

HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ APARTMENT LEASING CONTRACT

No: 003-PSA/19.01.2025

- Căn cứ vào bộ luật dân sự, luật nhà ở, luật giao dịch điện tử của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Based on the Civil law, housing law, e-commerce law of The Socialist Republic of Vietnam
- Căn cứ vào điều kiện, nhu cầu thực tế của các bên trong hợp đồng này
Based on the conditions and actual requirements of all parties in the contract

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 12 năm 2024. Chúng tôi gồm:
Ho Chi Minh City, 23 December, 2024. We are:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A) / THE LESSOR (PARTY A)

- **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI PSA/PSA Trading Service J.S.C**
- Địa chỉ/Address : 5/12 - Đường 64, Khu phố 6, P. Thảo Điền, Tp.Thủ Đức, Tp. HCM
5/12 - 64 St, Thao Dien Ward, Thu Duc City, HCM City
- Mã số thuế/Tax ID : 0312 597 198
- Điện thoại/Tel : 0937 276 839 / 028 3519 2457
- Số tài khoản/Account No : 1902 7852 2390 22 at Techcombank - Chi nhánh Sài Gòn
- Pháp nhân/Represented by: Mr. **Nguyễn Quyết Thắng** Chức vụ/Position: Giám đốc/Director
- Giấy phép kinh doanh số/Business license no: 0312597198

Là chủ sở hữu hợp pháp khu căn hộ dịch vụ Pearl Service Apartment tại 5/12 Đường 64, P. Thảo Điền, TP. Thủ Đức, TP.HCM
Who is presently the owner of the Pearl Service Apartment at 5/12, 64 Str., Thao Dien Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City.

BÊN THUÊ (BÊN B) / THE LESSEE (PARTY B)

- Khách thuê/Tenant: **MS. ERIN KERR SORENSEN**
- Quốc tịch/Nationality: **SOUTH AFRICA**
- Passport no: **A05206244**
- Ngày cấp/Date of issue: **22/02/2016**
- Sau khi cùng bàn bạc và thỏa thuận, chúng tôi đi đến thống nhất nội dung các điều khoản của hợp đồng này như sau:

After mutual discussion and agreement, we have come to the unity of the content of the terms in this contract as follow:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

ARTICLE 1: THE CONTENT OF THE CONTRACT

1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê căn hộ số **003** thuộc khu căn hộ dịch vụ Pearl Service Apartment - 5/12 đường 64, Phường Thảo điền, TP. Thủ Đức, TP.HCM với tổng diện tích sử dụng căn **003** là 32m².
*Party A agrees for party B to lease apartment number **003** of Pearl Service Apartment, at 5/12 - 64 Street, Thao Dien Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City with the total usable area of **003** is 32sqm.*
2. Mục đích thuê căn hộ: **Làm nhà ở**
*Purpose of the lease: **For living***
3. Trang thiết bị sẽ được liệt kê trong biên bản bàn giao giữa 2 bên.
Apartment equipment and comforts will be listed in the Check in - Check out minutes between both parties.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ

ARTICLE 2: LEASE DURATION

1. Thời gian thuê ở căn hộ **003** bắt đầu từ ngày 19/01/2025 đến ngày 19/07/2025.
The lease duration of apartment number 003 is from 19/01/2025 to 19/07/2025
Check in time: after 14h00
Check out time: before 12:00
2. Khi hết hạn hợp đồng, tùy theo tình hình thực tế 2 bên có thể thỏa thuận để gia hạn hoặc chấm dứt hợp đồng.
When this contract expires, both parties can negotiate to renew or finish the contract depending on actual demands.

ĐIỀU 3: TIỀN THUÊ NHÀ, TIỀN ĐẶT CỌC & PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

ARTICLE 3: LEASE PRICE, BOND AND PAYMENT TERM

1. Giá thuê nhà là:
Căn hộ 003 : 10.000.000 VND/tháng (Mười triệu đồng/tháng).
For Room 003: 10.000.000 VND/month (Ten million VN dong per month).
Giá thuê chưa bao gồm VAT
Rental price is excluding VAT
2. Giá thuê trên sẽ không thay đổi trong suốt thời hạn của Hợp đồng này.
The rental price will be kept unchanged during the leasing term of this contract.
3. Phương thức thanh toán/Payment term
Tiền thuê nhà được bên B thanh toán hàng tháng, thanh toán trong vòng 3 ngày đầu tiên của mỗi đợt thanh toán
House rental cost will be paid monthly, payment will do in first 3 days of payment duration.
4. **Tiền đặt cọc/ Bond deposit**
Bên B đặt cọc cho Bên A là 10.000.000 VND (Mười triệu đồng)
Party A keeps a deposit which is 10.000.000 VND (Ten million VN dong)

