

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

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KHAI THÁC CHO THUÊ

(Hợp đồng số.....Ký ngày

...../...../.....) Giữa

Bên Sở hữu Biệt thự (sau đây gọi tắt là Bên A)

Họ tên (Ông/Bà) :

Số CMND/Căn cước : cấp ngày .../.../... tại

Sinh ngày :/...../.....

Mã số thuế cá nhân :

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Số điện thoại liên lạc :

Email :

Và

Bên Khai thác cho thuê (sau đây gọi tắt là Bên B)

CÔNG TY CỔ PHẦN ABC

Giấy phép kinh doanh : Số 3xxxxxxx do Sở Kế hoạch và Đầu Tư cấp ngày .../.../..... Mã số thuế
3xxxxxxxxx

Trụ sở tại địa chỉ :

Văn phòng đại diện :

Số điện thoại liên hệ :

Email : z.....

Đại diện bởi : Ông, Chức vụ : Giám đốc

NỘI DUNG

ĐIỀU I – ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI TỪ NGỮ	4
ĐIỀU II – VẤN HÀNH KHAI THÁC DỊCH VỤ LƯU TRÚ	6
ĐIỀU III - THỜI GIAN VÀ GIAO - NHẬN CĂN BIỆT THỰ	7
1. Thời hạn hợp đồng.....	7
2. Thời gian ở của khách	7
3. Thời gian đưa vào khai thác	7
4. Thời gian thuê thực tế	8
5. Thời gian trống - không khai thác thuê.....	8
ĐIỀU IV – KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ PHÂN CHIA LỢI NHUẬN	8
1. Chi phí	8
2. Lợi nhuận	9
3. Phân chia lợi nhuận	9
ĐIỀU V – QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A	10
1. Quyền lợi của Bên A	10
2. Trách nhiệm của Bên A.....	10
ĐIỀU VI – QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B	11
1. Quyền lợi của Bên B	11
2. Trách nhiệm của Bên B.....	11
ĐIỀU VII – AN NINH - AN TOÀN VÀ BẢO TRÌ – SỬA CHỮA	12
1. An ninh – An toàn.....	12
2. Bảo trì – Bảo dưỡng – Sửa chữa – Cải Tạo	12
3. Bảo hiểm	12
ĐIỀU VIII – PHẠT VI PHẠM	13
ĐIỀU IX – TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG	13
ĐIỀU X – CHUYỂN NHƯỢNG VÀ/HOẶC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	14
1. Chuyển nhượng.....	14
2. Chấm dứt hợp đồng.....	14
ĐIỀU XI - BẢO MẬT THÔNG TIN	14

ĐIỀU XII THÔNG BÁO – LIÊN LẠC – ĐẠI DIỆN HOẶC ỦY QUYỀN	15
ĐIỀU XIII – CÁC THỎA THUẬN KHÁC	15
ĐIỀU XIV – CAM KẾT CHUNG	15
PHỤ LỤC I.....	17
PHỤ LỤC II	Error! Bookmark not defined.

Căn cứ vào:

- Hợp đồng mua bán biệt thự số được ký kết ngàygiữa Công ty cổ phần ABC và Ông/bà
- Luật Dân sự 2015.
- Luật Kinh doanh Bất động sản 2014.
- Luật Nhà ở 2014.
- Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành luật
- Và các văn bản luật có liên quan khác như về du lịch, khách sạn...

Xét rằng:

Theo Hợp đồng mua bán số; Bên A là người sẽ sở hữu căn biệt thự số ... tại dự án ... địa chỉ; Bên B là Chủ đầu tư Khu Biệt thự VINPER, Khu Du lịch nghỉ dưỡng VINPER (sau đây gọi tắt là Khu Du lịch VINPER) và sẽ vận hành kinh doanh khu du lịch VINPER ...

Bên A có nhu cầu khai thác dịch vụ lưu trú đối với căn biệt thự số..... tại Khu Biệt thự VINPER.

Bên B là Chủ đầu tư hợp pháp, có năng lực và điều kiện dưới các hình thức và phương tiện khác nhau để vận hành khai thác kinh doanh Khu du lịch nghỉ dưỡng VINPER (sau đây gọi tắt là KDL).

Bên B có kế hoạch triển khai chương trình khai thác cho thuê .Theo đó Bên A sẽ giao Căn Biệt thự của mình cho Bên B để tham gia chương trình và thu nhập từ tiền cho thuê sau khi trừ đi các chi phí sẽ được phân chia theo tỉ lệ thống nhất giữa hai bên.

