

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC VỀ VIỆC CHO THUÊ NHÀ

Số:.....

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC VỀ VIỆC CHO THUÊ NHÀ này (sau đây gọi là “Hợp Đồng”) được ký kết vào ngày tháng ... năm ... giữa các bên dưới đây:

Bên cho thuê	:	
Ông	:	
CMND số	:	Do Công an cấp ngày
Ngày tháng năm sinh	:	
Hộ khẩu thường trú	:	
Chỗ ở hiện tại	:	
Bà	:	
CMND số	:	Do Công an cấp ngày
Ngày tháng năm sinh	:	
Hộ khẩu thường trú	:	
Chỗ ở hiện tại	:	

(Sau đây gọi tắt là “Bên cho thuê”)

Và

Bên thuê	:	
Địa chỉ	:	
Điện thoại :	:	Fax :
Người đại diện :	:	

(Sau đây gọi tắt là “Bên thuê”)

*(Trong Hợp Đồng này, Bên cho thuê và Bên thuê được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”).*

XÉT RÀNG:

(A) Bên cho thuê hiện là chủ sở hữu hợp pháp và duy nhất đối với căn nhà tại địa chỉ số ____ gồm ____ (sau đây gọi là “Khu vực thuê”);

(B) Bên thuê có nhu cầu thuê và đã yêu cầu Bên cho thuê cho Bên thuê được thuê Khu Vực Thuê;

(C) Bên cho thuê đồng ý cho Bên thuê được thuê Khu Vực Thuê;

SAU KHI THẢO LUẬN, các Bên đồng ý ký Hợp Đồng này với các điều kiện và điều khoản như sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

1.1 Bên cho thuê cho Bên thuê toàn bộ diện tích Khu Vực Thuê và các trang thiết bị đi kèm (được liệt kê chi tiết trong biên bản bàn giao do đại diện hợp pháp của hai bên ký kết) trong suốt thời hạn thuê được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

1.2 Khu Vực Thuê sẽ chỉ được sử dụng như làm trụ sở làm việc và kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống của Công ty _____. Khu Vực Thuê sẽ không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác trái với các mục đích quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ

Thời hạn thuê được quy định theo Hợp Đồng này là ____ năm kể từ Ngày bắt đầu dự kiến là ngày ____, trừ khi có việc chấm dứt trước thời hạn hoặc gia hạn theo các quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3: TIỀN THUÊ VÀ THANH TOÁN

3.1 Tiền Thuê là ____ USD/tháng (____ Đôla Mỹ/một tháng). Tiền thuê đã bao gồm các loại thuế theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

3.2 Trong trường hợp ký kết Hợp đồng thuê chính thức giữa Bên cho thuê và Công ty ____ (Sau đây gọi tắt là “Hợp đồng thuê chính thức”), hai Bên thống nhất sẽ quy đổi số tiền thuê nêu trên sang một khoản tiền Việt Nam Đồng có giá trị tương đương tính theo tỷ giá ngoại hối do Ngân hàng ____ công bố tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê chính thức.

3.3 Bên thuê sẽ thanh toán Tiền Thuê ____ tháng một lần cho năm đầu. Từ năm thứ ____ trở đi, Tiền Thuê được thanh toán ____ tháng một lần.

3.4 Tiền Thuê được giữ nguyên ____ năm đầu. Từ năm thứ ____ trở đi, Tiền Thuê có thể được điều chỉnh tăng hoặc giảm tùy thuộc theo tình hình biến động của thị trường. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, việc điều chỉnh Tiền Thuê không được vượt quá ____ giá thuê ban đầu.

3.5. Bên Thuê đặt cọc cho Bên Cho Thuê một khoản tiền tương ứng với ____ tháng Tiền thuê sau khi ký kết Hợp đồng nguyên tắc này (Sau đây gọi tắt là “Tiền đặt cọc”). Tiền đặt cọc sẽ được tự động chuyển thành tiền đặt cọc của Công ty ____ cho Bên cho thuê theo quy định tại Hợp đồng thuê chính thức trong trường hợp Hợp đồng thuê chính thức được ký kết và được duy trì cho đến hết Thời hạn thuê. Bên thuê sẽ phải trả lại cho Bên thuê số tiền đặt cọc (không tính lãi) ngay sau khi Bên thuê hoặc Công ty ____ (tùy từng trường hợp cụ thể) thực hiện xong các nghĩa vụ của mình đối với Bên cho thuê.

