

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

Số..... /HĐTN-CT

Hôm nay, ngày...../...../..... tại địa chỉ số:....., chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ VĂN PHÒNG

Công ty.....

Đăng ký kinh doanh số,.....

Mã số thuế:.....

Tài khoản:.....

Địa chỉ:.....

Đại diện theo pháp luật là:.....

Điện thoại:.....

(Sau đây gọi tắt là Bên A)

II. BÊN THUÊ VĂN PHÒNG

Công ty.....

Đăng ký kinh doanh số,.....

Mã số thuế:.....

Tài khoản:.....

Địa chỉ:.....

Đại diện theo pháp luật là:.....

Hai Bên tự nguyện cùng nhau lập và ký bản Hợp đồng này để thực hiện việc thuê một phần căn nhà theo các thoả thuận sau đây :

ĐIỀU 1 ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Bên A là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở có địa chỉ tại:, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số:; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: do UBND quận cấp ngày/...../....., cụ thể như sau:

- Diện tích sử dụng: m2 sử dụng (theo giấy phép xây dựng được cấp ngày do UBND quận).

2. Bằng Hợp đồng này Bên A đồng ý cho Bên B thuê một phần căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ nêu trên, phần diện tích nhà đất thuê theo Hợp đồng này được mô tả như sau:

- Vị trí tầng: Tầng

- Diện tích sử dụng riêng:.....

- Diện tích sử dụng chung:

- Tài sản gắn liền với diện tích nhà thuê: Hệ thống điện, Hệ thống nước, thiết bị vệ sinh..

ĐIỀU 2 THỜI HẠN THUÊ VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ

2.1 Thời hạn thuê

Thời hạn thuê văn phòng theo hợp đồng này là năm (lăm năm) năm bắt đầu từ ngày/...../..... đến ngày/...../.....

Sau khi hết thời hạn trên, tùy theo tình hình thực tế hai Bên có nhu cầu thuê và cho thuê thì phải lập phụ lục hợp đồng, nếu không có nhu cầu thì Hợp đồng đương nhiên hết hiệu lực.

2.2 Mục đích thuê

Bên B sử dụng diện tích nhà đất thuê nêu tại khoản 2, Điều 1 của Hợp đồng này vào mục đích: Kinh doanh (Văn phòng – Trụ sở Công ty...)

ĐIỀU 3 GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG

3.1 Hai Bên thống nhất giá thuê toàn bộ diện tích Văn phòng nêu tại khoản 2, Điều 1 của Hợp đồng này là khoản tiền Việt Nam tương ứng với USD/1 tháng (..... Đô la Mỹ trên một tháng) tính theo giá Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm thanh toán.

a. *Giá thuê Văn phòng nêu tại khoản 3.1 đã bao gồm phí dịch vụ sau đây:*

- Dịch vụ bảo vệ chung của Tòa nhà;

- Dịch vụ vệ sinh chung của Tòa nhà;
- Phí bảo trì Tòa nhà và các thiết bị kèm theo Tòa nhà như thiết bị điện, nước, Internet... trong thời gian thực hiện hợp đồng này;
- Dịch vụ trông giữ xe máy của lãnh đạo và nhân viên Bên B (không quá 10 xe máy);
- Thuế sử dụng nhà đất theo quy định pháp luật trong thời gian thuê.

b. Các chi phí dịch vụ nằm trong giá thuê Văn phòng nêu tại khoản 3.1 chưa bao gồm:

- Tiền điện hàng tháng mà Bên B sử dụng theo Giá điện kinh doanh do Nhà nước quy định;
- Tiền nước sinh hoạt tính theo Công tơ nước với giá nước do Nhà nước quy định;
- Chi phí Internet mà Bên B sử dụng trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- Phí dịch vụ trông giữ xe ngoài số lượng xe miễn phí nêu tại điểm a, khoản 3.1 của Điều này;
- Thuế VAT.

3.2 Giá thuê Văn phòng và phí dịch vụ theo Hợp đồng này được tính cố định theo tỉ giá USD và mức phí dịch vụ điện, nước theo quy định của Nhà nước trong suốt thời hạn thực hiện hợp đồng này (..... năm).

