

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI VĂN PHÒNG

Số:/2017/HĐTN

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 Quốc hội ban hành ngày 24/11/2015.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2017, tại chúng tôi gồm:

Bên Cho Thuê (Bên A): (Tên Công Ty}

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Điện thoại: Fax:..... Địa chỉ Email:

- Mã số thuế: Số ĐKKD....., ngày cấp..... , Nơi cấp.....

- Tài khoản số:

- Mở tại ngân hàng:.....

- Người đại diện :..... Số Chứng minh thư....., ngày cấp....., Nơi cấp.....;

- Hộ Khẩu thường trú:..... Chức vụ: Giám đốc.

Và

Bên thuê (Bên B): (Tên Công Ty}

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Điện thoại: Fax:..... Địa chỉ Email:

- Mã số thuế: Số ĐKKD....., ngày cấp..... , Nơi cấp.....

- Tài khoản số:

- Mở tại ngân hàng:.....

- Người đại diện :..... Số Chứng minh thư....., ngày cấp....., Nơi cấp.....;

- Hộ Khẩu thường trú:..... Chức vụ: Giám đốc .

(Lưu ý: Việc người ký kết không phải là người đại diện bắt buộc phải có ủy quyền của người đại diện trên ủy quyền ký phải có đóng dấu công ty)

Xét rằng:

1. Bên A là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam cam kết có đủ điều kiện cho thuê văn phòng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Bên A có mong muốn cho bên B thuê văn phòng có đặc điểm quy định tại điều 1 hợp đồng này cho bên B.

2. Bên B là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có mong muốn thuê văn phòng có đặc điểm theo quy định tại điều 1 hợp đồng này của bên A.

Do vậy, hai bên thống nhất ký kết hợp thuê văn phòng với các điều khoản theo quy định của hợp đồng như sau:

ĐIỀU 1: TÀI SẢN VĂN PHÒNG CHO THUÊ

1.1 Bên A đang sử dụng văn phòng diện tích 110m², ô số 2, tầng 12, tòa nhà 169 Nguyễn Ngọc Vũ, quận Cầu Giấy, Hà Nội, bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê 2/3 của diện tích 110m² (tương đương 73 m²), ô số 2, tầng 12, tòa nhà 169 Nguyễn Ngọc Vũ, quận Cầu Giấy với đặc điểm sau:

(Miêu tả chi tiết diện tích và số phòng được phép sử dụng, nhớ là phải cụ thể chi tiết.)

1.2 Bên A và Bên B sử dụng chung diện tích văn phòng tại ô số 2, tầng 12, tòa nhà 169 Nguyễn Ngọc Vũ, quận Cầu Giấy, để phù hợp với từng thời điểm các bên bằng văn bản có thể thỏa thuận bố trí lại phần diện tích sử dụng cho phù hợp. Bên A phải luôn đảm bảo diện tích sử dụng của bên B tối thiểu phải là 2/3 diện tích 110 m² (tương đương 73 m²).

1.3 Các tài sản của bên A trong diện tích cho thuê thì bên B được phép sử dụng mà không phải trả phí riêng cho phần tài sản đó.

1.4 Trong diện tích bên B thuê, bên B có thể cho một bên thứ ba bất kỳ thuê lại hoặc sử dụng, Bên A phải đảm bảo cho bên thứ ba bất kỳ đó được sử dụng diện tích thuê như bên B.

1.5 Trong trường hợp bên A không đảm bảo bên B sử dụng diện tích thuê như quy định tại điều 1 của hợp đồng này thì bên B ngay lập tức ngừng việc thanh toán tiền thuê cho bên A, đồng thời bên B thông báo bằng văn bản cho bên A khắc phục trong thời gian phù hợp, hết thời gian khắc phục mà bên A không

khắc phục thì bên B có quyền yêu cầu bên A bồi thường số tiền 90.000.000VNĐ (chín mươi triệu) và bên B có quyền tiếp tục sử dụng diện tích thuê hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ

2.1 Thời hạn thuê:

- Thời hạn thuê được quy định theo Hợp đồng này là 2 (hai) năm, kể từ ngày 0.../0...../2017 (.....).

- Thời hạn bàn giao nhà cho bên B: không quá ngày/...../2017.