ĐIỀU 4: KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ CHÍNH THỨC VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG TRƯỚC THỜI HẠN

4.1 Các Bên dự kiến ngày ký hợp đồng thuê chính thức giữa Bên cho thuê và Công ty ____ sẽ không muộn hơn Ngày bắt đầu dự kiến trừ khi Bên thuê yêu cầu gia hạn và chấp thuận thanh toán đầy đủ Tiền thuê cho Bên cho thuê cho đến thời điểm dự kiến hoàn tất thủ tục thành lập Công ty _____. Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực ngay khi Hợp đồng thuê chính thức được ký kết.

4.2 Trong trường hợp đến ngày dự kiến ký hợp đồng thuê chính thức theo quy định tại Khoản 4.2 nêu trên hoặc thời điểm khác đã được gia hạn, Bên thuê không hoàn tất được việc đạt được các giấy phép thành lập Công ty____, thì Bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước hạn. Trong trường hợp này, Bên cho thuê có quyền được hưởng toàn bộ số Tiền Đặt Cọc.

4.3 Trong trường hợp Bên cho thuê vì bất kỳ lý do nào dẫn đến việc không đảm bảo được việc giao kết Hợp đồng thuê chính thức theo quy định tại Khoản 4.1. nêu trên, Bên cho thuê sẽ thanh toán cho Bên thuê (i) toàn bộ số tiền mà Bên thuê đã đặt cọc theo quy định tại Khoản 3.5 trên đây và (ii) một khoản tiền tương ứng với giá trị Tiền đặt cọc.

ĐIỀU 5: CHUYỂN NHƯỢNG

Trong trường hợp Bên cho thuê chuyển nhượng hoặc tặng cho hoặc chuyển giao quyền sở hữu hợp pháp đối với Khu vực thuê trước khi ký kết Hợp đồng thuê chính thức, Bên cho thuê bảo đảm Người tiếp nhận quyền sở hữu Khu vực thuê từ Bên thuê sẽ cam kết tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của Bên cho thuê theo quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

6.1 Ngoài các quyền và nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp đồng này, Bên cho thuê còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

6.2 Bên cho thuê cam kết sẽ:

(a) Đảm bảo mọi quyền và lợi ích của Bên thuê/Công ty____ (tùy từng trường hợp cụ thể) đối với Khu Vực Thuê trong suốt thời hạn thuê theo Hợp Đồng này.

(b) Bằng chi phí của mình tiến hành cải tạo, sửa chữa những hỏng hóc hư hại liên quan đến mái, kết cấu, khung chịu lực của Khu Vực Thuê trong suốt thời hạn thuê trừ trường hợp các hỏng hóc, hư hại đó phát sinh do lỗi của Bên thuê/ Công ty____ (tùy từng trường hợp cụ thể) trong quá trình sử dụng;

(c) Tiến hành bảo hành, sửa chữa, thay thế các trang thiết bị hỏng hóc tại Khu Vực Thuê trừ trường hợp các trang thiết bị này bị hư hỏng gây ra do sự bất cẩn, do lỗi cố ý, sử dụng không đúng cách hoặc do hậu quả của việc việc cải tạo của Bên thuê đối với Khu Vực Thuê.

(d) Tuân thủ các quy định pháp luật Việt Nam liên quan đến việc cho thuê Khu Vực Thuê theo Hợp Đồng này.

(e) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước đối với bất kỳ khoản thu nào phát sinh từ hợp đồng này.

ĐIỀU 7: QUYỀN HẠN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

7.1 Bên thuê cam kết với Bên cho thuê sẽ:

- (a) sử dụng Khu Vực Thuê chỉ với các mục đích được nêu tại *Điều 2.2* của Hợp Đồng này;
- (b) giữ gìn Khu Vực Thuê và các trang thiết bị trong Khu Vực Thuê trong tình trạng sử dụng tốt và sạch sẽ (ngoại trừ các hao mòn thông thường);
- (c) dọn dẹp và trả lại Khu Vực Thuê cho Bên cho thuê khi kết thúc Thời Hạn Thuê, trong điều kiện không thấp hơn điều kiện tại thời điểm bàn giao Diện Tích Thuê theo Hợp Đồng này (nếu được Bên cho thuê yêu cầu); và

