

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ LÀM VĂN PHÒNG

- Căn cứ qui định tại Bộ luật Dân sự và Luật Nhà ở.
- Theo khả năng và nhu cầu của mỗi bên.

Hôm nay, ngày 15 tháng 1 năm 2013, Tại địa chỉ.....: Tp. Hà Nội,

Chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ

Ông :

CMND số :

VÀ

Bà:

CMND số :

Cùng Hộ khẩu thường trú tại:

Là đồng sở hữu căn nhà số

Thể hiện tại : Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: KKK do UBND Q.Cầu giấy, HN cấp ngày 15/02/2006.

Sau đây gọi là “Bên A”

BÊN THUÊ NHÀ: CÔNG TY

Trụ sở:

Đăng ký kinh doanh số:

Đại diện:

Sau khi trao đổi, hai bên cùng nhau ký kết hợp đồng thuê nhà này với nội dung như sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý cho Bên B thuê toàn bộ căn nhà số

Mục đích thuê: Làm văn phòng Công ty

Trang thiết bị và tiện nghi nhà cho thuê được liệt kê trong Biên bản bàn giao giữa hai bên.

Thời gian giao nhà : ngày

Trong vòng 15 ngày sau khi ký hợp đồng này, hai bên sẽ ra Phòng công chứng để công chứng hợp đồng theo thủ tục do pháp luật qui định. Mọi nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ giữ nguyên trong hợp đồng có công chứng.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ VÀ VIỆC GIA HẠN THỜI HẠN THUÊ

2.1 Thời hạn thuê : 3 năm, tính từ “Ngày bắt đầu” đến “Ngày kết thúc” như sau :

Ngày bắt đầu:

Ngày kết thúc:

2.2 Gia hạn thời hạn thuê:

Nếu Bên B muốn gia hạn thời hạn thuê thì trong vòng hai (02) tháng trước khi kết thúc thời hạn thuê, Bên B gửi thông báo bằng văn bản cho Bên A về việc gia hạn Hợp đồng. Bên A sẽ, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ khi nhận được thông báo, trả lời cho Bên B bằng văn bản về việc đồng ý hay từ chối cho Bên B thuê tiếp với một thời hạn gia hạn theo sự thỏa thuận của hai bên. Giá thuê nhà trong trường hợp gia hạn hai bên sẽ thống nhất trên cơ sở phù hợp với tình hình thực tế.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ NHÀ & TIỀN ĐẶT CỌC (BẢO ĐẢM)

3.1. Giá thuê nhà là :

Giá thuê trên đã bao gồm thuế

Các khoản thuế hoặc phí khác liên quan đến việc sử dụng căn nhà và thu nhập cho thuê nhà thuộc trách nhiệm của bên nào thì bên đó có nghĩa vụ thanh toán với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Giá thuê nêu trên sẽ không thay đổi trong suốt ba (03) năm của Thời hạn thuê.

3.2 Tiền đặt cọc :

Để bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng, bên B đóng cho A một khoản tiền trị giá tương đương

Nếu sau khi nhận cọc, bên A thay đổi ý kiến, không cho bên B thuê nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà mình đã nhận. Ngược lại, nếu bên B thay đổi ý kiến, không thuê nhà nữa thì phải chịu mất tiền cọc.

Sau khi hợp đồng được công chứng, số tiền đặt cọc nói trên được hai bên thống nhất chuyển thành “Tiền bảo đảm” thực hiện hợp đồng.

3.3. Bên A sẽ trả lại tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Bên B trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày chấm dứt thời hạn thuê nhà và hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng, sau khi trừ đi các thiệt hại và chi phí phát sinh (nếu có).

ĐIỀU 4: THỜI GIAN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

4.1. Thời gian thanh toán :

Tiền thuê nhà sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A theo Quý (3 tháng/lần), trong vòng 10 (mười) ngày đầu tiên mỗi Quý thuê nhà. Kỳ thanh toán đầu tiên sẽ là đầu tháng

Nếu chậm thanh toán, bên B còn phải trả thêm lãi suất chậm thanh toán theo mức lãi suất của Ngân hàng đối với số tiền chậm thanh toán tại thời điểm thanh toán.