Việc bàn giao tài sản thuê phải được lập thành Biên bản bàn giao có xác nhận của đại diện hợp pháp của mỗi bên. Biên bản bàn giao là một bộ phận của Hợp đồng này. Danh mục, tình trạng tài sản gắn liền với ngôi nhà được ghi rõ trong Biên bản bàn giao này.

- Thời gian hoàn trả nhà cho bên A: đến ngày nhưng không quá ngày

- Nếu bên A không đảm bảo thời hạn thuê văn phòng cho bên B với bất kỳ lý do gì thì bên A phải bồi thường cho bên B số tiền 90.000.000VNĐ (chín mươi triệu đồng), số tiền này phải được bên A thanh toán cho bên B trước khi bên B bàn giao lại diện tích thuê cho bên A.

2.2 Mục đích thuê:

Mục đích thuê Tài sản nêu tại Điều 1 Hợp đồng này là: Bên B sử dụng diện tích thuê làm văn phòng làm việc, kinh doanh, và bên B cho phép bên thứ 3 cùng sử dụng mục đích làm văn phòng kinh doanh.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1 Giá thuê:

Giá thuê văn phòng nêu tại Điều 1 Hợp đồng này là: 15.000.000 VNĐ/tháng (mười lăm triệu đồng trên một tháng).

Giá thuê văn phòng trên không bao gồm: Chi phí sử dụng điện sinh hoạt, nước, điện thoại, internet, fax, bảo vệ tòa nhà, vệ sinh, tiền sử dụng các dịch vụ khác (nếu có) và các khoản thuế GTGT và các loại thuế khác do Nhà nước quy định. Các khoản chi phí này do Bên B chịu trách nhiệm trực tiếp thanh toán.

Giá thuê Tài sản nêu trên sẽ không thay đổi trong suốt thời hạn thuê theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng.

3.2 Kỳ thanh toán và thời hạn thanh toán:

Bên B sẽ thanh toán cho Bên A tiền thuê văn phòng theo kỳ thanh toán 06 tháng một lần. Thời điểm thanh toán lần 1 là trong khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 10 tháng đầu tiên của kỳ thanh toán.

Nếu bên B không thanh toán đúng hạn thì bên A có quyền gia hạn một khoản thời gian hợp lý cho bên B để bên B thanh toán, hết thời hạn gia hạn trên mà bên B vẫn không thanh toán thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bên B buộc phải bàn giao lại diện tích thuê cho bên A theo đúng thời hạn thông báo của bên A.

3.3 Phương thức thanh toán:

Bên B thanh toán cho Bên A bằng Tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo thông tin sau:

- Tên tài khoản thụ hưởng:

- Số tài khoản:

- Mở tại: Ngân hàng – chi nhánh

ĐIỀU 4: ĐẶT CỌC

Bên B đặt cọc số tiền 30.000.000 VNĐ cho bên A để bên A bảo đảm cho bên B được phép sử dụng diện tích thuê trong suốt thời hạn thuê theo điều 1 và điều 2 của hợp đồng. Nếu bên A vi phạm nghĩa vụ trên thì sẽ bị phạt cọc gấp ba lần số tiền cọc tương ứng 90.000.000 VNĐ (chín mươi triệu đồng).

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

5.1 Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

a) Bên A có quyền nhận đủ tiền thuê văn phòng theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

b) Bên A có quyền nhận lại Tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này, thiết bị đã cho thuê đúng số lượng tình trạng kỹ thuật như khi bàn giao theo Biên bản bàn giao và đúng thời hạn khi Hợp đồng thuê hết thời hạn hoặc khi Bên B sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích thuê, hoặc không thanh toán tiền thuê theo đúng thời hạn đã thỏa thuận.

c) Bên A được giữ nguyên quyền sở hữu đối với toàn bộ Tài sản cho thuê theo quy định của pháp luật.

d) Bên A có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản cho thuê đã nêu tại Điều 1 Hợp đồng này cho Bên B theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này.

e) Bên A có trách nhiệm đảm bảo cho Bên B được sử dụng hợp pháp toàn bộ tài sản thuê đã nêu tại Điều 1 của Hợp đồng, và tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất để Bên B sử dụng hiệu quả toàn bộ tài sản nêu trên.

