

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Hợp đồng số:/2020/HĐTN

Hôm nay, ngày tháng năm 2020, chúng tôi gồm:

Bên thuê (Bên A):

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax:

Số tài khoản:

Mã số thuế:

Người đại diện:

Chức vụ:

Người liên hệ:

Chức vụ:

Đơn vị: Chi nhánh Bình Dương

Điện thoại:

Bên cho thuê (Bên B):

Họ và tên: Ông Nguyễn Minh Vương

CMND số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Là chủ sở hữu ngôi nhà và đất có địa chỉ tại Phường Phú Mỹ, TP Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương theo các chứng từ sở hữu đã được cơ quan có thẩm quyền cấp (GCNQSD số CS07804 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2015).

Địa chỉ thường trú: Xã Minh Hưng, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước

Điện thoại:

Tài khoản:..... tại Ngân Hàng Sacombank Chi nhánh Chơn Thành

Chủ tài khoản: Nguyễn Minh Vương

Hai bên cùng thỏa thuận và thống nhất ký hợp đồng thuê mặt bằng với những điều khoản dưới đây:

Điều 1. Đối tượng hợp đồng:

1.1 Bên B đồng ý cho Bên A thuê nhà kho chứa hàng không bao gồm không gian trên không tại Phường Phú Mỹ, TP Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (GCNQSD số CS07804 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2015), cụ thể thông tin như sau:

- a. Tổng diện tích đất sử dụng: 329.9 m²
- b. Tổng diện tích nhà cho thuê: 300 m², trong đó:
 - Diện tích phòng giao dịch là 53.65 m² (5m x 10.65m).
 - Diện tích phòng kho là 276.6 m² (25.9m x 10.65m).
- c. Các trang thiết bị của hệ thống đi kèm: Công tơ điện, nước, thiết bị chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy (theo biên bản bàn giao).

(Dưới đây gọi tắt là “Tài Sản Thuê”)

1.2 Mục đích thuê: làm địa điểm để kinh doanh.

1.3 Bên B đảm bảo là chủ sở hữu hợp pháp đối với Tài Sản Thuê và đáp ứng được đầy đủ điều kiện pháp lý để Bên A sử dụng đúng với mục đích thuê.

1.4 Các Bên cam kết sẽ tiến hành bàn giao Tài Sản Thuê và ký Biên bản bàn giao trong vòng tối đa 3 ngày kể từ ngày Hợp đồng này được ký kết.

1.5 Bên B cho phép Bên A sử dụng mặt bằng và những tài sản khác thuộc diện tích sử dụng của bên B trong suốt thời hạn Hợp đồng.

Điều 2. Thời hạn thuê

2.1 Thời hạn thuê: Bên B cho Bên A thuê Tài Sản Thuê trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 30/7 /2020 đến ngày 30/07/2025.

2.2 Trong trường hợp có nhu cầu, Bên A đề xuất gia hạn thời hạn của Hợp đồng bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên B ít nhất 02 tháng trước ngày Hợp đồng hết hiệu lực. Nếu việc gia hạn Hợp đồng được thống nhất, các bên sẽ ký một phụ lục để gia hạn hoặc ký kết Hợp đồng mới.

Điều 3: Giá cả.

3.1 Giá thuê: 18.000.000 đ/tháng (Mười tám triệu đồng/ tháng).

Từ tháng 30/7/2020-30/12/2020: giá thuê là 18.000.000đ/tháng.

Sau đó, cứ mỗi năm sẽ tăng lên 10%, cụ thể:

Năm 2021: 19.800.000đ/tháng (Mười chín triệu tám trăm đồng)

Năm 2022: 21.780.000đ/tháng (Hai mươi một bảy trăm tám mươi nghìn đồng)

Năm 2023: 23.958.000đ/tháng (Hai mươi ba triệu chín trăm năm mươi tám nghìn đồng).

Năm 2024: 26.353.800đ/tháng (Hai mươi sáu triệu ba trăm năm mươi ba nghìn tám trăm đồng)

Năm 2025: 28.989.180đ/tháng (Hai mươi chín triệu chín trăm tám mươi một trăm tám mươi đồng).

