

ĐCỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

Số: 01/... HDTN/20...

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 và Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 của Nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành năm 2005,
- Căn cứ vào các văn bản pháp luật khác có liên quan,
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên trong hợp đồng này:

Hôm nay, ngày tháng ... năm 20...., tại, chúng tôi gồm:

Bên Cho Thuê (sau đây gọi là bên A)

Bà :

Số CMTND/CCCD :

Hộ khẩu thường trú :

Điện thoại :

Là chủ sở hữu hoàn toàn và hợp pháp của toà nhà, địa chỉ:

Bên Thuê (sau đây gọi là bên B)

Tên Công ty :

Địa chỉ :

Điện thoại :

Tài khoản số :

Mã số thuế doanh nghiệp :

Đại diện : Chức vụ : Giám Đốc

Căn cứ nhu cầu của các bên, BÊN CHO THUÊ đồng ý cho BÊN THUÊ thuê toàn bộ toà nhà địa chỉ, với các điều kiện và điều khoản sau đây :

Điều 1: Tài Sản cho thuê.

1.1. Địa điểm thuê:

- Diện tích sử dụng :
- Kết cấu nhà: Số tầng:

Điều 2: Mục đích thuê

Làm văn phòng

Điều 3: Thời hạn thuê và giá thuê

3.1. **Thời gian thuê:** tháng, tính từ ngày tháng năm 20.... đến ngày tháng năm 20.....

3.2. **Giá thuê:**

3.2.1. Tiền thuê mặt bằng mỗi tháng là:/tháng (..... đồng/tháng).

Giá thuê nêu trên được giữ cố định trong thời hạn tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Sau thời hạn 3 tháng, nếu bên B tiếp tục đồng ý thuê tiếp, hai bên sẽ cùng trao đổi, thống nhất lại tiền thuê nhà/tháng căn cứ theo giá thị trường nhưng mức tăng hoặc giảm không quá 10% giá trị thuê nhà 1 tháng nêu tại hợp đồng này.

3.2.2. Tiền thuê nhà nêu trên không bao gồm các loại thuế và các loại phí liên quan đến việc kinh doanh của bên B (thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng, ...).

3.2.3. Tiền thuê nhà nêu trên không bao gồm các chi phí do bên B sử dụng các dịch vụ như: điện thoại, truyền hình cáp, internet, ... Những chi phí này do bên B sử dụng nên bên B sẽ thanh toán trực tiếp với nhà cung cấp dịch vụ theo quy định của bên cung cấp dịch vụ.

Điều 4: Đặt cọc và phương thức thanh toán

4.1. **Hình thức thanh toán:** Chuyển khoản/Tiền mặt

4.2. **Đồng tiền thanh toán:** Tiền Việt nam đồng.

4.3. **Thời gian thanh toán:** 01 lần vào ngày đầu tháng. Việc thanh toán chậm quá (07) bảy ngày theo qui định trong Hợp đồng này ược coi là sự vi phạm hợp đồng và Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải trả tiền phạt cho Bên B.

Thanh toán 1 lần bao gồm: = ... x = ... đồng (..... đồng chẵn)

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của bên A

Quyền của bên A

5.1. Bên A có quyền nhận đầy đủ tiền đặt cọc và tiền thuê từ bên B (như quy định trong điều 4) theo đúng thời hạn.

5.2. Bên A có quyền yêu cầu bên B phải sửa chữa, bồi thường những thiệt hại do lỗi của bên B gây ra đối với mặt bằng cho thuê (nếu có).

Nghĩa vụ của bên A

- 5.3. Bên A có trách nhiệm bàn giao toàn bộ toà nhà cho thuê theo đúng ngày thỏa thuận.
- 5.4. Bên A cam kết rằng bên A có quyền sở hữu và quyền cho thuê hợp pháp đối với toà nhà cho thuê đồng thời đảm bảo toà nhà cho thuê không có tranh chấp.
- 5.6. Bên A bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn và riêng rẽ của bên B đối với khu vực thuê trong suốt thời hạn hợp đồng và có trách nhiệm bảo đảm quyền lợi của bên B theo hợp đồng.
- 5.7. Bên A sẽ hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bên B khi hợp đồng này chấm dứt nếu bên B không vi phạm điều khoản nào trong hợp đồng này và sau khi trừ đi các khoản nợ chi phí sử dụng dịch vụ của bên B (theo khoản 3.2.2 và 3.2.3 điều 3).

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của bên B

Quyền của bên B

- 6.1. Bên B được toàn quyền sử dụng toà nhà cho thuê nêu trên theo đúng mục đích nêu tại điều 2.
- 6.2. Bên B có quyền được nhận lại số tiền đặt cọc khi hợp đồng thuê chấm dứt nếu bên B không đơn phương phá vỡ hợp đồng. Bên B sẽ nhận được số tiền này sau khi bên A đã khấu trừ các khoản nợ chi phí sử dụng dịch vụ của bên B (theo khoản 3.2.3 điều 3) cũng như chi phí bồi thường các hỏng hóc mất mát đối với khu vực thuê và thiết bị do bên B gây ra (nếu có).