Hai Bên đồng ý rằng, Bên A sẽ giao căn biệt thự số ... cho Bên B đưa vào chương trình khai thác dịch vụ lưu trú theo nội dung và điều khoản hợp đồng sau đây:

ĐIỀU I – ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI TỪ NGỮ

- Bên Sở hữu biệt thự
(Còn gọi là Bên A) Là ông/bà
đứng tên mua trên Hợp đồng mua bán và chủ quyền Căn Biệt thự sau này
- Bên Khai thác
(Còn gọi là Bên B) Là Công ty Cổ phần ABC hoặc Công ty con/chi nhánh hoặc đơn vị liên doanh liên kết hoặc đơn vị độc lập do Công ty Hiệp Phú thuê để quản lý, vận hành, khai thác hoạt động du lịch tại KDL nghỉ dưỡng VINPER
- Căn Biệt thự Là căn biệt thự số ... nêu trên trong hợp đồng mua bán và thuộc quyền sở hữu của Bên A bao gồm chứng nhận Quyền

- sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở sau này.
- Chương trình khai thác cho thuê
Là chương trình mà Bên B đưa các căn Biệt thự vào cho thuê lưu trú qua đêm để sử dụng các dịch vụ và tiện ích của toàn bộ khu Du lịch.
 - Khách thuê
Là khách cá nhân/đoàn/tập thể do Bên B bằng các hình thức hợp pháp khác nhau tìm kiếm và thống nhất thỏa thuận ký kết việc thuê nghỉ lại qua đêm tại Căn Biệt thự
 - Khách thuê của Bên A
Là khách do Bên A đưa tới, giới thiệu bao gồm cả người trong gia đình.
 - Khu vực chung và tiện ích chung
Là khu vực và các tiện ích bao gồm cả trang thiết bị, hệ thống kỹ thuật trong khu Biệt thự.
 - Khu Du lịch
Là toàn bộ dự án VINPER bao gồm các dịch vụ vui chơi giải trí do Công ty ABC đầu tư xây dựng và kinh doanh, khu này không bao gồm khu Biệt thự VINPER mà các căn biệt thự được sở hữu bởi khách mua khác nhau.
 - Giá thuê
Là giá thuê do Bên B đưa ra và có thể điều chỉnh tùy theo tình hình thực tế hoặc chiến lược kinh doanh của Bên B.
 - Doanh thu từ hoạt động cho thuê
Được tính bằng cách lấy tổng số ngày Căn Biệt thự cho thuê được trong năm nhân với giá thuê do Bên B xác định/thương lượng.
 - Doanh thu từ hoạt động khác
Là doanh thu từ các hoạt động không thuộc hoạt động cho thuê căn biệt thự, doanh thu khác đến từ các hoạt động kinh doanh của Bên B trong Khu du lịch như ăn uống, dọn phòng, nấu bếp, tiền thưởng tip của khách... Doanh thu này không nằm trong khoản tính phân chia lợi nhuận giữa Bên A và Bên B .
 - Chi phí căn biệt thự
Là các chi phí nói chung trong suốt quá trình vận hành khai thác, bao gồm như Hóa đơn điện nước, Hóa đơn truyền hình cáp, internet, chi phí sửa chữa do bên A thanh toán
 - Chi phí vận hành khai thác
Là các chi phí liên quan đến việc vận hành khai thác cho thuê, quản lý như: nhân sự, vệ sinh, cảnh quan, kỹ thuật, hành chính, văn phòng phẩm, tiếp thị, hoa hồng môi giới,

thuế/phí/lệ phí liên quan đến hoạt động kinh doanh theo quy định của Nhà nước nhưng không bao gồm thuế Thu nhập cá nhân hoặc thuế thu nhập Doanh nghiệp ...

- Lợi nhuận ròng Là lợi nhuận được lấy từ doanh thu từ hoạt động cho thuê trừ đi các chi phí vận hành khai thác và chi phí khác.
- Gói Bảo trì Trường hợp cần phải nâng cấp, cải tạo, thay thế ...(sau thời gian dài sử dụng và đã khấu hao) thì do Bên A thanh toán.
- Bên thứ ba Không bao gồm bên do Bên khai thác ủy quyền, chỉ định, thuê để quản lý/vận hành khai thác khu du lịch.

ĐIỀU II – VẬN HÀNH KHAI THÁC DỊCH VỤ LƯU TRÚ

Bên A đồng ý giao cho Bên B làm đại diện độc quyền khai thác và quản lý cho thuê Căn biệt thự bao gồm: xác định giá thuê, tìm kiếm khách thuê, bố trí sắp đặt việc thuê, thanh toán thu chi liên quan và các công việc liên quan đến hoạt động khai thác cho thuê.

Để tham gia chương trình khai thác cho thuê, Căn biệt thự phải đảm bảo tiêu chuẩn, tiêu chí từ thiết kế, kiến trúc, trang trí, nội thất, đồ dùng vật dụng trong Căn biệt thự được đề cập trong Phụ lục để đảm bảo sự đồng nhất về chất lượng, tiêu chuẩn hoạt động của chương trình khai thác cho thuê. Việc mua sắm trang trí nội thất phục vụ cho thuê phải đồng nhất theo tiêu chí Bên B đưa ra. Bên A không được phép tự ý sắp đặt theo ý riêng. Chi phí để hoàn thiện các tiêu chuẩn này do Bên A chịu trách nhiệm.

Bên B có toàn quyền sử dụng Căn biệt thự trong bố trí, sắp xếp việc đặt phòng và thuê căn biệt thự để lưu trú qua đêm.