Số tiền đặt cọc sẽ được hoàn lại cho Bên B trong vòng 7 ngày làm việc sau khi kết thúc hợp đồng tính từ thời điểm Bên B bàn giao lại căn hộ và sửa chữa xong mọi hư hỏng về tài sản hoặc trang thiết bị phát sinh trong thời gian sử dụng (ngoại trừ hư hao thông thường). Những hóa đơn tiện ích chưa thanh toán cũng sẽ được khấu trừ trong khoản tiền đặt cọc này.

The bond deposit will be returned to Party B within 7 working days after the liquidation of the contract, from the time Party B handover the apartment to Party A after finishing necessary reparation of damages of the premise or furniture (except accepted fair wear). Any unpaid bill and late payment will be deducted from the bond before return to Party B.

Số tiền đặt cọc sẽ không được hoàn trả lại cho Bên B nếu Bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đã được quy định trong Hợp đồng này.

If Party B terminates the lease contract before lease term in Article 2, the deposit will not be returned to Party B.

ĐIỀU 4: QUYỀN & NGHĨA VỤ BÊN A

ARTICLE 4: THE RIGHTS & OBLIGATIONS OF PARTY A

1. Giao căn hộ và các trang thiết bị, nội thất kèm theo cho Bên B đúng ngày ký hợp đồng, biên bản bàn giao và sau khi nhận toàn bộ khoản đặt cọc và khoản thanh toán đầu tiên của Hợp Đồng.

Handover the apartment including equipments, furniture to Party B after signing contract, Handover Minute and receiving full amount of bond deposit, first payment of the Contract.

2. Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn riêng rẽ cho Bên B trong suốt thời gian cho thuê.

Guarantee to Party B the right of using the apartment privately during the lease term.

3. Sửa chữa kịp thời các hư hỏng thuộc cấu trúc căn hộ không phải do lỗi Bên B gây ra.

Repair all damages of the construction of the apartment that are not caused by Party B.

4. Khai báo tạm trú tạm vắng cho Bên B trong vòng 10 ngày kể từ khi bên B dọn vào căn hộ. Nếu sau thời gian nêu trên bên A không khai báo tạm trú cho bên B (phải đưa cho Bên B giấy tạm trú) thì Bên A phải chịu toàn bộ mức phạt mà chính phủ Việt Nam phạt Bên B.

To assist the LESSEE register for temporary residence to the authorities within 10 days. After 10 days, if The LESSOR do not assist the LESSEE in registering for temporary residence to the authorities (should give temporary residence registration to THE LESSEE), THE LESSOR must bear all the penalties which the government fine The LESSEE.

5. Đảm bảo thời gian cho Bên B thuê theo đúng thời hạn Hợp đồng (trừ trường hợp bất khả kháng được quy định tại điều 6.3.2). Nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, Bên A phải báo trước 30 ngày và hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc của Bên B đồng thời bồi thường một khoản tương

đương với tiền cọc trong vòng 7 ngày làm việc. Trừ khi có thỏa thuận khác của Hai Bên.

Ensure the lease term stipulation in this contract (except for a forced majeure as agreed in article 6.3.2). In case Party A terminates contract before the contract expiration; Party A will have to notice

Party B at least 30 days ahead of time and return the full amount of the Bond and the penalty equal to the bond for compensation within 7 working days, unless there is another agreement from both Parties.

6. Bên A có quyền chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn bất kỳ thời điểm nào mà không phải hoàn trả tiền cọc nếu Bên B vi phạm một trong những điều khoản đã được quy định trong Hợp đồng này.

Party A has the right to terminate the lease contract anytime without refunding the bond if Party B breaches any of the articles in this contract..