5.2 Quyền hạn và trách nhiệm của Bên B:

a) Bên B được quyền nhận bàn giao và được quyền sử dụng tài sản thuê nêu tại Điều 1 Hợp đồng này theo đúng thỏa thuận.

b) Bên B được lắp đặt các trang thiết bị, đồ đạc trong quá trình sử dụng Tài sản cho thuê nêu tại Điều 1 Hợp đồng này để phục vụ cho việc kinh doanh của Bên B.

c) Bên B được sử dụng hoặc cho thuê lại hoặc kết hợp với Bên thứ 3 trong quá trình khai thác, sử dụng Văn phòng cho thuê đã nêu tại Điều 1 Hợp đồng này nhưng không trái mục đích sử dụng quy định tại khoản 2 Điều 2 Hợp đồng. Bên thứ 3 phải tuân thủ các quy định và thỏa thuận đã nêu trong hợp đồng này.

d) Sử dụng văn phòng đã thuê đúng mục đích đã thỏa thuận tại Hợp đồng này. Tuân thủ và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trong hoạt động kinh doanh của mình.

e) Được sử dụng toàn bộ mặt ngoài của Văn phòng cho thuê để đặt biển quảng cáo, băng rôn, lắp đặt biển chỉ dẫn và biển hiệu hoặc các hình thức quảng bá khác thuộc phần diện tích mặt tiền Văn phòng cho thuê theo nhu cầu của Bên B phù hợp với quy định của pháp luật;

f) Bên B có nghĩa vụ giữ gìn và duy trì Tài sản thuê được nhận bàn giao từ Bên A theo Điều 1 và các phụ lục hợp đồng; giữ gìn văn phòng thuê luôn trong tình trạng sạch sẽ, gọn gàng, tránh mọi tiếng ồn, mùi hoặc các việc gây phiền toái và khó chịu cho bất kỳ bên thứ ba nào khác gây bất lợi cho Bên A.

g) Bên B phải tự chịu trách nhiệm thanh toán tất cả các khoản chi phí trong thời gian thuê tài sản như tiền điện, nước, phí vệ sinh và các khoản thuế, khoản thu hợp lý, hợp lệ của địa phương (nếu có).

h) Kê khai và nộp các khoản thuế, phí và lệ phí (nếu có) liên quan đến việc thuê và cho thuê văn phòng theo Hợp đồng này tại Cơ quan có thẩm quyền. Bên B được trực tiếp nhận các hóa đơn, chứng từ thuế, phí và lệ phí đã nộp.

i) Tôn trọng quy tắc sinh hoạt công cộng.

j) Các quyền và nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp đồng, (các) Phụ lục Hợp đồng, và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

Trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, Bên A hoặc Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng không thuộc các trường hợp được thỏa thuận tại Hợp đồng này thì phải chịu một khoản tiền phạt là 90.000.000 đ (chín mươi triệu đồng). Ngoài ra, còn phải bồi thường toàn bộ những thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm Hợp đồng này cho Bên kia. Bên được bồi thường có nghĩa vụ chứng minh thiệt hại với Bên còn lại. Tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại được trả chậm nhất trong vòng 01 (một) tháng sau khi có sự kiện vi phạm xảy ra và bên bị vi phạm đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

ĐIỀU 7: BẤT KHẢ KHÁNG

7.1 Trường hợp bất khả kháng là các sự việc hoặc sự kiện mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát hợp lý của các bên bao gồm nhưng không giới hạn bởi: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, và các thảm họa khác chưa lường hết được; sự thay đổi chính sách hoặc lệnh cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam mà không do lỗi của mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này dẫn đến việc mỗi bên hoặc các bên không thực hiện được các quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này (sau đây gọi là "Sự Kiện Bất Khả Kháng").

7.2 Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt Hợp đồng. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ phải:

- Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra;
- Thông báo cho phía Bên kia về Sự Kiện Bất Khả Kháng ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng;
- Thực hiện các nghĩa vụ không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ bị tạm ngừng ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng ngay sau khi tác động của Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt.