Bên A không được quyền can thiệp vào công tác quản lý, điều hành, vận hành khai thác bao gồm: tuyển dụng sắp xếp công việc nhân sự, thiết lập giá cho thuê, thu chi tiền thuê, các công tác quản lý khác như vệ sinh, an ninh, cảnh quan, bảo trì bảo dưỡng...

Bên B có thể tự thành lập Ban Khai thác hoặc sử dụng công ty con/chi nhánh/cty liên doanh liên kết hoặc thuê một bên đối tác có kinh nghiệm, chuyên môn để quản lý vận hành khai thác. Trong trường hợp này là Công ty Cổ phần Cam Ly.

Chi phí, doanh thu và phân chia lợi nhuận được mô tả chi tiết ở Điều IV dưới đây.

Hai bên đồng ý rằng trong khoảng thời gian Khách thuê sử dụng và lưu trú qua đêm tại Căn biệt thự thì khách thuê có toàn quyền sử dụng và có trách nhiệm đối với Căn biệt thự bao gồm cả những đồ đạc vật dụng được cung cấp theo những thỏa thuận và hợp đồng mà Bên B đã thực hiện trong quá trình vận hành, quản lý khai thác Khu Du lịch. Trong khi khách thuê ở tại Căn biệt thự, Bên A không có quyền can thiệp vào việc sử dụng của khách thuê.

ĐIỀU III - THỜI GIAN VÀ GIAO - NHẬN CĂN BIỆT THỰ

1. Thời hạn hợp đồng

Hợp đồng này có thời hạn 05 năm và được bắt đầu từ khi Bên A bàn giao Căn biệt thự cho Bên B.

Hết thời hạn nêu trên, tùy theo điều kiện và nhu cầu mong muốn của mỗi bên, hai Bên sẽ thương lượng và thống nhất việc gia hạn hoặc chấm dứt Hợp đồng này.

2. Thời gian ở của khách

Bên A có quyền sử dụng lưu trú tại Căn biệt thự của mình tổng số không quá 110 ngày/năm trong đó bao gồm không quá 10 ngày Cuối tuần (3 đêm nghỉ cuối tuần được tính từ 14h00 chiều thứ Sáu đến 12h sáng thứ Hai) và 80 ngày thường trong tuần từ 14h chiều thứ Hai đến 12h sáng thứ Sáu).

Đối với ngày lễ (như giỗ tổ, Hùng Vương, quốc khánh, Thống nhất, Quốc tế lao động), Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, ... Bên A đến ở thì sẽ được tính hệ số 3 (tức là như 3 ngày thường và trừ vào số lượng ngày của Thời gian ở của khách)

Trong bất kỳ thời gian nào đến ở, Bên A phải báo trước ít nhất 24h đối với ngày thường, báo trước 7 ngày đối với ngày cuối tuần, Lễ, Tết và tùy thuộc vào tính có sẵn của căn biệt thự hoặc đang cho thuê. Trường hợp Bên A đã thông báo cho Bên B để sử dụng thời gian ở của mình nhưng thực tế không đến sử dụng và không báo hủy trước ít nhất 24h đối với ngày thường, 7 ngày đối với ngày cuối tuần, Lễ, Tết thì thời gian ở của Bên A vẫn được tính và trừ dần vào quỹ thời gian ở của Bên A.

Trường hợp Căn biệt thự của chính Bên A đang được cho thuê và sử dụng bởi khách thuê thì Bên A có thể sử dụng một căn biệt thự khác tương tự nếu còn trống hoặc sử dụng căn biệt thự khác với giá thuê khác nếu còn trống và mức chênh lệch giá thuê sẽ do Bên A chi trả. Căn biệt thự được sử dụng cho việc ở thay thế không mang lại doanh thu cho chủ Căn biệt thự đó. Số lượng ngày ở thay thế này không được quá 06 ngày/năm. Bên B có trách nhiệm sắp xếp để Bên A được sử dụng Căn biệt thự của mình hiệu quả nhất và hạn chế việc ở trong các Căn biệt thự thay thế này.

Bên A trong trường hợp này được hiểu là chính bản thân Bên A bao gồm vợ/ chồng/ con/ bố mẹ ruột hai bên. Số lượng người mỗi đợt sử dụng Thời gian ở trong căn Biệt thự không quá số người quy định của căn biệt thự. Quá số lượng trên thì số người vượt quá đó sẽ tính phụ thu.

3. Thời gian đưa vào khai thác

Sau khi đã trừ đi tổng thời gian ở của Bên A theo quy định (không quá 110 ngày), thời gian đưa vào khai thác cho thuê là thời gian còn lại để đưa vào khai thác cho thuê bao gồm cả thời gian mà Bên A sử dụng vượt quá số lượng 110 ngày của Thời gian ở và mang lại doanh thu.

Thời gian đưa vào khai thác từ việc cho thuê lưu trú qua đêm và mang lại doanh thu có thể bao gồm cả thời gian ở của Bên A do không sử dụng hết tùy theo công suất hoạt động và hiệu quả kinh doanh và tình hình thị trường.