ĐIỀU 5: QUYỀN & NGHĨA VỤ BÊN B

ARTICLE 5: RIGHTS & OBLIGATIONS OF PARTY B

1. Thanh toán tiền thuê nhà cho Bên A đầy đủ và đúng thời hạn
Pay rental fee to Party A in full amount and on time.
2. Trong thời gian thuê, Bên B chịu trách nhiệm hoàn toàn về các thiệt hại cũng như các trách nhiệm phát sinh trong quá trình sử dụng căn hộ do Bên B gây ra theo pháp luật của nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
Within the contract term, Party B will hold full responsibility for all damages and other responsibilities of using the apartment follow the law of The Socialist Republic of Vietnam.
3. Đảm bảo thời gian thuê theo đúng thỏa thuận Hợp đồng này (trừ các trường hợp bất khả kháng theo quy định điều 7.3.2). Nếu Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thuê nhà, Bên B phải báo trước cho Bên A bằng văn bản ít nhất 30 ngày.
Ensure the lease period of the contract (except for a forced majeure as agreed in the article 7.3.2). If Party B wants to terminate the contract before the lease term, Party B shall notify Party A at least 30 days.
Tuân thủ theo đúng nội quy, giữ gìn vệ sinh môi trường và trật tự an ninh trong khu vực cư trú. Tuân thủ các quy định do Ban quản lý tòa nhà đưa ra.
Comply with the regulations of the building; protect environment and security within the residence area. Comply with all regulations that release by the Management team of the building.
4. Thực hiện các quy định về phòng cháy chữa cháy.
Comply with the rules of fire protection.
5. Có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ tùy thân cho Bên A đăng ký tạm trú, tạm vắng với các cơ quan hữu quan.
Supply identification to Party A to register provision residence with local authorities and management office.

6.

Có trách nhiệm bảo quản tài sản và dụng cụ trong căn hộ từ ngày nhận bàn giao của Bên A. Tự sửa chữa hoặc thay mới các trang thiết bị và nội thất hư hỏng do lỗi của Bên B trong quá trình sử dụng.

Maintain property, equipments and furniture of Party A. Responsible to repair or replace all damage equipments and furniture caused by Party B during the time of using.

Thông báo kịp thời cho bên A về những hư hỏng các thiết bị như máy lạnh, ... hoặc các hỏng hóc về kiến trúc của căn hộ.

Timely notification to the A of the damaged equipment such as air conditioners,... or failures of the architecture of the apartment.

7. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các hóa đơn của các cơ quan hữu quan thuộc trách nhiệm Bên B trong quá trình sử dụng và trước khi thanh lý hợp đồng.

Pay all bills in full amount and on time during the time of using and before liquidation of the contract.

8. Có trách nhiệm tự sửa chữa hoặc liên lạc cùng ban quản lý để sửa chữa những hư hỏng trong quá trình sử dụng như: cầu chì, bóng đèn cháy.

Party B is responsible for repairing or contact management office for repairing all minor damages in the time of using the apartment, such as fuses, light fires.

9. Bên B không được quyền chuyển nhượng cho người khác thuê một phần hay toàn bộ căn hộ.

Party B is not allowed to transfer the full or party right of leasing of the apartment to other persons.

10. Hỗ trợ ban quản lý tòa nhà trong việc quản lý tòa nhà và căn hộ.

Support management office in managing and maintaining the building and the apartment.

11. Không được tự ý sửa chữa, thay đổi cấu trúc căn hộ nếu không được sự đồng ý của bên A.

Party B is not allowed to alter or change the structure of the apartment without consent of party B.

12. Bên B phải dọn dẹp căn hộ trước khi bàn giao cho bên A.

Party B must clean the apartment before handing it over to Party A.

ĐIỀU 6: SỰ TỪ CHỐI **ARTICLE 6: DISCLAIMER**

Bên cho thuê không chịu trách nhiệm bồi thường về bất cứ sự mất mát, sự rủi ro hoặc sự thiệt hại nào về tài sản của Bên thuê xuất phát từ tòa nhà, hoặc không bồi thường bất cứ khoản tiền nào từ việc gián đoạn công việc, gián đoạn cung cấp dịch vụ, hay bất cứ sự cản trở nào làm ảnh hưởng đến Bên thuê. Hoặc những thiệt hại liên quan đến ích lợi của Bên thuê theo hợp đồng này mà tác hại gây ra do những lý do ngoài ý muốn của Bên cho thuê... hoặc do Bên thuê không thực hiện những khuyến cáo của Bên cho thuê thông báo trước về những việc liên quan.

