy định về mức thu một số loại phí theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng thuê nhà xưởng phải lập thành văn bản và không cần công chứng, chứng thực nếu bên cho thuê là pháp nhân có chức năng kinh doanh bất động sản phù hợp.

Sử Dụng Hợp Đồng Mẫu

Thực tế, sử dụng mẫu hợp đồng thuê nhà xưởng 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.

Hợp Đồng Phù Hợp Với Trường Hợp Nào

Mẫu hợp đồng phù hợp với việc thuê nhà xưởng trong khu công nghiệp. Nhà xưởng do nhà đầu tư hạ tầng KCN đầu tư xây dựng sẵn để cho thuê. Nhà xưởng có nhiều loại: nhà xưởng sản xuất hàng hóa, dùng làm nơi chứa hàng, làm khu văn phòng, bãi giữ tài sản, làm kho đông lạnh, các mục đích sử dụng phù hợp khác.

Hợp đồng không thích hợp cho thuê nhà xưởng thứ cấp- Bên đi thuê và cho thuê lại nhà xưởng đó.

Cấu Trúc Hợp Đồng

Thông thường, hợp đồng cho thuê nhà xưởng bao gồm các tài liệu sau:

1. Văn Bản Hợp Đồng
2. Phụ Lục I. Điều Khoản Điều Kiện
 - Điều 1. Quy Định Chung
 - Điều 2. Bàn Giao Và Hoàn Trả
 - Điều 3. Khoản Tiền Bảo Đảm

- Điều 4. Thanh Toán
 - Điều 5. Thời Hạn Và Gia Hạn
 - Điều 6. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Cho Thuê
 - Điều 7. Quyền và Nghĩa Vụ Của Bên Thuê
 - Điều 8. Bảo Hiểm
 - Điều 9. Chấm Dứt Hợp Đồng
 - Điều 10. Bồi Thường Thiệt Hại
 - Điều 11. Bất Khả Kháng
 - Điều 12. Cho Thuê Lại, Chuyển Giao
 - Điều 13. Tiêu Đề
 - Điều 14. Thoả Thuận Toàn Thể
 - Điều 15. Sự Vô Hiệu
 - Điều 16. Khước Từ
 - Điều 17. Quyền Ra Vào
 - Điều 18. Thông Báo
 - Điều 19. Luật Điều Chính
 - Điều 20. Tranh Chấp Và Tài Phán
 - Điều 21. Trách Nhiệm Sửa Chữa
3. Phụ Lục II. Giá Thuê, Phí, Thuế, Lệ Phí
 4. Phụ Lục III. Nội Quy KCN
 5. Phụ Lục IV. Biên Bản Bàn Giao

THỰC TẾ CÁCH TRÌNH BÀY VÀ NỘI DUNG HỢP ĐỒNG CÓ THỂ KHÁC TÙY THUỘC TỪNG TÌNH HUỐNG SỰ VIỆC NHƯNG NHỮNG VẤN ĐỀ CHÍNH CỦA VĂN BẢN NÊN ĐƯỢC THỰC HIỆN PHÙ HỢP VỚI HƯỚNG DẪN, THÔNG LỆ CHUNG ĐỂ TĂNG TÍNH PHÁP LÝ, SỰ RÕ RÀNG CỦA VIỆC LẬP HỢP ĐỒNG.

Cơ Sở Soạn Thảo, Thực Hiện Hợp Đồng

Khi soạn thảo và thực hiện hợp đồng, các bên cần chú ý: (i). Bên thuê nên khảo sát nhà xưởng, chất lượng công trình để đưa ra các ý kiến trước khi ký hợp đồng; (ii). Nhận thức rõ danh mục tài sản bàn giao, hiện trạng tài sản, trang thiết bị được bàn giao, ý kiến đối với các vấn đề xung quanh việc bàn giao; (iii). Bên cho thuê trao quyền thuê nhà xưởng đầy đủ và trọn vẹn, không bị ảnh hưởng bởi các nghĩa vụ tài

sản liên quan đến nhà xưởng và trang thiết bị; (iv). Giá thuê, các loại phí được xác định do bên cho thuê quyết định hay thực hiện theo khung giá quy định; (v). Quy định điều chỉnh giá thuê phải rõ ràng về cách thức thực hiện và nguyên tắc điều chỉnh; (vi). Quy định bên thứ ba thuê lại nhà xưởng, các quy định ràng buộc khi thuê lại.

