

Mẫu 1:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

(Số

- Căn cứ Bộ luật dân sự

- Căn cứ nhu cầu thuê mặt bằng của công ty TNHH, cũng như khả năng cho thuê mặt bằng.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm, tại Phòng công chứng số ..., trước mặt Công chứng viên, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên A: (Bên cho thuê)

Bà:

Số CMND:, cấp ngày: ngày tháng năm 2003 tại: CA TP.HCM

HKTT:

Bên B: (Bên thuê)

CÔNG TY TNHH

Địa chỉ:, Tp.HCM

Số GPKD: do sở KH&ĐT TP.HCM cấp lần đầu ngày

Mã số thuế:

ĐT: (08)..... Fax: (08).....

Đại diện: Ông Chức vụ: Giám Đốc.

Cùng thỏa thuận giao kết hợp đồng thuê mặt bằng với các nội dung sau:

Điều 1: Nội dung hợp đồng

Bên A đồng ý cho bên B thuê mặt bằng gồm:

- Toàn bộ phần sân tại địa chỉ, Tp HCM với diện tích là (12m x 13m).
- Căn nhà tại địa chỉ, Tp HCM với diện tích là (5m x 16m).
- Mục đích thuê: Kinh doanh dịch vụ

Điều 2: Đơn giá và phương thức thanh toán

1. Đơn giá:

- Giá thuê mặt bằng là trong vòng 06 tháng đầu từ ngày đến ngày
- Giá thuê mặt bằng là trong 01 năm tiếp theo từ ngày đến ngày
- Giá thuê mặt bằng là trong 01 năm tiếp theo từ ngày đến ngày
- Giá thuê mặt bằng là trong trong thời hạn còn lại của hợp đồng từ ngày đến ngày
- Giá thuê mặt bằng từ đến sẽ được bên cho thuê điều chỉnh căn cứ theo sự trượt giá của đồng tiền, nhưng không được vượt quá 10% so với giá cũ liền kề trước đó. Trong trường hợp đồng tiền không có sự trượt giá tại thời điểm điều chỉnh so với thời điểm ký kết hợp đồng này thì bên cho thuê không được điều chỉnh giá thuê mặt bằng.

2. Phương thức thanh toán:

- Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán từ ngày đến ngày của mỗi tháng. Nếu Bên B thanh toán trễ sẽ tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn tháng của ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam nhân với số ngày trễ hạn.

3. Tất cả các khoản thuế có liên quan đến mặt bằng cho thuê thì bên B đóng.

- Điện thấp sáng: Bên B sẽ tiến hành lắp đặt đồng hồ điện ba pha mới tại căn nhà số, không sử dụng đồng hồ cũ của căn nhà số

- Tiền nước: sẽ căn cứ vào chỉ số nước của bên B sử dụng theo giấy báo tiền nước hàng tháng. Và sẽ được tính từ ngày nhận mặt bằng là ngày:

- Nước giếng: Bên B sẽ tự tiến hành khoan giếng mới để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của mình, Bên B không sử dụng giếng máy của bên A.

Điều 3: Phạm vi hoạt động

- Bên B chỉ được sử dụng phần diện tích mặt bằng thuê vào việc kinh doanh mà bên B đã đăng ký.

- Bên B được phép trang trí, sửa chữa phần nội thất bên trong, ngoại thất bên ngoài mặt bằng để phù hợp với ngành nghề kinh doanh của bên B.

- Bên B được trang trí và treo bảng hiệu ở mặt tiền để phục vụ cho việc quảng bá và giới thiệu công việc kinh doanh của bên B

- Do tính chất công việc, bên B được phép hoạt động 24/24 kể cả ngày Lễ, Tết và Chủ Nhật.

- Bên B có thể tiến hành khảo sát, thiết kế mặt bằng ngay trong tháng, thời hạn giao mặt bằng trễ nhất là Thời điểm bắt đầu tính phí thuê mặt bằng là ngày

- Do nhu cầu công việc, bên B tiến hành sửa chữa và dỡ bỏ các hạng mục dưới đây:

- Hoàn toàn phần cửa kéo và hàng rào phía trước.
- Hai bồn hoa dọc theo hai bên hàng rào.

- Toàn bộ kết cấu sân bê tông.

Để sửa chữa và dỡ bỏ các hạng mục này Bên B đồng ý thanh toán cho bên A số tiền là đồng. Số tiền này được thanh toán ngay khi chấm dứt hợp đồng này.