The Landlord will not be responsible for any loss properties or damage sustained of or originating from the Building nor shall the Tenant have any claim against the Landlord for any stoppage of or interruption in the provision of any services or for obstruction or interruption of any right granted by this Agreement by any reason outside the reasonable control of the Landlord ... unless the Landlord has been given notice in writing of the need for such repair and a reasonable time within which to carry it out.

ĐIỀU 7: CAM KẾT CHUNG

ARTICLE 7: GENERAL TERMS

1. Hai Bên cam kết thực hiện các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng này.

Both sides commit to follow all articles in this contract.

2. Trong trường hợp có tranh chấp, Hai Bên sẽ cùng ngồi lại giải quyết trên cơ sở hiểu biết và tôn trọng lẫn nhau. Trong trường hợp không thỏa thuận được, vụ việc sẽ được chuyển ra tòa án Nhân dân TP. HCM để giải quyết.

In case of any dispute, Both Parties will have discussion base on mutual understanding and respect. If there is no agreement can be reach, case will be transferred to the HCM People's court for settlement.

3. Các quy định về chấm dứt hợp đồng.

In case of contract termination.

1. Hết hạn hợp đồng.

The contract has been expired.

2. Những trường hợp bất khả kháng như động đất, lũ lụt, bạo động làm hư hỏng một phần hoặc toàn bộ cấu trúc tòa nhà / căn hộ hoặc tòa nhà phải buộc phá dỡ theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

In case of forced majeure such as earthquake, flood or riot that cause partly or fully damages of the building / apartment or the building has to be destroyed by the decision of government authorities.

Hợp đồng này được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bên giữ 01 (một) bản có giá trị như nhau. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên A nhận được khoản đặt cọc và khoản thanh toán đầu tiên của Bên B.

This contract is made in 02 (two) original copies that equal in validity. Each party keeps 01 (one) copy. This contract is only effective after signing and Party A receive full amount of the bond deposit and the first payment.

Hai Bên đã đọc và hiểu rõ toàn bộ điều khoản và điều kiện của hợp đồng này trước khi ký.

Both parties have read through and completely understood all terms and articles before signing.

PARTY A

PARTY B

NGUYỄN QUYẾT THẮNG

MS. ERIN KERR SORENSEN

PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM HỢP ĐỒNG/APPENDIX
No: 003-PSA/19.01.2025

Các loại phí được quy định thanh toán như sau:

Detailed payment of fees as follow:

No .	Service fees	Định mức sử dụng/Level to Use
1	Management fee, Internet Wifi, Cable TV, Gym	Pay by PSA
2	Drinking water	70.000 VND/ bottle (Vihawa) 80.000VND bottle (Viva)
3	Electricity	4.300 VNĐ/Kw by Tenant
4	Housekeeping	3 times/week
5	Change blankets	Once per week
6	Basic personal hygiene supplies	Pay by Tenant

PEARL's Regulations

1. Please show valid personal documents, ID cards, or passport before check in.
2. Please provide valid personal documents, ID cards, or passport during office hours (Monday to Friday, from 8:00 to 15:00) in order to register temporary residence.

3. Please take care of your valuables (a safe has been provided). Unfortunately we are not responsible for any loss of property.
4. Please take good care of all appliances that have been provided and follow the instructions when necessary. You may have to pay for any damage or loss of the appliances in the apartment, if the equipment has been used incorrectly.
5. For safety reasons, we strongly recommend not to bring flammable items, explosives, weapons, drugs of any type or animals into the building.
6. Please keep our living international standards by avoiding loud noises or swearing.
7. No renovations allowed related to the building structure, unless permitted by the management's team.
8. We do not accept keeping your guest(s) at the apartment after 10PM. Please let us know as well as provide valid personal documents in advance during office hours if you have any guest(s) coming to stay overnight / day. Failing to do this and in the unlikely event of the police visiting, we will be fined and you will have to pay the charge.
9. No smoking in the apartments, and do not place any flammable material near parking spots.
10. To save energy, please switch off all electrical equipment when they are not being used.
11. Please close the main gate whenever you come out and come into the apartment.

FIRE FIGHTING AND PREVENTION RULES

To protect life and property safety and ensure security and order at the facility, facility leaders now require all residents and employees to well implement fire prevention and fighting regulations as follows:

ARTICLE 1. Fire prevention and fighting is the responsibility and obligation of all residents and employees.

ARTICLE 2. Bringing flammable or explosive materials or chemicals that cause fire or explosion into the facility area is forbidden.