4.2. Hình thức thanh toán : chuyển khoản

Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo chi tiết dưới đây:

- Tên tài khoản :
- Tên Ngân Hàng :
- Địa chỉ Ngân Hàng:
- Số Tài Khoản Đồng Việt Nam :
- Người Thụ Hưởng:

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

- 5.1. Kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất căn nhà, yêu cầu bên B chấm dứt những hành vi có thể làm hư hỏng căn nhà.
- 5.2. Yêu cầu Bên B bồi thường những thiệt hại đã gây ra trong quá trình sử dụng, trừ những hao mòn thông thường trong quá trình sử dụng.
- 5.3. Bàn giao Nhà và các tiện ích khác cho Bên B đúng thời hạn, không can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào vào hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên B.
- 5.4. Đảm bảo tuyệt đối quyền sử dụng trọn vẹn và riêng rẽ căn nhà cho Bên B. Thông báo bằng văn bản tất cả các chi tiết liên quan đến Nhà cho Thuê cho Bên B (cung cấp cho bên thuê các hồ sơ công trình phụ của khu nhà: điện, nước, hệ thống Phòng cháy chữa cháy, camera quan sát...)
- 5.5. Có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng lớn (có giá trị khắc phục, sửa chữa) từ 5 triệu đồng trở lên, không do lỗi Bên B cố ý gây ra. Bồi thường vật chất và sức khỏe gây ra cho Bên B trong trường hợp nhà bị sụp đổ do không sửa chữa kịp thời
- 5.6. Cam kết căn nhà cho thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không bị tranh chấp và không bị ràng buộc bởi nghĩa vụ pháp lý với bất kỳ bên thứ ba nào khác.
- 5.7. Cam kết không đơn phương chấm dứt hợp đồng trong vòng 1 năm đầu tiên kể từ ngày bắt đầu thời hạn thuê.
- 5.8. Đồng ý cho Bên B được quyền sửa chữa, tạo vách ngăn nhẹ để phù hợp với công việc kinh doanh, trên cơ sở có sự bàn bạc thống nhất với Bên A. Bên B không được tự ý làm thay đổi cấu trúc cơ bản căn nhà. Bên A hỗ trợ Bên B các thủ tục cần thiết cho việc cải tạo, sửa chữa nếu cần, các thủ tục pháp lý cần thiết khác.

5.9. Các quyền và nghĩa vụ khác của bên cho thuê nhà (ngoài những điều nêu trên) theo qui định tại Bộ luật dân sự và Luật nhà ở.

ĐIỀU 6; QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

6.1. Sử dụng căn nhà đúng mục đích ghi trong hợp đồng.

6.2. Nhận bàn giao đúng hạn và phù hợp với tình trạng được nêu tại Hợp đồng thuê.

6.3. Bảo đảm có các giấy phép hợp pháp cần thiết để ký và thực hiện mọi nghĩa vụ theo Hợp đồng này và đồng ý chịu ràng buộc bởi các nghĩa vụ trả Tiền Thuê đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh phải tuân theo Pháp Luật của Việt Nam.

6.4. Hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của mình theo qui định của pháp luật, cam kết bên A không có trách nhiệm và không liên quan gì đến hoạt động kinh doanh của bên B.

6.5. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền thuê nhà, các chi phí phát sinh như điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cable nếu có.

6.6. Bảo quản và giữ gìn toàn bộ căn nhà, cây cảnh, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường đối với những hư hỏng, mất mát của những thiết bị, tài sản (nếu có) mà Bên B gây ra theo thời giá và hiện trạng của trang thiết bị, tài sản đó

6.7. Không được quyền chuyển nhượng hay cho thuê lại với bên thứ Ba mà không có sự đồng ý của Bên A.

6.8. Tôn trọng, tuân thủ các pháp luật về môi trường, an ninh trật tự công cộng, phòng cháy chữa cháy .

6.9. Các quyền và nghĩa vụ khác của bên thuê nhà (ngoài những điều nêu trên) theo qui định tại Bộ luật dân sự và luật Nhà ở.

