

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Số: 15/2019/HĐTN

- 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 01 năm 2019, Tại địa chỉ: Tổ 6, khu phố Vạn Hạnh, thị xã Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

BÊN CHO THUÊ NHÀ (Gọi tắt là Bên A): Ông: Trần Trung Kiên.

CMND số: 010335789. Cấp ngày 12/15/2018. Nơi Cấp: Công An TP Vũng Tàu.

Cùng Hộ khẩu thường trú tại: Số 97 Lò Đúc, Hai Bà Trưng, Vũng Tàu

Là chủ hợp pháp căn hộ số: Số 09 Trần Hưng Đạo, phường 5, thành phố Vũng Tàu.

BÊN THUÊ NHÀ (Gọi tắt là Bên B): Công Ty Dân Tài Chính.

Trụ sở chính: Tổ 6, khu phố Vạn Hạnh, thị xã Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

MST: 0309206789

Đại diện: Ông **Phạm Thanh Hải**.

Chức vụ: Giám đốc.

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

1.1 Bên A đồng ý cho Bên B thuê toàn bộ căn nhà:

Số 09 Trần Hưng Đạo, phường 5, thành phố Vũng Tàu.

Nhà có đặc điểm sau:

Thửa đất số : 169

Tờ bản đồ số: 34

Diện tích: 330 m².

Diện tích xây dựng

Số tầng: 03

Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Bên A: Theo Giấy chứng nhận CH03425, do UBND Thành Phố Vũng Tàu cấp ngày 09/11/2011 cho ông Trần Trung Kiên.

1.2 Mục đích thuê: Làm văn phòng cho Công ty

1.3. Thời gian giao nhà: ngày 01/02/2019.

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

2.1 Thời hạn thuê :

Bên B thuê nhà của bên A trong vòng 1 năm, tính từ “Ngày bắt đầu” đến “Ngày kết thúc” chi tiết như sau:

Ngày bắt đầu: 01/02/2019.

Ngày kết thúc: 31/01/2020.

2.2 Gia hạn thời hạn thuê:

Hết hạn hợp đồng, nếu Bên B có nhu cầu thuê tiếp thì trong vòng một (01) 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.

Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ khi nhận được thông báo, Bên A sẽ trả lời cho Bên B bằng văn bản về

việc đồng ý hay từ chối cho Bên B thuê tiếp. Giá thuê nhà trong trường hợp gia hạn do hai bên thống nhất trên cơ sở phù hợp với giá thị trường tại thời điểm gia hạn thời gian thuê.

ĐIỀU 3: ĐẶT CỌC:

Bên B phải đặt cọc cho Bên A khoản tiền là 60.000.000 (sáu mươi triệu đồng) để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng và giữ gìn tài sản trong nhà.

ĐIỀU 4: GIÁ THUÊ NHÀ

4.1. Giá thuê nhà cố định kể từ khi ký Hợp đồng là: 30.000.000đồng/tháng

(Bằng chữ: *Ba mươi triệu đồng trên một tháng*)

4.2. Số tiền thuê nhà hàng tháng nói trên không bao gồm các chi phí dịch vụ như: điện, nước, điện thoại, internet, fax, dọn vệ sinh... Các chi phí này sẽ do Bên B trực tiếp thanh toán hàng tháng với các cơ quan cung cấp dịch vụ cho khu nhà kể từ sau ngày ký Hợp đồng này.

4.3. Giá trên chưa bao gồm thuế cho thuê nhà theo quy định của pháp luật. (Các khoản thuế này sẽ do bên thuê nhà thanh toán).

ĐIỀU 5: THỜI GIAN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

5.1. Tiền đặt cọc:

Bên B phải thanh toán tiền đặt cọc nêu tại Điều 3 của hợp đồng này ngay khi ký hợp đồng này (Tức là ngày 15/01/2019)

5.1. Tiền thuê nhà:

Tiền thuê nhà sẽ được Bên B thanh toán 6 tháng 1 lần:

+ **Lần 1:** Thanh toán cho tiền thuê nhà từ tháng 2/2019 đến hết tháng 7/2019 vào ngày 01/02/2019 cho số tiền là 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu đồng).

+ **Lần 2:** Thanh toán cho tiền thuê nhà từ tháng 8/2019 đến hết tháng 1/2020 vào ngày 01/08/2019 cho số tiền là 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu đồng).