4. Thời gian thuê thực tế

Là số ngày thực tế cho khách thuê lưu trú qua đêm tại Căn biệt thự có tính tiền thuê theo mức giá do Bên B xác định và thỏa thuận với khách thuê. Đây là yếu tố để xác định doanh thu từ việc khai thác cho thuê.

Tùy thuộc vào các điều kiện khách quan và của thị trường, Bên B sẽ nỗ lực bằng các chuyên môn nghiệp vụ và phương cách hợp pháp để gia tăng công suất khai thác qua đó thời gian thuê thực tế trong năm lên mức cao nhất có thể để mang lại doanh thu cao nhất có thể.

5. Thời gian trống - không khai thác thuê

Là thời gian không được đưa vào sử dụng cho khách thuê (không bao gồm thời gian ở mà Bên A không sử dụng hết) và không mang lại doanh thu do bất kỳ nguyên nhân nào. Bên B không phải chịu trách nhiệm đền bù hoặc bồi thường cho thời gian không khai thác này.

6. Giao – Nhận Căn biệt thự

Việc bàn giao Căn biệt thự để đưa vào khai thác cho thuê chỉ được thực hiện khi Căn biệt thự đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn của việc khai thác cho thuê theo yêu cầu của Bên B bao gồm cả các vấn đề pháp lý và điều kiện cơ sở vật chất, đồ dùng, trang thiết bị...

Kể từ ngày Giao nhận, Bên B đưa Căn biệt thự vào chương trình khai thác cho thuê và bắt đầu thời điểm tính doanh số thu nhập.

Việc Giao nhận Căn biệt thự được lập thành văn bản với đầy đủ các chi tiết và danh mục bàn giao có xác nhận của hai bên.

Khi chấm dứt Hợp đồng theo Điều X dưới đây, hai bên cũng làm văn bản xác nhận bàn giao Căn biệt thự lại cho Bên A.

ĐIỀU IV – KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

1. Chi phí

Chi phí được xác định là các khoản chi phí cho việc vận hành và quản lý chương trình khai thác cho thuê, tuyển dụng/đào tạo/trả lương thưởng cho nhân viên; chi phí tiện ích; thuế, phí và lệ phí, chi phí quản lý hành chính, văn phòng phẩm; chi phí tiếp thị và hoa hồng trả cho đơn vị đặt phòng hoặc giới thiệu khách thuê (các công ty du lịch); phí bảo trì bảo dưỡng, sửa chữa các hạng mục chung trong khu biệt thự bao gồm cả trang thiết bị, máy móc, hệ thống kỹ thuật điện/nước/viễn thông/truyền hình cáp; chi phí thuê nhà cung cấp dịch vụ hoặc tiện ích phục vụ cho việc khai thác cho thuê.

Tất cả các chi phí này phải được ghi nhận theo hệ thống sổ sách kế toán có chứng từ minh bạch.

2. Lợi nhuận

Được tính bằng công thức:

$$\text{Lợi nhuận} = \text{DT} - \text{CP}$$

Trong đó:

DT là Doanh thu từ việc khai thác cho thuê Căn Biệt thự được mô tả trong Điều I.

CP là Chi phí vận hành, quản lý khai thác, bảo trì Căn biệt thự như điểm 1 Điều này.

Lợi nhuận được phân chia cho Bên A và Bên B theo mô tả điểm 3 dưới đây

3. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận ròng của Bên A là lợi nhuận còn lại sau khi trừ chi phí và phân chia tỉ lệ thụ hưởng cho Bên Khai thác.

Tỉ lệ phân chia lợi nhuận giữa Bên A và Bên B được tạm thời xác định như sau:

Thời điểm	Tỉ lệ cho Bên A	Tỉ lệ cho Bên B
Năm 1	90%	10%
Năm 2	90%	10%
Năm 3	85%	15%
Năm 4	85%	15%
Năm 5	85%	15%

Trong thời hạn trên, nếu việc phân chia tỉ lệ lợi nhuận cho mỗi bên chưa phù hợp với thực tế hoặc có phát sinh vấn đề không lường trước thì hai bên sẽ cùng thương lượng và thống nhất bằng văn bản.

Lợi nhuận ròng sau khi tổng kết hàng quý được thanh toán cho Bên A trong vòng 15 ngày của đầu quý sau, sau khi Bên B hoàn thành việc tổng kết theo các nghiệp vụ kế toán.