Nghĩa vụ của bên B

- 6.3. Sử dụng mặt bằng thuê đúng mục đích. Khi cần sửa chữa, cải tạo khu vực thuê cho phù hợp với mục đích sử dụng của mình thì hai bên cùng nhau bàn bạc để không ảnh hưởng đến kết cấu và sự an toàn của toà nhà
- 6.4. Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và trật tự an ninh khu vực và an toàn phòng cháy chữa cháy do nhà nước quy định. Thực hiện các nội quy của, Thành phố Hà Nội và của Nhà nước ban hành.
- 6.5. Bên B không gây ồn ảnh hưởng đến dân cư, tổ dân phố nếu để tổ dân phố, Công An Phường... gửi văn bản đến lần thứ 1, hoặc lần thứ 2, hai bên sẽ cùng nhau giải quyết, nếu văn bản gửi đến lần 3 thì bên A sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng với bên B mà không cần bất cứ lý do gì (đây là do lỗi của bên B)
- 6.6. Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê cũng như không được cho người khác thuê lại toà nhà hoặc sử dụng cho bất cứ một mục đích nào khác mục đích thuê (điều 2).
- 6.7. Trực tiếp thanh toán tiền thuê nhà cho bên A và thanh toán đầy đủ tiền điện, tiền nước,... (trong mục 3.2.3 điều 3).
- 6.8. Khi hợp đồng kết thúc, bên B phải giao lại nguyên trạng khu vực thuê và các thiết bị kèm theo cho bên A trong tình trạng tương xứng với thời gian đã sử dụng. Nếu bên B gây ra những hư hỏng đối với sân thuê, thì bên B phải bồi thường kinh phí tương ứng cho bên A.

Điều 7: Chấm dứt hợp đồng

- 7.1. Việc chấm dứt hợp đồng thuê mà không phải bồi thường được thực hiện trong các trường hợp sau:
- 7.1.1. Hợp đồng hết thời hạn giá trị theo khoản 3.1 điều 3 của hợp đồng này.

7.1.2. Toà nhà bị phá dỡ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

7.1.3. Lũ lụt, động đất, hoả hoạn không thể khắc phục hay sửa chữa được hoặc các thiên tai bất khả kháng khác.

7.1.4. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng này trước thời hạn.

7.1.5. Bên B chậm thanh toán sau 07 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

7.2. Nếu bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bên A phải thông báo trước cho bên B ít nhất là **60 ngày** đồng thời trả lại bên B số tiền bên B đã đặt cọc, số tiền thuê nhà đã trả mà chưa sử dụng hết (nếu có) và bồi thường cho bên B số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc khi thuê sân vì bên A vi phạm hợp đồng.

7.3. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bên B phải thông báo trước cho bên A ít nhất là **60 ngày**. Số tiền đặt cọc của bên B đưa cho bên A sẽ được bên A giữ lại như một khoản bồi thường vì bên B vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra bên B phải trả cho bên A chi phí bồi thường các hư hỏng, mất mát đối với căn hộ và thiết bị do mình gây ra (nếu có).

Bên A có trách nhiệm hoàn trả cho bên B số tiền thuê sân còn lại (tiền thuê sân bên B đã trả cho bên A trước đó trừ đi số tiền thuê sân mà bên B đã sử dụng tới thời điểm chấm dứt hợp đồng).

7.4. Một tháng trước khi hợp đồng hết hạn, bên B thông báo cho bên A về việc chấm dứt hoặc gia hạn hợp đồng. Nếu bên B muốn tiếp tục thuê thì hai bên sẽ cùng bàn bạc để gia hạn hợp đồng và giá thuê nhà. Bên B sẽ được ưu tiên gia hạn.

7.5. Trước khi thanh lý hợp đồng, bên B có trách nhiệm thanh toán hết các chi phí (nêu ở mục 3.2.3 điều 3)

Trong trường hợp này hai bên sẽ giải quyết những vấn đề có liên quan đến toà nhà trên cơ sở hai bên cùng có lợi.

Điều 8: Điều khoản chung

8.1. Tuân thủ đầy đủ các điều khoản nêu trên.

8.2. Trường hợp có tranh chấp thì cả hai bên phải bàn luận và tìm ra biện pháp giải quyết.

8.3. Nội dung của hợp đồng này đã được hai bên hiểu rõ. Hai bên đồng ý với tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng này và tự nguyện ký kết.

Hợp đồng được lập thành 02 (hai) bản, mỗi bản 04 trang có cùng nội dung và giá trị pháp lý, bên A giữ hai bản bên B giữ 1 bản.

Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký

Đại diện Bên A

Đại diện Bên B