3.2 Giá trên không bao gồm VAT và không bao gồm toàn bộ các loại thuế/phí phát sinh liên quan đến Hợp đồng này. Bên B chịu trách nhiệm nộp thuế và các khoản chi phí khác như phí điện, nước, vệ sinh, điện thoại, tiền An ninh Bảo vệ phát sinh trong thời gian Bên A sử dụng.

Điều 4. Thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán

4.1 Thời hạn thanh toán

- Bên A sẽ thanh toán trước 2 tháng cho bên B tương đương với số tiền là 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu đồng chẵn) sau khi ký kết hợp đồng
- Sau đó, cứ định kì 02 tháng, bên A sẽ thanh toán tiếp số tiền tiếp theo theo quy định tại điều 3 của hợp đồng này, vào ngày đầu tháng.

4.2 Phương thức thanh toán.

- Việc thanh toán được thực hiện bằng Đồng Việt Nam thông qua chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên B

Điều 5. Điều khoản đặt cọc

- Bên A phải đặt cọc trước cho bên B 1 năm số tiền thuê nhà tương ứng với 216.000.000 (Hai trăm mười sáu triệu đồng chẵn). Số tiền này sẽ được trừ vào tiền thuê nhà hoặc sẽ được hoàn trả lại sau khi hai bên thanh lý hợp đồng
- Trong trường hợp Bên A hủy bỏ hợp đồng, bên A sẽ bị mất số tiền đặt cọc nói trên.
- Trong trường hợp Bên B hủy bỏ hợp đồng, bên B phải thanh toán lại số tiền đặt cọc nói trên và bồi thường tương ứng với số tiền cọc trên

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của Bên A

4.1 Quyền của Bên A:

- Nhận bàn giao Tài Sản Thuê theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng và có quyền sử dụng ổn định Tài Sản Thuê theo mục đích phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên A.

- Được quyền yêu cầu bên B chứng minh quyền sở hữu của mình đối với tài sản cho thuê.
- Được quyền lắp đặt, vận hành, sử dụng các thiết bị trong thời gian thuê Tài Sản Thuê, sơn trang trí Tài Sản Thuê theo yêu cầu công việc sau khi được sự đồng ý của Bên B bằng văn bản. Toàn bộ thiết bị lắp đặt thêm thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên A, Bên A có quyền tháo dỡ/di dời khi Hợp đồng chấm dứt, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.
- Đề nghị Bên B sửa chữa Tài Sản Thuê kịp thời khi Tài Sản Thuê bị hư hỏng/xuống cấp mà không do lỗi của Bên A. Riêng hệ thống đèn thấp sáng và quạt khi hư hỏng thì bên A tự thay thế.
- Thông báo và yêu cầu Bên B tiến hành bảo dưỡng, sửa chữa Tài Sản Thuê đối với phần diện tích xây dựng bị hư hỏng, giảm chất lượng theo thời gian hoặc do thiên tai, do sự kiện bất khả kháng hoặc các trường hợp không do lỗi của Bên A.
- Được quyền cho bên thứ ba thuê lại tài sản thuê khi được sự đồng ý của bên B.
- Các quyền khác quy định tại Hợp đồng này và quy định của Pháp luật.

4.2 Nghĩa vụ của Bên A:

- Trả đủ, đúng hạn tiền thuê Tài Sản Thuê theo quy định tại Điều 03 của hợp đồng.
- Giữ gìn Tài Sản Thuê và chịu trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh tại Tài Sản Thuê.
- Thanh toán các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật phát sinh trong quá trình sử dụng Tài Sản Thuê kể từ thời điểm được nhận bàn giao Tài Sản Thuê (như phí vệ sinh, phí phục vụ, phí bảo vệ, tiền điện nước...)
- Tự bảo quản tài sản trong suốt thời gian thuê trừ khi có thỏa thuận khác.
- Chịu trách nhiệm giữ gìn an ninh trật tự và tôn trọng các quy tắc sinh hoạt công cộng.
- Chịu trách nhiệm tu sửa, sửa chữa nhà và các vật tư, thiết bị đảm bảo đúng như hiện trạng ban đầu nếu có hư hại trước khi bàn giao lại cho bên B. Các vật tư, thiết bị do bên A tự lắp đặt thì bên A tự tháo dỡ nhưng không được gây sứt mẻ, hư hỏng tường, kết cấu của tòa nhà.
- Lắp đặt các thiết bị phòng chống cháy nổ cho ngôi nhà (theo yêu cầu Phòng cháy chữa cháy đối với nhà cho thuê)
- Không chứa hàng cấm và chất cháy nổ trong thời gian thuê.
- Trong trường hợp muốn sửa chữa, nâng cấp, thay đổi kết cấu của tòa nhà phải được sự đồng ý của bên B
- Các quyền khác quy định tại Hợp đồng này và quy định của Pháp luật.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Bên B

