

CÔNG TY TNHH KINH DOANH BẤT ĐỘNG
SẢN ROYAL OFFICE



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA
VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. HCM, ngày ... tháng năm 2021

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

Số: .../.../.../HD-ROYAL

- Căn cứ quy định tại Bộ luật Dân sự và Luật Kinh doanh Bất động sản hiện hành;
- Theo khả năng và nhu cầu của mỗi bên.

Hôm nay, ngày .../.../2021, tại địa chỉ số:

Chúng tôi gồm:

I. BÊN CHO THUÊ VĂN PHÒNG

CÔNG TY TNHH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ROYAL OFFICE.

Mã số thuế: 0315913691

Địa chỉ: 225 Nguyễn Xí, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Đại diện: LÊ THANH HÙNG

Chức vụ: Giám Đốc

Điện thoại:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ROYAL OFFICE

Số tài khoản: **929368** – Ngân Hàng ACB – CN HỒ CHÍ MINH

Tên tài khoản: LÊ THANH HÙNG (Khách hàng không xuất Hóa đơn VAT, sử dụng TK này).

Số tài khoản: **16955517** - ACB- CN HỒ CHÍ MINH.

(Sau đây gọi tắt là **Bên A**)

II. BÊN THUÊ VĂN PHÒNG

CÔNG TY TNHH ĐỊA ỐC THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ ĐÔNG DƯƠNG

Người đại diện bên thuê: ĐIỆP THỊ MAI

Chức vụ: Giám Đốc

Mã số thuế: 3603675311-001

Địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà Royal Building, 225 Nguyễn Xí, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0936668266

(Sau đây gọi tắt là **Bên B**)

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

ĐIỀU 1

ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Bằng Hợp đồng này Bên A đồng ý cho Bên B thuê một phần tòa nhà..... được mô tả như sau:

- Diện tích sử dụng riêng:
- Tài sản gắn liền với diện tích nhà thuê: Hệ thống điện, Hệ thống nước, máy lạnh, nhà 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 (.... năm) bắt đầu từ ngày .../.../2021 đến ngày .../.../202....

Ngày bàn giao văn phòng thuê: .../.../2021

Thời gian tính tiền thuê văn phòng: .../.../2021

Trong vòng 30 ngày trước khi hết thời hạn trên, Bên có nhu cầu thuê phải gửi thông báo bằng văn bản về việc gia hạn hợp đồng cho Bên cho thuê. Gia hạn hợp đồng bằng hình thức lập phụ lục hợp đồng hoặc ký hợp đồng thuê mới, nếu không có nhu cầu thì hợp đồng sẽ được thanh lý.

2.2 Mục đích thuê

Bên B sử dụng diện tích nhà đất thuê nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này vào mục đích: Làm văn phòng công ty

ĐIỀU 3

GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG

Hai Bên thống nhất giá thuê toàn bộ diện tích Văn phòng nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

- Giá thuê văn phòng như sau:/ tháng (..... trên một tháng). Giá thuê chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng (“VAT”).
- Phí quản lý:

a. Giá thuê Văn phòng như trên đã bao gồm phí dịch vụ sau đây:

- Dịch vụ bảo vệ chung của Tòa nhà;
- Dịch vụ vệ sinh chung của Tòa nhà;
- Tiền nước sinh hoạt;
- Máy lạnh: bảo hành trong vòng 06 tháng, sau thời gian này nếu máy lạnh bị hư hỏng nặng hoặc thay mới thì hai bên sẽ thỏa thuận chia sẻ chi phí tùy thuộc vào mức độ hư hỏng.
- Các thiết bị điện, toilet, bóng đèn,..: bảo hành trong vòng 01 tháng, sau thời gian này mọi hư hỏng, chi phí sửa chữa Bên B tự chịu xử lý.