Lợi nhuận ròng dành cho Bên A được chuyển vào tài khoản như sau:

- Tên tài khoản:
- Số tài khoản:
- Ngân hàng:
- Chi nhánh:

ĐIỀU V – QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A

1. Quyền lợi của Bên A

Bên A hoặc người được Bên A ủy quyền bao gồm cả cha/mẹ/vợ/chồng/con (trong trường hợp này gọi chung là Bên A) được sử dụng thời gian ở tại Căn Biệt thự như đề cập trong điểm 2 - Điều III và báo trước cho Bên B ít nhất 24 giờ trước khi đến sử dụng. Trường hợp không sử dụng hết:

- Nếu do việc khai thác chiếm dụng từ khách thuê thì sẽ được tính trong tiền thuê và phân chia lợi nhuận
- Nếu do Bên A không sắp xếp hoặc hủy bỏ thì sẽ không được tính bù và không được hoàn tiền.
- Tuy nhiên có thể cử người thay thế (người thân như cha/mẹ, vợ/chồng, con, bà con, họ hàng, bạn bè...) và phải có sự thông báo trước đầy đủ tên tuổi danh tính, số điện thoại/email liên lạc..

Trường hợp sử dụng quá 110 ngày, Bên A được quyền thuê căn biệt thự khác (hoặc chính căn biệt thự của mình – nếu còn trống) trong Khu Biệt thự VINPER và ở với giá ưu đãi (tùy vào ngày thường, ngày cuối tuần, riêng ngày lễ/tết không giảm giá). Mức ưu đãi này không áp dụng cho khách thuê của Bên A.

Khi sử dụng thời gian ở được miễn phí các dịch vụ gồm dọn phòng, lau chùi, chăm sóc cây cảnh điện, nước, truyền hình trong Căn biệt thự,

Được giảm 30% giá khi sử dụng các dịch vụ tại các khu du lịch do Công ty Hiệp Phú đầu tư như Hồ Tràm Beach Resort tại Hồ Tràm và 20% giá khi lưu trú tại Poulo Condo Resort tại Côn Đảo tùy theo điều kiện phòng có sẵn tại thời điểm đặt. Số ngày nghỉ được giảm giá không vượt quá 4 lần/năm và mỗi lần không vượt quá 3 ngày/lần (không áp dụng lễ, Tết). Ngoài số lượng ngày của Thời gian ở của Bên A tại khu Du lịch, nếu khách có nhu cầu sử dụng dịch vụ tại 2 khu nghỉ dưỡng nêu trên thì sẽ được ưu tiên đặt phòng trước và mức giá như công bố chính thức (ngoại trừ có những thỏa thuận hoặc thương lượng khác hoặc các chương trình khuyến mại nếu có).

Được quyền yêu cầu Bên B báo cáo tình hình sử dụng Căn Biệt thự trong việc khai thác cho thuê và phải báo trước cho Bên B ít nhất 3 ngày để kịp chuẩn bị.

Được quyền yêu cầu Bên B cung cấp báo cáo tổng kết hiệu quả hoạt động khai thác thuê của Căn Biệt thự theo định kỳ hàng quý hoặc hàng năm.

2. Trách nhiệm của Bên A

Đảm bảo rằng khi đưa vào chương trình hợp tác khai thác cho thuê Căn Biệt thự phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện tiêu chí, tiêu chuẩn cho việc kinh doanh khai thác cho thuê theo chuẩn mực của Khu Du lịch mà Bên B xác định.

Trong quá trình sử dụng Thời gian ở của mình, Bên A cũng như bất kỳ một Khách thuê nào khác phải có trách nhiệm bảo quản giữ gìn Căn Biệt thự cũng như các đồ đạc được cung cấp trang bị, nếu có bất kỳ sự hư hỏng, thiệt hại nào thì Bên A phải có trách nhiệm bồi thường.

Các khoản đóng góp xã hội (an ninh dân phòng, phòng chống bão lũ) theo yêu cầu và đề nghị của chính quyền/đoàn thể địa phương, các khoản từ thiện/cộng đồng ...được tính trên cơ sở mỗi căn biệt thự (hộ gia đình). Bên B sẽ ứng trước đóng các khoản tiền này và trừ vào phần lợi nhuận ròng của Bên A trong tổng kết báo cáo hoạt động cả năm.

Khi đến sử dụng Thời gian ở tại Căn Biệt thự, Bên A hoặc khách của Bên A phải trả các chi phí dịch vụ ngoài phạm vi khai thác lưu trú nếu có (ăn uống, giặt ủi, spa...)

Chi trả các khoản thuế thu nhập cá nhân, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định của nhà nước liên quan đến thu nhập cá nhân. Bên A sẽ hỗ trợ tạm tính thuế thu nhập cá nhân cho Bên A và khấu trừ trước khi thanh toán chuyển khoản Lợi nhuận cho Bên A.

Gìn giữ, bảo quản Căn Biệt thự và các đồ nội thất trang thiết bị đi kèm phục vụ cho việc khai thác cho thuê luôn được trong tình trạng sử dụng tốt, an toàn...trừ trường hợp hao mòn thông thường theo thời hạn. Một số đồ đạc trang thiết bị khi hết thời hạn sử dụng hoặc do hao mòn thông thường sẽ được thông báo cho Bên A để mua thay mới/nâng cấp và chi phí do Bên A chịu trách nhiệm (ví dụ bàn, ghế, chén, đĩa, nồi, chảo, bếp, tivi...) nhằm đảm bảo cho việc cho thuê tốt hơn.