7.3 Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và kéo dài quá ngày dẫn đến việc một bên hoặc các bên không thực hiện được các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này, các bên có thể thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng này mà mỗi bên không chịu bất kỳ khoản phạt vi phạm nào.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN VỀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

8.1 Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Hợp đồng hết hạn mà các Bên không gia hạn Hợp đồng;

b) Hai Bên cùng đồng ý chấm dứt Hợp đồng trước hạn. Khi đó, các Bên sẽ thỏa thuận bằng văn bản về các điều kiện cụ thể liên quan tới việc chấm dứt Hợp đồng (báo trước 03 tháng).

c) Do sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng này.

d) Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi chứng minh được Bên kia đã vi phạm trong việc thực hiện các trách nhiệm đã quy định trong Hợp đồng và không có bất kỳ sửa chữa, khắc phục nào trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bị vi phạm.

e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

8.2 Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp đồng, Bên muốn chấm dứt phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trước 02 (hai) tháng, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 8.1 nêu trên. Khi đó, các Bên có trách nhiệm hoàn thành những nghĩa vụ còn tồn đọng với nhau, Bên B phải kiểm tra và trả lại cho Bên A các tài sản mà Bên A đã bàn giao cho Bên B theo đúng quy định của Hợp đồng trong tình trạng còn sử dụng được, Bên A phải phối hợp và tạo điều kiện cho Bên B tháo gỡ, vận chuyển các tài sản của Bên B theo thỏa thuận của Hai Bên.

8.3 Khi hết hạn Hợp đồng cho thuê này, nếu Hai Bên vẫn có nhu cầu cho thuê và thuê tài sản nêu tại Điều 1 thì Hai Bên ký kết Phụ lục Hợp đồng hoặc ký kết Hợp đồng mới và thông báo cho nhau ít nhất 03 (ba) tháng trước khi Hợp đồng này hết thời hạn.

ĐIỀU 9: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

9.1 Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về nhân thân và về tài sản thuê đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Tài sản cho thuê nêu tại Điều 1 Hợp đồng này thuộc trường hợp được cho thuê theo quy định của pháp luật;

c) Tại thời điểm giao kết hợp đồng này, tài sản cho thuê không có tranh chấp; không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không bị thế chấp tại Ngân hàng, không là đối tượng của bất kỳ biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự với bất kỳ bên thứ ba nào khác; không bị hạn chế bởi bất cứ quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các cam kết pháp lý với bên thứ ba dẫn đến việc hạn chế quyền sử dụng tài sản của Bên A. Bên A có toàn quyền quyết định việc cho thuê tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này.

d) Tài sản nêu tại Hợp đồng là có thật và đang tồn tại đúng như miêu tả tại Điều 1 của Hợp đồng.

e) Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc;

f) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

9.2 Bên B cam đoan:

a) Những thông tin đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về tài sản thuê nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về tài sản cho thuê.

c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 10: THANH TOÁN TIỀN ĐIỆN, TIỀN NƯỚC

10.1 Tiền Điện: Bên B trực tiếp thanh toán hóa đơn tiền điện đứng tên Bên A cho nhà cung cấp điện.

10.2 Tiền nước: Bên B thanh toán theo chỉ số công tơ tổng đứng tên Bên A

ĐIỀU 11: THÔNG TIN VÀ THÔNG BÁO

11.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên kia như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp đồng. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên kia sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo.

11.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi đến địa chỉ của Bên kia theo Hợp đồng này được xem là Bên kia nhận được:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc

c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm.

ĐIỀU 12: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

12.1 Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng này.

12.2 Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh tranh chấp, hai Bên sẽ tự thương lượng, giải quyết trên tinh thần thiện chí, hợp tác. Nếu không thỏa thuận được, thì các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

12.3 Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này (nếu có) chỉ có giá trị khi được đại diện có thẩm quyền của hai Bên thỏa thuận và thống nhất lập thành Phụ lục Hợp đồng. Các văn bản này sẽ là phần không tách rời của Hợp đồng này.

12.4 Hai Bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Hai bên tự đọc lại và nghe đọc lại, hoàn toàn nhất trí với nội dung của hợp đồng và cùng ký tên dưới đây để làm bằng chứng.

12.5 Hợp đồng gồm 8 (tám) trang, có 12 (mười hai) điều, được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 02 (hai) bản./.

ĐẠI DIỆN BÊN A ĐẠI DIỆN BÊN B