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

- Tiền điện hàng tháng mà Bên B sử dụng theo Giá điện kinh doanh: 4.000đ/Kwh. (Giá điện có thể thay đổi trong tương lai – tùy thuộc vào quyết định giá của nhà nước – khi có quyết định chúng tôi sẽ thông báo rõ ràng với Quý Khách hàng)
- Phí dịch vụ trông giữ xe máy cho nhân viên của bên B: 100.000đ/chiếc/ tháng
- Thuế VAT: 10% (Chi phí thuê văn phòng và các chi phí dịch vụ).
- Phí ngoài giờ: 100.000đ/giờ **(sẽ không áp dụng phí ngoài giờ đối với hợp đồng thuê của CÔNG TY TNHH ĐỊA ỐC THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ ĐÔNG DƯƠNG);**

tính từ 19h đến 07 sáng của ngày hôm sau. Riêng phí ngoài giờ thứ 7 được tính từ 12h và cả hết ngày chủ nhật, lễ, tết.

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 là: (.....); tương đương ... tháng tiền thuê;
- 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 đồng thời Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.
- Trong 05 (năm) ngày trước ngày thanh lý Hợp đồng, Văn phòng cho thuê phải được Bên B làm vệ sinh và khôi phục nguyên trạng ban đầu như lúc Bên A bàn giao. Đồng thời Bên B phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ chưa thanh toán trước hoặc cùng lúc với ngày thanh lý Hợp đồng.
- Đến thời điểm thanh lý hợp đồng, Bên B được nhận lại số tiền đặt cọc sau khi trừ với những thiệt hại mà Bên B đã gây ra cho Bên A trong thời gian thực hiện hợp đồng hoặc các chi phí dọn dẹp vệ sinh, khôi phục lại tình trạng văn phòng ban đầu mà Bên B không hoàn thành nghĩa vụ.

4.2 Phương thức và thời hạn thanh toán:

- Hình thức thanh toán: Chuyển khoản hoặc tiền mặt.
- Thời hạn thanh toán: từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.(không kể ngày Lễ, Tết)
- Trường hợp Bên thuê chậm thanh toán, Bên thuê sẽ chịu khoản phạt tương đương 200.000 VNĐ (Hai trăm nghìn đồng chẵn) cho mỗi ngày chậm thanh toán cho Bên cho thuê. Việc chậm thanh toán không được phép quá 03 (ba) lần. **(Phí phạt có thể thay đổi nếu khách thuê diện tích lớn >50tr/ tháng)**
- Nếu việc chậm thanh toán quá 15 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán như đã ghi trên đây, Bên cho thuê có thể gửi thông báo đến Bên thuê và có quyền chấm dứt hợp đồng thuê ngay lập tức. Bên thuê không có quyền yêu cầu trả lại tiền đã đặt cọc.

ĐIỀU 5

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

5.1. 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;
- Giá thuê văn phòng sẽ được tính theo Điều 3 của 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;

- 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:

- + Vi phạm điều khoản thanh toán như Điều 4.2;
- + 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 hoặc bị xử lý hành chính;
- + Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường sống xung quanh như ô nhiễm môi trường; ô nhiễm tiếng ồn vượt mức quy định của pháp luật; ...;
- + Bị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy phép đăng ký doanh nghiệp; bị đình chỉ hoạt động kinh doanh;
- + Vi phạm pháp luật về các ngành nghề hoạt động kinh doanh mà pháp luật cấm;
- + Bị phá sản hoặc giải thể doanh nghiệp;
- Được nhận lại diện tích nhà cho thuê khi hết hạn Hợp đồng thuê;

5.2. Bên A có nghĩa vụ sau:

- Bàn giao đúng, đầy đủ diện tích Văn phòng nêu tại 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;
- 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;
- Bảo vệ phải có trách nhiệm hướng dẫn lịch sự khi khách ghé văn phòng Bên B.
- Chịu trách nhiệm về quy định phòng cháy chữa cháy theo quy định của Nhà nước;
- Kịp thời bảo trì Tòa nhà và sửa chữa khắc phục những sự cố, hư hỏng của Tòa nhà 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;
- 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 văn phòng 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;