ĐIỀU 7: VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG

7.1. Vi phạm Hợp đồng là trường hợp một trong hai bên có hành vi vi phạm các điều khoản đã thỏa thuận trong Hợp đồng này và/hoặc các Phụ lục Hợp đồng (nếu có) hoặc không đáp ứng được các điều kiện đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng, trừ trường hợp hành vi vi phạm của các bên là do xảy ra trường hợp bất khả kháng.

7.2 Khi xảy ra hoặc phát hiện hành vi vi phạm, Bên bị vi phạm gửi thông báo cho Bên vi phạm, yêu cầu khắc phục vi phạm trong thời hạn tối đa 30 (ba mươi) ngày tính từ ngày gửi thông báo.

7.3 Nếu Bên vi phạm không khắc phục được vi phạm trong thời hạn nêu trong thông báo thì Bên bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và thu hồi lại tài sản của mình. Cụ thể:

- Nếu Bên Thuê vi phạm thì Bên Cho Thuê thì có quyền (nhưng không bắt buộc) chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bên thuê bồi thường toàn bộ các thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra (nếu có).

- Nếu Bên Cho Thuê vi phạm thì Bên Thuê có quyền (nhưng không bắt buộc) chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bên cho thuê bồi thường toàn bộ các thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra (nếu có)

Ngoài việc bồi thường thiệt hại như nêu trên, bên vi phạm còn phải trả cho bên kia một số tiền tương đương số tiền bảo đảm (5.350 USD) gọi là tiền phạt vi phạm hợp đồng.

7.4. Trong trường hợp một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng như nêu tại điều 7.3, bên muốn chấm dứt phải thông báo bằng văn bản không dưới 60 (sáu mươi) ngày cho bên kia. Mọi vấn đề về quyền lợi và nghĩa vụ vẫn được các bên tiếp tục thực hiện cho đến thời điểm chấm dứt hợp đồng.

Điều 8: NHỮNG THỎA THUẬN KHÁC

8.1. Trong vòng tối đa 3 ngày sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, bên thuê nhà có trách nhiệm bàn giao lại nhà trống cho bên cho thuê theo đúng tình trạng ban đầu – trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Sau đó hai bên sẽ cùng ký “Biên bản thanh lý hợp đồng”.

8.2. Nếu bên B không thanh toán tiền thuê nhà quá 3 tháng (một Quý) hoặc sử dụng nhà sai mục đích thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ngay trong vòng 30 ngày kể từ ngày ra Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng mà không cần phải ra Thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm như qui định tại điều 7.

8.3. Trong trường hợp đặc biệt, bên A có quyền đề nghị chấm dứt hợp đồng mà không cần nêu lý do. Trong trường hợp này, bên A phải thông báo cho bên B trước ít nhất là 2 tháng và phải bồi thường cho bên B một khoản tiền tương đương 6 tháng tiền thuê nhà. Những thỏa thuận khác trong hợp đồng này vẫn thực hiện cho đến ngày kết thúc hợp đồng.

8.4. Hai bên cam kết bảo mật mọi thông tin liên quan đến hợp đồng này. Trừ trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

8.5 Hai bên đồng ý rằng tất cả những vấn đề phát sinh liên quan đến việc thực hiện hợp đồng đều sẽ được thông báo bằng văn bản, gửi trực tiếp hoặc gửi qua email – do người có thẩm quyền của mỗi bên ký. Mọi hình thức liên lạc khác đều không có giá trị.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

9.1. Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản trong Hợp Đồng này. Mọi điều chỉnh, bổ sung về nội dung của Hợp Đồng này (nếu có) phải được làm thành văn bản và có sự đồng ý của cả hai bên mới có giá trị.

9.2. Những tranh chấp, phát sinh liên quan đến Hợp đồng này đều được hai bên cam kết giải quyết dựa trên nguyên tắc hòa giải, cùng có lợi. Nếu không thể giải quyết thông qua thương lượng, sự việc sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Bên thua kiện sẽ phải chịu mọi tổn phí liên quan đến vụ kiện, kể cả chi phí thuê luật sư - cho bên thắng kiện.

9.3. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

BÊN A

BÊN B