Cách Soạn Thảo Hợp Đồng

Ngoài các chú thích điền thông tin trong mẫu hợp đồng, dưới đây là một số hướng dẫn chung về cách soạn thảo một số điều khoản hợp đồng thuê nhà xưởng:

- **Các Bên.** Ghi rõ thông tin các bên ký hợp đồng gồm Tên/tên tổ chức; CMND/căn cước công dân/chứng nhận đăng ký kinh doanh; Nơi cư trú/trụ sở; Đại diện theo pháp luật; Nội dung ủy quyền (nếu có).
- **Nhà Xưởng, Trang Thiết Bị.** Ghi rõ mô tả, đặc điểm nhận dạng, bản vẽ, vị trí, diện tích Nhà Xưởng, tài liệu đi kèm làm thành phụ lục (nếu cần thiết, các bên có thể thỏa thuận tách thành phụ lục riêng về nhà xưởng, trang thiết bị thuê).
- **Giá Thuê.** Ghi rõ mức giá thuê đơn vị, tổng giá thuê trên tổng diện tích, giá thuê đã bao gồm khoản nào và chưa bao gồm khoản nào. Điều chỉnh giá thuê.
- **Phí, Chi Phí.** Ghi các khoản phí, chi phí liên quan đến việc thuê, bao gồm nhưng không giới hạn: phí quản lý, duy tu bảo dưỡng hạ tầng; phí các dịch vụ tiện ích, tiền điện sinh hoạt, công nghiệp, tiền nước; phí môi trường, xử lý chất thải. Tùy từng đặc thù và cách hạch toán chi phí, Bên cho thuê có thể đưa ra các khoản phí phù hợp. Để tiện theo dõi, các quy định về phí, chi phí, thuế, tiền thuê, thanh toán nên gộp chung vào một phụ lục, khi thành phụ lục việc điều chỉnh phụ lục sẽ trở nên dễ dàng hơn và

- không ảnh hưởng đến các nội dung còn lại của Hợp Đồng.
- **Thuế.** Bên chịu VAT (Bên thuê), các khoản thuế khác, chi phí thuế liên quan.
 - **Thanh toán.** Đồng tiền thanh toán, kỳ thanh toán, thời điểm thanh toán của từng kỳ thanh toán, thanh toán trễ hạn và mức phạt, thời điểm bắt đầu tính giá thuê nhà xưởng đầu tiên (thường là sau thời điểm bàn giao nhà xưởng)
 - **Bàn Giao.** Quy định thời điểm bàn giao, công việc và các nội dung cần bàn giao vào thời điểm bàn giao, xác định thời điểm bàn giao, bàn giao là bàn giao theo hiện trạng vật chất nhà xưởng, trang thiết bị ngoại trừ các ngoại lệ - tức là những vấn đề không bàn giao (nếu có), các rủi ro chuyển giao từ bên cho thuê sang bên thuê từ thời điểm bàn giao.
 - **Thời Hạn Thuê.** Xác định giai đoạn thuê cụ thể, thời hạn thuê tính từ ngày bắt đầu, thường là ngày nhà xưởng được bàn giao hoặc một ngày khác do các bên thỏa thuận; quy định gia hạn thời hạn thuê.
 - **Đặt Cọc.** Xác định số tiền đặt cọc chính; mục đích tiền đặt cọc, các nghĩa vụ được bảo đảm từ việc đặt cọc – tức là tiền cọc dùng để bảo đảm cho việc thực thi đúng và đầy đủ đối với các nghĩa vụ nào; cách thức xử lý tiền đặt cọc; tiền cọc bổ sung.
 - **Bồi Thường Thiệt Hại.** Quy định bồi thường đối với thiệt hại mà mỗi bên gây ra cho bên còn lại, bên thứ ba, giới hạn bồi thường thiệt hại (nếu có), trách nhiệm đối với thiệt hại gián tiếp (mất cơ hội, doanh thu, thời gian ...)
 - **Chấm Dứt Hợp Đồng.** Quy định các trường hợp đồng chấm dứt, xử lý hậu quả khi hợp đồng chấm dứt

- **Cho Thuê Lại.** Quy định bên thuê được phép cho thuê lại nhà xưởng hay không
- **Quy Định Chung**

Quy Định Tham Khảo

Điểm b, Khoản 3 Điều 167, Luật Đất Đai

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, HỢP ĐỒNG CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP; HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT MÀ MỘT BÊN HOẶC CÁC BÊN THAM GIA GIAO DỊCH LÀ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯỢC CÔNG CHỨNG HOẶC CHỨNG THỰC THEO YÊU CẦU CỦA CÁC BÊN;

Điều 174, Luật Đất Đai. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Tổ Chức Được Nhà Nước Giao Đất Có Thu Tiền Sử Dụng Đất, Cho Thuê Đất Thu Tiền Thuê Đất Một Lần Cho Cả Thời Gian Thuê

2. TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THU TIỀN THUÊ ĐẤT MỘT LẦN CHO CẢ THỜI GIAN THUÊ NGOÀI QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1 ĐIỀU NÀY CÒN CÓ CÁC QUYỀN SAU ĐÂY: (B) CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN THUỘC SỞ HỮU CỦA MÌNH GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT; CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TÀI SẢN THUỘC SỞ HỮU CỦA MÌNH GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT THU TIỀN THUÊ ĐẤT MỘT LẦN CHO CẢ THỜI GIAN THUÊ;