+ 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 văn phòng thuê cho Bên A khi hết thời hạn thuê.
- Có bản vẽ thiết kế xây dựng, trang trí (nếu có) để Bên A thông qua trước khi thi công và hoàn trả đúng hiện trạng mặt bằng như lúc Bên A bàn giao cho Bên B.
- Khi tiến hành thực hiện bản vẽ thiết kế xây dựng, Bên B không được sử dụng và xây dựng với các chất liệu cố định (như gạch, xi măng, ...) ảnh hưởng đến hiện trạng kết cấu diện tích cho thuê.
- Bên B có nghĩa vụ đặt cọc cho Bên A khoản tiền đặt cọc lấp đặt nội thất trước khi Bên B tiến hành lấp đặt với số tiền Sau khi Bên B hoàn thành việc lấp đặt nội thất theo đúng bản vẽ cung cấp và được Bên A phê duyệt, khoản tiền cọc này sẽ được Bên A hoàn lại cho Bên B sau khi trừ đi: mọi chi phí cần thiết để phục hồi các tổn thất hay thiệt hại của tòa nhà hoặc bất kỳ vi phạm nào của Bên B trong quá trình lấp đặt nội thất, các khoản công nợ, nghĩa vụ của Bên B đối với Bên A theo Hợp đồng này.
- Trường hợp khoản tiền đặt cọc lấp đặt nội thất không đủ để phục hồi các tổn thất, thiệt hại do lỗi bên B gây ra, Bên B phải bồi hoàn cho Bên A toàn bộ chi phí và thiệt hại phát sinh ngoài khoản tiền đặt cọc này ngay khi nhận được đề nghị hoặc hóa đơn của Bên A.
- Chịu trách nhiệm về các rủi ro pháp lý và các chi phí phát sinh từ việc thanh tra, kiểm tra của các cơ quan chức năng đối với phần diện tích 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

BẤT KHẢ KHÁNG

Nếu việc thực hiện Hợp Đồng này bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, hỏa hoạn, bão, giông, lũ trong xây dựng, động đất, sụt đất, chiến tranh, bạo loạn, quyết định/yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay bất kỳ tai họa nào ngoài khả năng kiểm soát của Các Bên, và bên thuê không thể tiếp tục Kinh doanh, sử dụng khai thác mặt bằng thuê theo hợp đồng này thì **bên B** được miễn thanh toán tiền thuê mặt bằng trong khoảng thời gian xảy ra sự kiện đó. Trong trường hợp bất khả kháng cụ thể là do chủ trương chính sách của Nhà nước, quy định ngưng hoặc tạm ngưng hoạt động kinh doanh mà bên thuê đang kinh doanh, Bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không chịu bất kỳ khoản bồi thường nào cho Bên Cho Thuê.

ĐIỀU 9

VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ TRÁCH NHIỆM

9.1. Bất kỳ Bên nào thực hiện không đúng và/hoặc không đầy đủ một phần hoặc toàn bộ nội dung được thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì được xem là vi phạm hợp đồng.

9.2. Bất kỳ Bên nào muốn chấm dứt Hợp Đồng trước Thời Hạn Thuê, thì phải thông báo cho Bên còn lại biết trước ít nhất 03 (ba) tháng bằng văn bản tính từ ngày muốn chấm dứt hợp đồng và phải được Bên còn lại chấp thuận bằng văn bản. Trong trường hợp không được sự đồng ý bằng văn bản mà vẫn thực hiện chấm dứt Hợp Đồng thì được xem như vi phạm Hợp Đồng.

9.3. Nếu giấy phép kinh doanh của Bên nào bị thu hồi hoặc bị các cơ quan có thẩm quyền Việt Nam chấm dứt hoạt động mà không vì những nguyên nhân bất khả kháng, thì Bên đó bị xem như đã vi phạm Hợp Đồng.

9.4. Phạt do vi phạm Hợp Đồng như sau:

- Nếu do Bên Cho Thuê vi phạm thì: Bên Cho Thuê phải trả lại cho Bên Thuê toàn bộ số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tương đương tiền cọc.
- Nếu do Bên Thuê vi phạm thì: Bên Thuê phải chịu mất số tiền đặt cọc đồng thời bồi thường thêm các tổn thất gây ra cho Bên cho thuê như các hư hỏng các thiết bị đồ đạc (Do lỗi của Bên Thuê nếu có).

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 10

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc giữa hai Bên.
- 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;
- Thực hiện đúng những nội dung theo Hợp đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 11

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

11.1. 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;

11.2. 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 10 (mười) 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