Giá thuê Văn phòng và các phí dịch vụ theo hợp đồng này không phụ thuộc vào sự biến động của thị trường trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng này thì giá thuê Văn phòng có thể điều chỉnh nếu thị trường biến động nhưng mức tăng giảm không quá 10% giá trị hợp đồng.

ĐIỀU 4 ĐẶT CỌC VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

4.1 Đặt cọc:

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng này thì Bên B đồng ý đặt cọc cho Bên A số tiền là000.000 đồng (..... triệu đồng chẵn);

- Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu Bên B vi phạm hợp đồng gây thiệt hại đến tài sản của Bên A thì Bên A có quyền xử lý tài sản đặt cọc để thanh toán cho những thiệt hại của Bên A;
- Đến thời điểm thanh lý hợp đồng, Bên B được nhận lại số tiền đặt cọc sau khi bù trừ với những thiệt hại mà Bên B đã gây ra cho Bên A trong thời gian thực hiện hợp đồng (nếu có).

4.2 Phương thức và thời hạn thanh toán:

- Bên B thanh toán tiền thuê Văn phòng nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này cho Bên A trực tiếp, 100% là tiền mặt - Đồng Việt Nam tính theo tỉ giá Đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán;

- Hai Bên thống nhất thời hạn thanh toán là 03 tháng/ 1 lần. Bên B thanh toán tiền thuê Văn phòng cho Bên A vào 10 ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán (từ ngày 20 đến ngày 30 dương lịch của các tháng 6, tháng 9, tháng 12 và tháng 3 hàng năm).

ĐIỀU 5

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Bên A có các quyền sau:

- Nhận đủ tiền thuê Văn phòng đúng kỳ hạn;
- Thu các khoản phí ngoài các loại phí kèm theo giá thuê nêu tại Hợp đồng này;
- Điều chỉnh giá thuê và chi phí theo quy định tại Hợp đồng này;
- Yêu cầu Bên B phải sửa chữa những hư hỏng do lỗi của Bên B gây ra trong quá trình thực hiện hợp đồng;
- Yêu cầu Bên B phải sử dụng Văn phòng theo đúng mục đích thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- Yêu cầu Bên B phải thanh toán tiền thuê văn phòng và chi trả các chi phí dịch vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- Yêu cầu Bên B phải tuân thủ các quy định pháp luật trong thời gian thực hiện hợp đồng;
- Yêu cầu Bên B phải khôi phục lại nguyên trạng những sửa chữa nhỏ trong thời gian thực hiện hợp đồng (có sự đồng ý của Bên A);
- Đơn phương đình chỉ thực hiện 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 ba tháng liên tiếp mà không có lý do chính đáng (*trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*);
 - + Sử dụng nhà đất không đúng mục đích thuê;
 - + Cho người khác thuê lại văn phòng đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A;
 - + Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh mà đã được chính quyền địa phương nhắc nhở nhiều lần hoặc bị xử lý hành chính;
 - + Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường sống xung quanh;
- Được nhận lại diện tích nhà cho thuê khi hết hạn Hợp đồng thuê;

2. Bên A có nghĩa vụ sau:

- Bàn giao đúng, đầy đủ diện tích Văn phòng nêu tại khoản 2, Điều 1 của Hợp đồng này và các trang thiết bị kèm theo diện tích thuê cho Bên B ngay tại thời điểm hai Bên ký kết hợp đồng này;
- Đảm bảo an ninh, an toàn cho Bên B trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê;
- Bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu người bảo vệ của Bên A làm mất mát, hư hỏng tài sản của Bên B;
- Đảm bảo hiệu lực của Hợp đồng thuê này về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, đối tượng của hợp đồng và hình thức của hợp đồng;
- Tạo điều kiện cho Bên B sử dụng thuận tiện diện tích nhà thuê theo đúng mục đích đã thỏa thuận;
- Nộp các khoản thuế về đất ở;
- Kịp thời bảo trì Tòa nhà và sửa chữa khắc phục những sự cố, hư hỏng của Tòa nhà và các trang thiết bị kèm theo khi có biểu hiện hư hỏng, xuống cấp, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng nhà của Bên B.