ĐIỀU VI – QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B

1. Quyền lợi của Bên B

Bằng chuyên môn nghiệp vụ của mình, Bên B có toàn quyền điều hành, quản lý, thay đổi, ấn định giá thuê, tuyển dụng và điều phối nhân sự, tiếp thị, tìm kiếm khách thuê, thương lượng, sắp xếp, bố trí đối với việc cho thuê Căn Biệt thự mà Bên A không được quyền can thiệp.

Được hưởng phần phân chia lợi nhuận theo tỉ lệ đề cập ở Điều IV.

Bên B có quyền thay đổi tên, thương hiệu của Khu du lịch và khu Biệt thự (nếu cần thiết) để phù hợp hoàn cảnh hoặc hoạt động kinh hiệu quả hơn hoặc theo yêu cầu của cơ quan chức năng có thẩm quyền của Nhà nước.

Bên B có quyền miễn trừ trách nhiệm nếu Bên A có bất kỳ tranh chấp về quyền sở hữu nào và có quyền chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên A không giải quyết được tranh chấp đó.

Bên B có quyền từ chối hợp tác đưa vào khai thác cho thuê nếu vào ngày bàn giao, Căn Biệt thự không đủ điều kiện đáp ứng các tiêu chuẩn của việc cho thuê mà Bên B quy định.

2. Trách nhiệm của Bên B

Với vai trò như Đại lý độc quyền, Bên B có trách nhiệm Vận hành khai thác cho thuê Căn biệt thự để có hiệu quả cao nhất.

Báo cáo tổng kết rõ ràng minh bạch theo hệ thống kế toán, kiểm toán cho các hoạt động kinh doanh từ việc khai thác cho thuê Căn Biệt thự và có nghĩa vụ thông báo kết quả hoạt động của chương trình khai thác cho thuê đối với Căn Biệt thự cho Bên A theo định kỳ hàng Quý .

Chịu trách nhiệm chi trả các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp thuộc Bên B theo quy định của Nhà nước như thuế giá trị gia tăng VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế môn bài...).

Các khoản đóng góp xã hội theo yêu cầu và đề nghị của địa phương, các khoản từ thiện/cộng đồng bằng chính nguồn tiền của riêng Bên B.

Đối với khoản tiền thuế thu nhập cá nhân mà Bên B đã khấu trừ thì có nghĩa vụ nộp trả cơ quan chức năng nhà nước và xuất báo cáo/hóa đơn cho khoản thu nhập này cho Bên A để Bên A thuận tiện đi quyết toán thuế thu nhập cá nhân hàng năm.

Chi trả lợi nhuận ròng của Bên A theo định kỳ hàng Quý trong vòng 15 ngày của đầu quý sau, sau khi hạch toán, tổng kết hiệu quả hoạt động khai thác cho thuê.

Bảo vệ, bảo quản, quản lý Căn Biệt thự và các trang thiết bị kèm theo để việc khai thác cho thuê đạt tiêu chuẩn và hiệu quả tốt nhất (trừ trường hợp bất khả kháng).

ĐIỀU VII – AN NINH - AN TOÀN VÀ BẢO TRÌ – SỬA CHỮA

1. An ninh – An toàn

Bảo đảm an ninh cho Bên A và khách thuê khi đến sử dụng dịch vụ tại Khu Biệt thự và Khu Du lịch theo các quy định/nội quy hoạt động của Khu Du lịch/Khu Biệt thự. Công việc An ninh được thực hiện bởi đội ngũ nhân sự (bảo vệ) do tự tuyển dụng hoặc thuê dịch vụ bên ngoài hoặc kết hợp với cơ quan chức năng nhà nước và theo sự sắp xếp của Bên B trong quá trình quản lý vận hành khai thác Khu biệt thự.

2. Bảo trì – Bảo dưỡng – Sửa chữa – Cải Tạo

Bên B có toàn quyền và trách nhiệm chủ động thực hiện việc Bảo trì – Bảo dưỡng – Sửa chữa Căn Biệt thự để đảm bảo tiêu chuẩn mục đích phục vụ khai thác cho thuê trong khu Biệt thự và Khu du lịch.

Việc Cải tạo hoặc nâng cấp Căn Biệt thự (do xuống cấp hoặc do yêu cầu phục vụ chương trình khai thác cho thuê được tốt hơn) phải được sự thống nhất của Bên A và chi phí do Bên A chịu trách nhiệm.

Trong trường hợp phải thực hiện việc bảo trì – bảo dưỡng hoặc sửa chữa, Bên B hoặc đại diện hoặc người được ủy quyền của Bên B có toàn quyền ra vào Căn Biệt thự

Tùy vào mức độ của việc Bảo trì – bảo dưỡng – sửa chữa mà Bên B có quyền tạm dừng thời gian khai thác cho thuê và không chịu trách nhiệm việc giảm thu nhập/lợi nhuận từ việc ngừng khai thác này.