5.1 Quyền của Bên B:

- Nhận tiền thuê nhà đầy đủ, đúng hạn theo Điều 03 của hợp đồng.
- Có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điều 7 của hợp đồng này.
- Yêu cầu bên A bảo quản tài sản cho thuê, có quyền kiểm tra định kỳ hằng năm.
- Được bồi thường thiệt hại thực tế nếu Bên A làm hư hỏng Tài Sản Thuê
- Cải tạo, nâng cấp Tài Sản Thuê khi được Bên A đồng ý hoặc yêu cầu nhưng không được gây phiền hà cho Bên A trong quá trình sử dụng.
- Yêu cầu bên A giao lại nhà, vật tư thiết bị gắn liền với nhà khi hết thời hạn thuê hoặc trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.
- Có quyền mua bán, giao dịch với bên thứ ba nhưng phải tiến hành thông báo trước cho bên A.
- Có quyền đồng ý hoặc từ chối đối với các yêu cầu của bên A liên quan đến sửa chữa, nâng cấp, thay đổi kết cấu của tòa nhà hoặc giao dịch cho thuê lại của bên A đối với bên thứ ba.
- Các quyền khác quy định tại Hợp đồng này và quy định của Pháp luật

5.2. Nghĩa vụ của Bên B:

- Duy trì cấu trúc của Tài Sản Thuê trong tình trạng hoạt động bình thường.
- Bàn giao Tài Sản Thuê cho Bên A theo đúng quy định trong Hợp đồng và không can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên A. Tạo điều kiện để Bên A di dời toàn bộ trang thiết bị của Bên A ra khỏi Tài Sản Thuê khi Hợp đồng chấm dứt.
- Sửa chữa lại toàn bộ tài sản, thiết bị hỏng hóc trước khi bàn giao.
- Hướng dẫn Bên A thực hiện các quy tắc sinh hoạt, nội quy công cộng tại địa điểm thuê.
- Tạo điều kiện thuận lợi để Bên A thu hồi, tháo dỡ, vận chuyển, nâng cấp, bổ sung vật tư, thiết bị, máy móc và các tài sản khác của Bên A trong thời gian thực hiện Hợp đồng và sau khi chấm dứt Hợp đồng.
- Chịu trách nhiệm giải quyết mọi vướng mắc với các hộ dân, cơ quan, đơn vị khác về các vấn đề liên quan đến quyền sử dụng Tài Sản Thuê mà Bên A đã thuê.
- Sửa chữa tài sản thuê khi tài sản thuê bị hư hỏng/xuống cấp mà không do lỗi của Bên A trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên A yêu cầu sửa chữa, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

- Đảm bảo tài sản thuê thuộc sở hữu của bên B.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 6: Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

6.1. Hợp Đồng này sẽ đương nhiên bị chấm dứt nếu một trong các trường hợp sau đây xảy ra:

- Hết Thời Hạn Thuê mà không được Các Bên gia hạn.
- Theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên về việc chấm dứt trước thời hạn.
- Một bên thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
- Xảy ra Sự kiện bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

6.2. Khi hợp đồng bị chấm dứt theo khoản 6.1 Điều này, Hai Bên cam kết sẽ thực hiện thiện chí và hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ của mình trong vòng tối đa 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt.