7.2 Bên thuê cam kết với Bên cho thuê sẽ Không:

- (a) làm hư hại hoặc làm xấu đi bất cứ phần nào của Khu vực thuê mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên cho thuê;
- (b) sử dụng Khu Vực Thuê cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài mục đích sử dụng theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 8: BẤT KHẢ KHÁNG

8.1 Sự kiện bất khả kháng có nghĩa là các sự kiện xảy ra trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này, ảnh hưởng đến, ngăn cản hoặc khiến cho việc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của một Bên trong Hợp đồng không thể thực hiện được và sự kiện đó nằm ngoài khả năng tiên liệu trước của các Bên và vượt quá khả năng kiểm soát hợp lý của các Bên bị ảnh hưởng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện sau:

- Một trong các bên bị phá sản theo quy định của pháp luật Việt nam về phá sản doanh nghiệp;
- Thiên tai: Động đất, lũ lụt, hoả hoạn, thời tiết khắc nghiệt;
- Chiến tranh, tình trạng chiến tranh (bất kể có tuyên bố hay không tuyên bố), sự xâm lược của kẻ thù nước ngoài, nổi loạn, nội chiến, khủng bố;
- Các chính sách, hành động, quyết định của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật làm mục tiêu hợp tác của các Bên theo Hợp đồng này không thể tiếp tục thực hiện được hoặc làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các Bên trong việc hợp tác theo Hợp đồng này;
- Dịch bệnh, ô nhiễm môi trường do các nguyên nhân nhiễm xạ hay bị tác động do chất phóng xạ.
- Lao động đình công, Khu vực thuê không còn tồn tại hoặc bị thu hồi, xảy ra tranh chấp.

8.2 Nếu xảy ra một sự kiện bất khả kháng mà các nghĩa vụ của các Bên theo Hợp đồng này không thể thực hiện thì Hợp đồng này sẽ được tạm ngừng thực hiện chừng nào sự kiện bất khả kháng đó còn tiếp diễn. Tuy nhiên với điều kiện rằng:

- Trường hợp bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp cản trở hoặc làm chậm trễ việc thực hiện Hợp đồng;
- Bên dẫn sự kiện bất khả kháng đã tìm hết các biện pháp khắc phục khi sự việc xảy ra;
- Bên đó phải thông báo cho các bên còn lại ngay sau khi sự việc xảy ra và trong vòng 30 ngày sau đó phải gửi văn bản cho các bên còn lại biết các biện pháp xử lý cùng với lý do không thực hiện đúng hợp đồng.

8.3 Trường hợp sự kiện bất khả kháng tiếp tục diễn ra quá thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ ngày bắt đầu xảy ra Sự kiện bất khả kháng mà Hợp đồng này không thể tiếp tục thực hiện được thì các Bên sẽ thoả thuận về việc chấm dứt và thanh lý Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

9.1 Các bên cam kết có đầy đủ tư cách pháp lý và năng lực trong việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này.

9.2 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của các Bên tham gia Hợp Đồng này sẽ là quyền, và lợi ích và là nghĩa vụ, trách nhiệm và nhiệm vụ ràng buộc các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng, Bên thuê lại được phép tương ứng của các Bên tham gia Hợp Đồng này.

9.3 Việc vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thi hành được của bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng sẽ không ảnh hưởng đến tính có hiệu lực, tính hợp pháp và tính bắt buộc thi hành của các điều khoản khác. Hợp Đồng này chỉ được sửa đổi, bổ sung bằng văn bản bởi Các bên và được đại diện hợp pháp của Các bên ký tên.

9.4 Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý ngang nhau. Bên thuê giữ 03 (ba) bản và Bên cho thuê giữ 01 (một) bản.

9.5 Hợp Đồng này có hiệu lực vào Ngày được đại diện hợp pháp của hai bên ký kết. VỚI SỰ CHỨNG KIẾN, Hợp Đồng này được ký kết vào ngày, tháng, năm được ghi ở phần đầu của Hợp Đồng.

**Thay mặt và đại diện cho
Bên cho thuê**

**Thay mặt và đại diện cho
Bên thuê**