5.2. Hình thức thanh toán: Bên thuê nhà sẽ thực hiện chuyển khoản toàn bộ số tiền thuê nhà:

360.000.000 (*Ba trăm sáu mươi triệu*) vào tài khoản ngân hàng sau:

- Chủ tài khoản: **Trần Trung Kiên**

- Số tài khoản: 0785100263899.

- Mở tại: Ngân hàng TMCP Quân đội. Chi nhánh Hai Bà Trưng, Vũng Tàu.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

6.1. Quyền của Bên A:

- Yêu cầu bên B trả đủ tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng này.

- 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.

- Yêu cầu bên B có trách nhiệm trong việc sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi của bên B gây ra trong quá trình sử dụng nhà.

- 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.

- Yêu cầu bên thuê giao lại nhà khi hết thời hạn thuê.

6.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- 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.

- Đảm bảo tuyệt đối quyền sử dụng trọn vẹn và riêng rẽ căn nhà cho Bên B. Cung cấp cho Bên B biết các chi tiết liên quan đến Nhà cho Thuê (cung cấp cho bên thuê các hồ sơ công trình phụ của căn nhà: điện, nước, hệ thống Phòng cháy chữa cháy, camera quan sát...)
- 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.
- Cam kết không đơn phương chấm dứt hợp đồng trong thời hạn thuê.
- Trả lại khoản tiền đặt cọc cho bên B khi hết hợp đồng vào ngày nhận lại nhà.

ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

7.1. Nghĩa vụ của Bên B:

- Sử dụng căn nhà đúng mục đích ghi trong hợp đồng.
- Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền đặt cọc và tiền thuê nhà.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế cho thuê tài sản với cơ quan thuế thay cho bên A.
- Bảo quản và giữ gìn toàn bộ căn nhà và các tài sản khác được bàn giao sử dụng khi thuê nhà. 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.
- Không được quyền cho thuê lại căn nhà cho bên thứ Ba mà không có sự đồng ý của Bên A.
- Bàn giao lại nhà và trang thiết bị cho Bên B khi hết hạn hợp đồng. Khi dời nhà thuê, Bên B không được quyền tháo dỡ trang thiết bị do Bên A lắp đặt.

7.1. Quyền của Bên B:

- Nhận bàn giao đúng hạn và phù hợp với tình trạng được nêu tại Hợp đồng thuê.
- Được quyền sửa chữa, cải tạo căn nhà khi có sự đồng ý của Bên A.
- Được quyền ưu tiên thuê tiếp căn nhà khi hết hạn trên hợp đồng.
- Trong mọi trường hợp nếu Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì Bên B có quyền yêu cầu Bên A phải có trách nhiệm bồi thường cho bên B số tiền tương ứng với 02 tháng tiền cho thuê nhà như quy định tại tại hợp đồng này và nhận lại tiền thuê nhà đã trả trước đó của các tháng chưa sử dụng

ĐIỀU 8: VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG

8.1. 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4. Trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng:

*** Nếu Bên A (bên cho thuê) đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải:**

- + Trả lại tiền cọc cho bên B
 - + Trả lại khoản tiền thuê nhà mà bên B đã thanh toán trước đó nhưng chưa sử dụng hết thời gian thanh toán (Nếu có)
 - + Bồi thường một khoản tiền tương đương với 2 tháng tiền nhà là 60.000.000 (sáu mươi triệu đồng)
- => Thời điểm thực hiện: Vào ngày bên B bàn giao lại nhà cho bên A.

*** Nếu bên B (bên thuê) đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải:**

- + Bàn giao lại nhà và các tài sản khác có trong nhà như khi nhận.

- + Không được nhận lại tiền đặt cọc.
- + Không được nhận lại khoản tiền thuê nhà mà bên B đã thanh toán trước đó nhưng chưa sử dụng hết thời gian thanh toán (Nếu có)

Điều 9: NHỮNG THỎA THUẬN KHÁC

9.1. Trong vòng tối đa 3 ngày sau khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, bên thuê nhà có trách nhiệm bàn giao lại căn nhà 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”.

9.2. Nếu bên B không thanh toán tiền thuê nhà quá 5 ngày (năm ngày) so với thời hạn thanh toán 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 quy định tại điều 8.

9.4. 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.

9.5 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 10: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký và được lập thành 02 (hai) bản, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 (một) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B