6.3. Mọi hành vi chấm dứt hợp đồng không thuộc các trường hợp được quy định tại Khoản 6.1 Điều này đều được xem là vi phạm hợp đồng.

Điều 7: Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng

7.1. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên A chậm trả tiền thuê theo hợp đồng từ 01 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng.
- Bên A sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- Bên A cố ý làm tài sản thuê hư hỏng nghiêm trọng.
- Bên A tiến hành sửa chữa, thay đổi kết cấu tòa nhà mà không thông báo cho bên B.
- Bên A không thực hiện đúng các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng.

7.2. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên B không sửa chữa nhà ở khi nhà ở bị hư hỏng/xuống cấp.
- Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho Bên A biết trước theo thỏa thuận.
- Quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

7.3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 8: Xử lý vi phạm hợp đồng

8.1. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho Bên bị vi phạm một khoản tiền tương đương với 06 tháng tiền thuê mặt bằng.

8.2. Trong trường hợp đã quá hạn thanh toán 15 ngày, mà bên A không thanh toán thì bên B có quyền tính lãi chậm trả theo lãi suất ngân hàng nhà nước trên số tiền chậm trả.

8.3 Trong trường hợp Bên vi phạm hợp đồng là Bên B thì ngoài khoản bồi thường tại Khoản 8.1 Điều này, Bên B phải :

- Trả lại cho Bên A toàn bộ số tiền mà Bên A đã thanh toán tương ứng với thời gian mà bên A chưa sử dụng Tài sản Thuê.
- Thanh toán cho Bên A toàn bộ khoản tiền mà Bên A đã đầu tư vào Tài Sản Thuê, sau khi đã khấu trừ đi thời gian sử dụng. Khoản tiền đầu tư này được xác định trên cơ sở bộ hồ sơ xây dựng, thi công, lắp đặt của Bên A.

Điều 9. Giải quyết tranh chấp hợp đồng.

- Trong trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên sẽ tiến hành giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Nếu không giải quyết được sẽ đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết. Mọi phán quyết của Tòa án sẽ là cơ sở buộc các bên phải tuân thủ.
- Sự vô hiệu của bất kỳ điều khoản nào trong hợp đồng này sẽ không dẫn đến việc vô hiệu của các quy định khác trong Hợp đồng. Các Bên sẽ tiến hành thương lượng đàm phán để thay đổi điều khoản bị vô hiệu để đảm bảo tính hiệu lực của hợp đồng

Điều 10. Cam kết chung

- Các Bên cam kết vào thời điểm ký kết Hợp đồng này, người đại diện ký kết Hợp đồng của các Bên hoàn toàn tỉnh táo, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện tham gia và cam kết tuân thủ mọi quy định của Hợp đồng này
- Các Bên cam kết sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý để công chứng Hợp đồng khi pháp luật có yêu cầu
- Các Bên cam kết có đủ tư cách theo quy định của pháp luật hiện hành để ký kết và thực hiện đúng như các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng.
- Toàn bộ thông tin, tài liệu do Các Bên cung cấp cho nhau nhằm ký kết và thực hiện Hợp Đồng này là trung thực, chính xác dưới bất kỳ phương diện nào.

- Mọi thông tin mà các Bên nhận được từ Hợp đồng này đều được coi là thông tin mật và các Bên không được sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác ngoài mục đích thực hiện Hợp đồng này. Trong mọi trường hợp (kể cả khi phát sinh tranh chấp) các Bên không được phép tiết lộ thông tin cho bất kỳ bên thứ ba nào khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia. Trường hợp vi phạm nghĩa vụ bảo mật thông tin thì Bên vi phạm sẽ bị xử lý như quy định tại Điều 8 hợp đồng này.

Điều 11. Điều khoản thi hành

- Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng phải được Hai Bên thống nhất bằng văn bản và có chữ ký của đại diện hợp pháp của Hai Bên.

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Hợp đồng này sẽ tự động được thanh lý khi hai bên hoàn tất mọi nghĩa vụ.

- Hợp đồng này được lập thành thành 02 bản bằng tiếng Việt có nội dung và giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên sẽ giữ mỗi bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B