ĐIỀU 6

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

6.1 Bên B có các quyền sau:

- Nhận đúng, đầy đủ diện tích, vị trí văn phòng cho thuê theo nội dung đã được thống nhất tại hợp đồng này;
- Yêu cầu Bên A thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung đã được thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên A, trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Được ưu tiên ký Hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà Tòa nhà vẫn dùng để cho thuê;
- Được gắn biển quảng cáo và biển hiệu vào trước và sau diện tích Văn phòng cho thuê nêu tại Hợp đồng này cho phù hợp với mục đích thuê và thẩm mỹ của tòa nhà;
- Được sửa chữa nhỏ không làm thay đổi kiến trúc và kết cấu chịu lực của Tòa nhà (ngăn phòng, gắn biển hiệu, thiết bị làm việc...) mà không cần phải thông báo bằng văn bản cho Bên A;
- Bên B được quyền cho Bên thứ 3 thuê lại Văn phòng theo đúng mục đích và các điều kiện đã được hai Bên thỏa thuận tại hợp đồng này;
- Đơn phương đình chỉ Hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu Bên A có một trong các hành vi sau đây:

- + Bên A chậm giao nhà cho thuê theo Hợp đồng gây thiệt hại cho Bên B;
- + Tăng giá thuê bất hợp lý, không đúng theo quy định tại hợp đồng này;
- + Làm mất mát, hư hỏng tài sản của Bên B hoặc có nguy cơ gây thiệt hại nghiêm trọng tới tính mạng, sức khỏe hoặc tài sản của Bên B;
- + Cản trở Bên B thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo nội dung của Hợp đồng này hoặc cản trở việc sử dụng Văn phòng của Bên B vào đúng mục đích đã được quy định tại Văn phòng này;

6.2 Bên B có nghĩa vụ sau:

- Sử dụng nhà thuê đúng mục đích;
- Trả đủ tiền thuê đúng kỳ hạn;
- Thực hiện đúng nội quy của Tòa nhà;
- Thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- Trả nhà thuê cho Bên A khi hết thời hạn thuê.

ĐIỀU 7 VIỆC NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ

Bên A có trách nhiệm nộp thuế sử dụng đất, thuế thu nhập phát sinh từ hợp đồng này và các khoản lệ phí khác với Nhà nước liên quan tới Hợp đồng này.

ĐIỀU 8 TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

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 giải quyết 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.

ĐIỀU 9 CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về pháp nhân của Bên A, thông tin về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Bên A có chức năng kinh doanh Bất động sản theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Các giấy tờ làm căn cứ lập và ký kết Hợp đồng này do Bên A cung cấp, các giấy tờ này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, không có sự giả mạo, tẩy xóa, thêm bớt làm sai lệch nội dung.
- Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên chưa đem chuyển nhượng tặng cho, trao đổi, cầm cố, thế chấp, kê biên để đảm bảo thi hành án hoặc một sự thỏa thuận mua bán nào khác và không có bất kỳ sự tranh chấp nào.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Nếu có gì gian dối hoặc không thực hiện đúng những điều đã cam kết trong Hợp đồng này, thì Bên A phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Đã xem xét kỹ, đã biết rõ về nhà đất nêu tại Hợp đồng này;
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- Thực hiện đúng những nội dung theo Hợp đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 10 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

10.1 Bản Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai Bên ký kết và đóng dấu pháp nhân. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được lập thành văn bản có đóng dấu pháp nhân của cả hai Bên;

10.2 Hai bên đã đọc kỹ nguyên văn bản Hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng này, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng này gồm 06 (sáu) trang đánh máy, tiếng Việt và được lập thành 02(hai) bản chính, có giá trị pháp lý như nhau. Từng Bên một đọc lại toàn văn hợp đồng, đồng ý ký tên, đóng dấu và giữ một bản chính để thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B