ARTICLE 3. Do not smoke or use any other fire or heat source in prohibited areas to prevent incidents of fire or explosion.

ARTICLE 4. Strictly comply with regulations on fire prevention and fighting in the use of electricity. It is strictly forbidden to connect or use electricity incorrectly. At the end of working hours, you must check electrical equipment and cut off circuit breakers in areas that are not in operation.

DON'T: 1. Use copper wire and foil instead of fuse.

2. Use the power cord to plug directly into the outlet.

3. Keep flammable substances near fuses, electrical panels, and electrical lines.

4. Arbitrarily hook up electricity.

ARTICLE 5. Arrange and arrange papers, cardboard, plastic packaging, etc. neatly and neatly to ensure a safe fire protection distance, isolate the electrical system, and do not obscure fire prevention equipment or obstruct pathways. escape.

ARTICLE 6. Arrange and arrange vehicles of all types neatly and with clear walkways. Smoking, lighting incense for worship, burning votive papers, cooking, and using other forms of fire and heat sources are strictly prohibited in the garage area.

ARTICLE 7. Fire-fighting equipment must be placed in a visible and easy-to-access place. Do not use the fire protection system or equipment for other purposes.

ARTICLE 8. All residents and employees are responsible for implementing this rule well. Anyone who violates will be handled according to the severity according to the provisions of the law.

ARTICLE 9. These regulations take effect from the date of promulgation

RULES FOR USING ELECTRICITY

- Article 1:** No one is allowed to repair electricity except responsible people (Power stations, electrical equipment at all stages...).
- Article 2:** No one is allowed to arbitrarily connect or hook up additional electricity-consuming devices to prevent overload incidents causing fire and explosion.
- Article 3:** All switches, buttons, and electrical outlets must have protective covers. Electrical lines must be routed in insulated protective pipes to ensure fire safety.
- Article 4:** Do not use copper wire or foil to replace circuit breakers or fuses; Do not use the power cord plugged directly into the outlet; Do not install electrical systems near flammable substances that do not ensure fire safety.
- Article 5:** When detecting an electrical problem, immediately notify the person in charge of electricity.
- Article 6:** Do not touch electric wires or electrical equipment when your hands are wet.
- Article 7:** Do not spray or drop liquid on electrical equipment such as switches, sockets, motors, electrical cabinets, etc.
- Article 8:** Periodically check the safety of the electrical system, and promptly repair and replace electrical equipment and electrical wires that do not ensure fire safety.
- Article 9:** Do not hang or hook objects on electrical wires, tools, or equipment.
- Article 10:** Do not pull the power cord across an iron corner or object with sharp iron edges.
- Article 11:** Do not connect electrical wires to multiple branches.
- Article 12:** These regulations take effect from the date of promulgation

NỘI QUY PHÒNG TẬP GYM

GYM REGULATIONS

1. Phòng GYM nằm trên tầng 1 mở cửa từ 07:00 – 20:00 hàng ngày.

GYM is located on the 1st floor, open from 07:00 – 20:00 daily.

2. Nghiêm cấm hút thuốc trong phòng tập.

Do not smoke in the GYM.

3. Quý khách vui lòng giữ vệ sinh chung: không được phép mang thức ăn, đồ uống có cồn, chai thủy tinh vào phòng; không xả rác, không làm đổ nước ra sàn phòng tập.

Please keep the environment hygienic: Food, alcoholic beverages, glass bottles are not allowed; do not litter and wet the fitness floor.

4. Khi bạn tập tạ: Hãy hạ tạ nhẹ nhàng, tránh thả tạ rơi mạnh xuống sàn.

When you lift weights: Please lower the weights gently, avoid dropping the weights hard on the floor.

5. Sau khi tập, Quý khách vui lòng xếp đặt dụng cụ tập vào vị trí ban đầu.

Please return the equipment to its designated place after use.

6. Vui lòng tắt đèn, điều hòa và máy chạy bộ sau khi sử dụng phòng gym.

Please turn off the lights, air conditioning and treadmills when finished using the GYM.

7. Quý khách vui lòng kiểm tra tư trang và cá nhân trước khi ra về.

Please check your belongings and personal belongings before leaving.

8. Hãy đóng cửa phòng GYM và cửa sổ trước khi rời đi.

Please close the GYM door and windows when you leave.