Điều 4: Trách nhiệm của mỗi bên

4.1 Trách nhiệm của bên A:

- Tạo điều kiện dễ dàng và thuận lợi cho bên B được làm việc và kinh doanh tại mặt bằng thuê.
- Bảo đảm mặt bằng cho thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A, không có sự tranh chấp quyền lợi từ cá nhân hay tổ chức nào khác.
- Hỗ trợ về mặt pháp lý cho bên B trong việc đăng ký hoạt động kinh doanh có liên quan đến địa chỉ thuê.

4.2 Trách nhiệm của bên B:

- Thanh toán đủ và đúng thời hạn cho bên A như đã ghi ở điều 2.
- Đăng ký tạm trú tạm vắng cho nhân viên ở tại địa chỉ thuê.
- Thực hiện đầy đủ tất cả các nghĩa vụ về thuế và tài chính với cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hoạt động kinh doanh và việc thực hiện hợp đồng này.
- Chịu trách nhiệm đăng ký kinh doanh và hoạt động kinh doanh theo đúng pháp luật và quy định của Nhà nước.
- Không kinh doanh các ngành nghề vi phạm pháp luật. Sử dụng diện tích thuê đúng mục đích đã cam kết. Trong quá trình sử dụng đảm bảo an ninh và an toàn phòng cháy chữa cháy. Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về vệ sinh môi trường theo quy định.
- Tự quản lý và tự chịu trách nhiệm về tài sản của mình.

- Trong quá trình sử dụng, nếu bên B muốn sửa chữa, xây dựng hạng mục mới có ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc của tài sản thuê thì phải bàn bạc với bên A và chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý của bên A.

Điều 5: Thời hạn hợp đồng.

- Thời hạn hợp đồng là năm kể từ ngày đến

- Hết thời hạn thuê nêu trên, nếu hai bên có nhu cầu và muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì sẽ cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng mới.

- Khi hết hạn hợp đồng mà hai bên không tiếp tục ký kết hợp đồng mới thì bên B phải trả lại mặt bằng cho bên A ngay khi chấm dứt hợp đồng thuê. Bên B sẽ có thời hạn là 30 ngày để dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình và phải trả lại mặt bằng thuê sau khi đã cải tạo, sửa chữa lại cho bên A.

Điều 6: Đặt cọc.

- Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng này Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là khi tiến hành ký kết hợp đồng này.

- Toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ được trả lại cho bên B sau khi hết hạn hợp đồng và trừ đi các khoản chi phí (nếu có). Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng, Bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn sẽ mất số tiền cọc. Trong trường hợp Bên A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn sẽ trả lại tiền cọc cho Bên B và phải trả thêm cho bên B số tiền đúng bằng

Điều 7: Đơn phương chấm dứt hợp đồng:

- Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu Bên B có một trong các hành vi sau đây:

+ Không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong 2 (hai) tháng mà không được sự đồng ý bằng văn bản của bên A;

+ Sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích đã cam kết theo hợp đồng, hoặc thực hiện các hành vi vi phạm các quy định của pháp luật liên quan đến vệ sinh, môi trường, an toàn phòng cháy chữa cháy và an toàn trật tự xã hội diện tích thuê nói trên.

+ Làm nhà hư hỏng nghiêm trọng;

- Khi đơn phương chấm dứt hợp đồng này Bên A phải báo cho Bên B biết trước 30 (ba mươi) ngày. Trong thời hạn báo trước này, Bên B phải dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình và phải trả lại mặt bằng thuê sau khi đã cải tạo, sửa chữa lại cho bên A.

Điều 6: Các điều khoản khác.

- Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã ghi trong hợp đồng.

- Trong suốt thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu phát sinh điều gì không có ghi trong hợp đồng thì hai bên sẽ cùng nhau thương lượng và bàn cách giải quyết trên tinh thần tôn trọng và hợp tác lẫn nhau. Nếu không giải quyết được, sự việc sẽ được yêu cầu Tòa án giải quyết, phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng.

- Trong trường hợp muốn thay đổi hợp đồng này phải được sự đồng ý của hai bên và phải được lập thành phụ lục. Trong trường hợp không có sự thay đổi, hai bên sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng đến khi chấm dứt hợp đồng.

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 03 (hai) bản, mỗi bản gồm 04 (bốn) trang, mỗi bên giữ 01 (một) bản, Phòng Công chứng ... lưu một bản, và các bản có giá trị pháp lý như nhau.