3. Bảo hiểm

Để đảm bảo an toàn và tránh/giảm thiểu rủi ro thiệt hại tài chính cho các bên liên quan (Bên A, Bên B và Khách thuê), việc mua bảo hiểm (cháy nổ, thiên tai, thiệt hại cho Căn Biệt thự là bắt buộc và thuộc trách nhiệm chi trả của Bên A.

Việc mua bảo hiểm phải được thực hiện chậm nhất 30 ngày trước khi Căn Biệt thự được đưa vào chương trình hợp tác khai thác cho thuê.

ĐIỀU VIII – PHẠT VI PHẠM

Nếu Bên B chậm thanh toán khoản tiền lợi nhuận ròng thu được từ khai thác cho thuê lưu trú căn Biệt thự thì sẽ bị phạt 1,5% / tháng cho khoản tiền chậm trả theo số ngày trả chậm. Nếu việc thanh toán chậm quá 02 tháng và sau 2 lần nhắc nhở yêu cầu thanh toán bằng văn bản, Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng hợp tác khai thác cho thuê và có thể yêu cầu cơ quan toà án can thiệp giải quyết.

Nếu Bên A vi phạm các điều khoản về việc đặt phòng và sử dụng thời gian ở (ví dụ: ở quá số ngày quy định của Thời gian ở 110 ngày nhưng không thanh toán tiền thuê cho số ngày ở vượt quy định thì sẽ bị tính lãi suất chậm trả 1,5 %/ngày cho số ngày chưa trả tính đến ngày báo cáo tổng kết hàng quý và bị trừ vào khoản lợi nhuận phân chia cho Bên A).

Nếu Bên A vi phạm vào việc can thiệp việc quản lý vận hành khai thác cho thuê làm thiệt hại đến doanh thu từ việc cho thuê của bất kỳ Căn Biệt thự của Chủ Sở hữu khác, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

Nếu Bên A vi phạm các điều lệ/nội quy/quy định của Khu Biệt thự và/hoặc Khu Du lịch...(ví dụ: làm mất, làm hư hỏng thiệt hại đồ dùng vật dụng/trang thiết bị trong Căn Biệt thự hoặc Căn Biệt thự của các Chủ Sở hữu khác hoặc các hạng mục chung, tiện ích chung của Khu Biệt thự, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

ĐIỀU IX – TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

Trường hợp bất khả kháng là những trường hợp được mô tả dưới đây:

- Chiến tranh, bạo động, khủng bố, đình công;
- Thiên tai, thảm họa thiên nhiên, Hỏa hoạn, Dịch bệnh;
- Sự thay đổi pháp luật Nhà nước có tác động ảnh hưởng đến việc tiếp tục hoặc kinh doanh khai thác hoặc tổn thất/thiệt hại.

Giải quyết trường hợp bất khả kháng:

- Trường hợp khắc phục được các thiệt hại do bất khả kháng liên quan đến Căn Biệt thự và/hoặc Khu Biệt thự thì chi phí khắc phục do Bên A thực hiện.
- Trường hợp không khắc phục được thiệt hại do bất khả kháng thì hai bên sẽ thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng và không có bên nào chịu trách nhiệm về những tổn thất mà bên kia phải chịu do bất khả kháng gây ra.

ĐIỀU X – CHUYỂN NHƯỢNG VÀ/HOẶC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Chuyển nhượng

Trường hợp Bên A chuyển nhượng quyền sở hữu (bán) Căn Biệt thự cho một bên khác trong thời hạn của Hợp đồng này thì phải thông báo cho Bên B ít nhất 60 ngày trước khi thực hiện giao dịch. Khi Bên A có khách mua tiềm năng đến xem nhà thì phải thông báo cho Bên B và chỉ được vào xem khi Căn biệt thự đang ở tình trạng còn trống (chưa có khách thuê đến ở). Hai bên sẽ phối hợp để không làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh khai thác cho thuê cũng như tạo điều kiện cho Bên A giới thiệu căn nhà cho khách mua.

Trường hợp Bên B mua bán hoặc sáp nhập với bên khác thì phải đảm bảo bên tiếp nhận có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng này cho đến hết thời hạn và phải thông báo cho Bên A ít nhất 60 ngày trước khi bên tiếp nhận chính thức tiếp quản thực hiện việc khai thác cho thuê.

Trường hợp Bên B chuyển nhượng quyền quản lý, vận hành khai thác cho một bên khác thì thông báo cho Bên A ít nhất 30 ngày trước khi bên tiếp nhận chính thức tiếp quản thực hiện việc khai thác cho thuê.

2. Chấm dứt hợp đồng

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

- Hợp đồng hết thời hạn
- Theo sự thống nhất thỏa thuận của hai bên
- Khu Biệt thự và/hoặc khu Du lịch bị hủy hoại bởi thiên tai, hỏa hoạn.
- Sự kiện bất khả kháng xảy ra mà không được giải quyết hoặc không có định hướng/tiềm năng giải quyết.
- Một trong hai bên có những hành vi gây hậu quả nghiêm trọng và thiệt hại về tài sản, cơ sở vật chất cho Bên kia và/hoặc các bên khác trong chương trình hợp tác khai thác cho thuê hoặc khu Biệt thự hoặc Khu du lịch nghỉ dưỡng VINPER được nêu ở Điều XIII.
- Một trong hai bên vi phạm các điều khoản hợp đồng và không thực hiện các biện pháp đền bù, bồi thường qua đó bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và thông báo cho bên vi phạm ít nhất 60 ngày.
- Một trong hai bên vi phạm luật pháp của Nhà nước dẫn đến các khiếu kiện, tranh chấp, phá sản, tịch biên, thu hồi, phát mãi tài sản ...