Mẫu 2:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

—o0o—

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

- Căn cứ vào Bộ luật dân sự của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015;
- Căn cứ vào nhu cầu khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày..... tháng nămtại địa chỉ số (địa chỉ thuê), Chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ (Gọi tắt là bên A).

CÔNG TY ... (Trường hợp bên cho thuê là doanh nghiệp được ủy quyền cho thuê/
chủ đầu tư của địa điểm cho thuê)

Địa chỉ trụ sở
chính:.....

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
số:..... Điện

thoại:.....

Đại diện: Chức vụ:..... Hộ khẩu thường trú:

Hoặc:

ÔNG: (Trường hợp bên cho thuê là cá nhân cho thuê)

CMND số:Ngày cấp:Nơi cấp:.....
Hộ khẩu thường trú:.....

Chỗ ở hiện
tại:.....

Điện
thoại:.....

Là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp của căn nhà cho thuê nêu tại Điều 1 hợp đồng này.

BÊN THUÊ (Gọi tắt là bên B).

ÔNG:

CMND số: Ngày cấp: Nơi
cấp:.....

Hộ khẩu thường
trú:.....

Chỗ ở hiện
tại:.....

Điện
thoại:.....

Hoặc:

CÔNG TY

Địa chỉ trụ sở chính:.....

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
số:.....

Điện thoại:

Đại diện:

Chức vụ:.....

Hộ khẩu thường trú:

Hai bên cùng thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê nhà với những nội dung sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

1. Bên A đồng ý cho thuê và bên B đồng ý thuê của căn nhà sốtheo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số

Do Ủy ban nhân dân

..... cấp ngày .../.../

2. Diện tích là:gồm: toàn bộ diện tích tầng ... của căn nhà và không gian phía trước căn nhà. Bên B được quyền sử dụng phần hành lang, lề đường, khu vực phía trước của căn nhà.

3. Mục đích thuê:

- Làm trụ sở công ty do Ông/ Bà:..... Là người đại diện theo pháp luật;
- Kinh doanh, buôn bán các mặt hàng công ty sản xuất, kinh

ĐIỀU 2: THỜI HẠN CHO THUÊ NHÀ

- Thời hạn cho thuê nhà nêu tại Điều 1 của hợp đồng được tính đến ngày..... tháng năm
- Hết thời hạn thuê nêu trên, nếu hai bên có nhu cầu và mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì hai bên sẽ cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng này.
- Khi hết hạn hợp đồng mà hai bên không tiếp tục ký kết hợp đồng mới thì bên B phải trả lại nhà cho bên A ngay khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Bên B có thời hạn 30 ngày để dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình và phải trả lại nhà cho bên

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ NHÀ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá thuê nhà tại Điều 1 của hợp đồng này như sau:

- Giá thuê hàng tháng là đ/01 tháng (Bằng chữ:.....).
- Giá thuê trên được giữ ổn định trong suốt thời gian thuê; nếu có thay đổi các bên sẽ thống nhất bằng một văn bản khác.

2. Phương thức thanh toán: Tiền thuê nhà được thanh toán tháng một lần.

3. Tất cả các khoản thuế có liên quan đến nhà thuê trong thời hạn thuê theo Hợp đồng sẽ do bên B trả. Giá thuê nhà chưa bao gồm các chi phí sử dụng như: tiền điện, nước, điện thoại, internet, vv...các chi phí này sẽ được bên B (bên thuê) trả riêng, theo mức tiêu thụ thực tế.

ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN LỢI CỦA BÊN A.

1. Nghĩa vụ của bên A:

- Bên A đảm bảo căn nhà tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A;
- Bên A cam kết bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn hợp pháp và tạo mọi điều kiện thuận lợi để bên B sử dụng mặt bằng hiệu quả;
- Tạo mọi điều kiện để bên B được sử dụng căn nhà thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, hỗ trợ bên B các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng căn nhà (nếu có).

2. Bên A có các quyền sau đây:

- Có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng khi bên B sử dụng nhà không đúng mục đích, buôn bán, hàng quốc cấm và bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tước giấy phép kinh
- Có quyền yêu cầu bên B thanh toán đúng hạn.
- Yêu cầu bên B trả lại nhà khi hết thời hạn cho thuê theo Hợp đồng này theo quy định tại Khoản 3 Điều 2 Hợp đồng này.

ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B.

1. Nghĩa vụ của bên B:

- Bên B tự bảo quản trang thiết bị mà bên A bàn giao trong quá trình sử dụng.
- Sử dụng diện tích thuê vào đúng mục đích thuê, khi cần sửa chữa, cải tạo theo nhu cầu sử dụng riêng sẽ bàn bạc cụ thể với bên A và phải được bên A chấp thuận và tuân thủ theo đúng quy định của nhà nước về xây dựng cơ bản. Chi phí sửa chữa này do bên B tự bỏ ra và bên A không bồi hoàn lại khi hết thời hạn của hợp đồng

- Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận.
- Tuân theo các quy định bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh, giữ gìn an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, nếu xảy ra cháy nổ thì bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải bồi thường những khoản thiệt hại do lỗi của bên B gây
- Tự thanh toán tiền điện nước, tiền điện thoại, phí vệ sinh, an ninh trật tự và các khoản chi phí phát sinh trong quá trình sử dụng căn nhà kể từ ngày nhận bàn giao, thanh toán chi phí sửa chữa, thay mới các thiết bị hỏng nếu do lỗi bên
- Khi bàn giao nhà phải đảm bảo các trang thiết bị được kê khai trong bảng kê tài sản lúc mới thuê đều trong tình trạng sử dụng được, không kể những hao mòn tự nhiên, hao mòn tất yếu do quá trình sử dụng trong giới hạn cho phép.
- Trước khi chấm dứt hợp đồng này, bên B phải thanh toán hết tiền điện, nước, điện thoại, thuê kinh doanh... và giao lại nhà đã thuê cho bên A

2. Bên B có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên A bàn giao nhà đúng như đã thỏa thuận.
- Lắp đặt các thiết bị, hệ thống dây điện thoại, hệ thống mạng và lắp đặt các thiết bị cần thiết phục vụ cho mục đích kinh
- Được sử dụng toàn bộ phần diện tích vỉa hè dùng để xe của nhân viên và khách hàng; không gian mặt tiền để treo biển quảng cáo, ... theo quy định của pháp luật.
- Được quyền sửa chữa cải tạo căn nhà phù hợp với mục đích kinh doanh của bên B (phải có sự đồng ý của Bên A).
- Được quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê này hoặc cho người khác thuê lại nếu được sự đồng ý của Bên A
- Được phép chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà cho người khác cho thuê lại sau khi được sự đồng ý của bên

ĐIỀU 6: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 60 (sáu mươi) ngày; các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt

2. Trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng nếu một bên phát hiện bên kia có hành vi vi phạm hợp đồng và có căn cứ về việc vi phạm đó thì phải thông báo bằng văn bản cho bên có hành vi vi phạm biết và yêu cầu khắc phục những vi phạm đó. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo mà bên có hành vi vi phạm không khắc phục thì bên có quyền lợi bị xâm phạm có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Bên nào có lỗi dẫn đến việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên đó phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Trong mọi trường hợp chấm dứt hợp đồng, kể cả trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hay trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên B đều có thời hạn 30 ngày để dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình trước khi trả lại nhà cho bên

ĐIỀU 7: CHUYỂN TIẾP HỢP ĐỒNG

1. Ngay sau khi Công ty do bên B là người đại diện theo pháp luật được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép thành lập, thì bên B của hợp đồng này (Ông/ Bà...) sẽ mặc nhiên được chuyển đổi từ Ông /Bà ... sang cho Công ty do Ông/ Bà... là người đại diện theo pháp luật.

2. Công ty do bên B (Ông/ Bà:...) là người đại diện theo pháp luật sẽ mặc nhiên trở thành bên B (bên thuê) của hợp đồng này và các văn bản pháp luật khác liên quan khác.

3. Mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Ông/ Bà theo Hợp đồng này và các văn bản khác có liên quan sẽ được chuyển tiếp cho Công ty do Ông/ Bà.... là người đại diện theo pháp luật.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật; quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng.

2. Những vấn đề chưa được thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.
3. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và đã ký tên dưới đây để làm bằng chứng.
4. Mọi sửa đổi, bổ sung bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này sẽ được các bên thống nhất thỏa thuận bằng Phụ lục Hợp đồng giữa các bên.
5. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
6. Hợp đồng này gồm 08 (tám) Điều, với 06 (sáu) trang và được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau; bên A giữ 02 bản; bên B giữ 02 bản.