ĐIỀU XI - BẢO MẬT THÔNG TIN

Hai bên đồng ý thống nhất không sao chép, tiết lộ một phần hoặc toàn bộ các điều kiện, điều khoản của hợp đồng này cho một bên nào khác nếu không được sự chấp thuận của bên kia hoặc theo yêu cầu của cơ quan chức năng nhà nước. Nếu một bên vi phạm về bảo mật

thông tin gây thiệt hại cho việc kinh doanh khai thác thì bên vi phạm có trách nhiệm phải đền bù, bồi thường hoặc trả một khoản phạt tùy theo mức độ thiệt hại thậm chí có thể dẫn đến việc bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

ĐIỀU XII THÔNG BÁO – LIÊN LẠC – ĐẠI DIỆN HOẶC ỦY QUYỀN

Bất kỳ sự thay đổi địa chỉ, thông tin liên hệ, người đại diện hoặc người được ủy quyền của mỗi bên đều phải được thông báo bằng văn bản hoặc email cho bên kia ít nhất 30 ngày trước khi sự thay đổi có hiệu lực.

Thông tin liên lạc – đại diện hoặc ủy quyền bao gồm:

- Họ tên đầy đủ, bản photocopy CMND/căn cước, địa chỉ, số điện thoại, email.
- Đối với người được ủy quyền phải có văn bản ủy quyền được xác nhận.

ĐIỀU XIII – CÁC THỎA THUẬN KHÁC

Bên A đồng ý xác nhận rằng Bên B không phải chịu trách nhiệm về tổn thất doanh thu và lợi nhuận đối với thời gian không được sử dụng khai thác thuê do điều kiện hoàn cảnh, thị trường hoặc do trong tình trạng sửa chữa cải tạo.

Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về hiệu quả hoạt động kinh doanh khai thác cho thuê và các dịch vụ khác trong khu du lịch nghỉ dưỡng VINPER khi tổng kết cuối năm.

Bên A sẽ không có quyền lợi về doanh thu khác từ các hoạt động của việc vận hành khai thác của Khu Du lịch, chỉ có quyền lợi về việc khai thác cho thuê đối với Căn Biệt thự của Bên A.

Bên B không có nghĩa vụ báo cáo, trình bày diễn giải cho Bên A về các hoạt động kinh khác ngoài trong khu du lịch hoạt động cho thuê các Căn biệt thự.

Bên B được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp của Bên A về quyền sở hữu Căn Biệt thự (ví dụ như thừa kế, ly hôn, vi phạm pháp luật hoặc bị cơ quan Nhà nước tịch biên tài sản, ngân hàng phát mãi ...)

ĐIỀU XIV – CAM KẾT CHUNG

Các bên cam kết rằng đã đọc kỹ và hiểu rõ các điều khoản và việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện mà không bị cưỡng ép hoặc xúi giục hoặc lừa đảo nào.

Các bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản và điều kiện thỏa của Hợp đồng này. Các bên đồng ý rằng bất kỳ tranh chấp hoặc xung đột lợi ích nào phát sinh liên quan hoặc từ Hợp đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng. Nếu tranh chấp không được giải quyết qua thương lượng thì một hoặc cả hai bên có thể đưa việc phát sinh ra tòa án có thẩm quyền và phải thông báo cho bên kia bằng văn bản ít nhất 45 ngày trước khi đưa ra tòa án giải quyết.

Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này bị cơ quan Nhà nước tuyên bố vô hiệu thì các điều khoản khác vẫn có giá trị thực hiện và hai bên sẽ thương lượng để điều chỉnh cho phù hợp trên tinh thần có lợi cho cả hai bên mà không ảnh hưởng hoặc làm thiệt hại đến bên nào khác.

Bất kể Bên sở hữu có quốc tịch nào thì việc giải quyết, diễn giải và điều chỉnh theo luật của Việt Nam.

Hợp đồng này bao gồm cả Phụ lục, tài liệu chính thức kèm theo có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hợp đồng được lập thành bốn (04) bản tiếng Việt như nhau, Bên A giữ một (01) bản và Bên B giữ ba (03) bản.

BÊN A

BÊN B

PHỤ LỤC
BẢNG DANH MỤC ĐỒ DÙNG, TRANG THIẾT BỊ TRONG CĂN BIỆT THỰ
(Theo tiêu chuẩn để tham gia chương trình khai thác cho thuê)

Giống danh sách đồ nội thất theo từng mẫu nhà , bao gồm bảng giá gói nội thất và máy phát điện riêng cho từng nhà