CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

-----o-----

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ LÀM VĂN PHÒNG**

**Số……...**

Hôm nay,ngày ……… Chúng tôi ký tên dưới đây là:

**BÊN CHO THUÊ NHÀ (BÊN A)**

Họ và tên                :  …………………

Năm sinh                :  …………………

CMND số                : …………………        ngày ………………… Cấp tại :  …………………

Thường trú                : …………………

Tài khoản Ngân hàng : ………………… tại Ngân hàng …………………

Là chủ sở hữu căn nhà Số :………………… , theo các giấy tờ:

…………………

…………………

**BÊN THUÊ NHÀ (BÊN B)**

Tên Công ty        : **…………………………………**

Trụ sở        : …………………

Mã số thuế                   : …………………

Điện thoại        : (028)……….

Người đại diện          :…………………

Chức vụ         : …………………

Hai bên đã bàn bạc kỹ và đồng ý ký kết Hợp đồng thuê căn nhà này theo những điều khoản và những điều kiện sau đây:

**ĐIỀU I: VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG**

1. Bên A đồng ý cho Bên B thuê nguyên căn nhà **s**ố…………………

2. Mục đích thuê: Mở Văn phòng Công ty và hoạt động kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Bên B.

**ĐIỀU II: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG, GIÁ THUÊ, TIỀN  ĐẶT CỌC VÀ THANH TOÁN**

**1. Thời hạn:**

Thời hạn Hợp đồng này là ……… năm bắt đầu từ ngày ………………… và kết thúc ngày …………………

**2. Tiền thuê nhà:**

* Từ ngày …… đến ngày …………….. giá thuê nhà là ……… vnđ/1 tháng ( )
* Từ ngày……đến ngày ……… giá thuê nhà là ……… vnđ/1 tháng ( )

Tiền thuê nhà nói trên, đã bao gồm tất cả các loại thuế về việc cho thuê nhà của bên A (gọi là thuế thu nhập về việc cho thuê nhà, TNCN, môn bài). Và các loại thuế về việc cho thuê nhà này do Bên A thanh toán theo quy định của nhà nước.

Tiền thuê nhà nói trên không bao gồm các chi phí sử dụng điện, nước, truyền hình cáp, điện thoại, internet, phí vệ sinh – an ninh khu phố…

Các chi phí này do bên B chi trả theo số lượng hoặc khối lượng (hoặc yêu cầu của chính quyền) do bên B tiêu thụ căn cứ trên hóa đơn hàng tháng của các công ty cung cấp dịch vụ.

**3. Tiền đặt cọc:**

Ngay sau khi ký hợp đồng này, bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền là ……… vnđ ( triệu đồng) sẽ là số tiền bên B đặt cọc cho bên A tương đương với …. tháng tiền thuê nhà.

Sau 02 năm kết thúc hợp đồng thuê nhà, Nếu hai bên không tiếp tục gia hạn Hợp đồng này, thì bên B trả lại nhà cho bên A, đồng thời bên A hoàn trả lại đầy đủ số tiền đặt cọc cho bên B trong vòng 10 ngày kể từ ngày giải quyết hết những khoản chi phí còn tồn đọng giữa bên A và bên B. Các khoản tồn đọng bao gồm: tiền thuê nhà, tiền sửa chữa hư hại căn nhà do bên B gây ra (nếu có), chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại, internet, và các khoản phí khác liên quan đến việc kinh doanh của bên B.

**4. Phương thức thanh toán:**

Tiền thuê nhà và tiền đặt cọc sẽ được bên B trả trực tiếp cho bên A bằng chuyển khoản vào tài khoản:

Chủ tài khoản        : ………

Số tài khoản        : ………

Tại ngân hàng        : ………

Tiền thuê nhà sẽ được bên B thanh toán cho bên A thường kỳ trước 01 tháng/1 lần trong vòng bảy (07) ngày đầu làm việc của kỳ thanh toán đó.

**ĐIỀU III: BÀN GIAO VÀ SỬA CHỮA CĂN NHÀ:**

1. Bên A giao nhà cho bên thuê theo hiện trạng và tạo điều kiện thuận lợi cho bên B sử dụng hệ thống cung cấp điện, nước, để thực hiện công việc trang trí mặt bằng thuê đúng ngày giao nhận nhà là  ngày …….. (Có kèm theo biên bản bàn giao)

2. Thời gian Bên A cho Bên B sửa chữa nhà kể từ ngày bàn giao cho đến ngày ………. Trong thời gian sửa chữa này bên B sẽ không phải thanh toán tiền thuê nhà cho bên A nhưng bên B phải thanh toán chi phí điện, nước,… trong thời gian sửa chữa này.

3. Tiền thuê nhà sẽ được Bên B thanh toán (trả cho Bên A) từ ngày: ………

**ĐIỀU IV: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A:**

1. Bên A cam kết có đầy đủ các quyền sử dụng đất và sở hữu nhà hợp pháp, hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với cam kết này.

2. Bên A được quyền ra vào kiểm tra căn nhà khi cần thiết và không làm ảnh hưởng đến công việc kinh doanh bình thường của Bên B.

3. Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B lắp đặt các trang thiết bị, nội thất văn phòng, hệ thống thông tin liên lạc và các thiết bị khác nhằm phục vụ cho hoạt động hợp pháp của bên B.

4. Đảm bảo cho bên B được toàn quyền sử dụng diện tích thuê một cách thuận lợi, an toàn và hợp pháp trong thời gian thuê.

5. Khi hết hạn hợp đồng, nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp thì bên A ưu tiên cho bên B thuê tiếp. Trong trường hợp này, bên B sẽ có thông báo chính thức bằng văn bản cho bên A trước ……… để tiến hành gia hạn hợp đồng và giá thuê sẽ được hai Bên thỏa thuận, thông nhất  lại vào thời điểm gia hạn hợp đồng.

6. Nếu Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn, bên A phải thông báo cho Bên B bằng văn bản trước ……… tháng, và hoàn trả cho Bên B số tiền đã đặt cọc là……… VND (.... triệu đồng), cùng với số tiền bồi thường là ……… VND (...... triệu đồng).

**ĐIỀU V: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B**

1. Bên B không được tự ý thay đổi kết cấu xây dựng, sửa chửa mặt bằng thuê và hệ thống điện, cấp thoát nước. Mọi thay đổi kêt cấu xây dựng, sửa chửa trong mặt bằng thuê phải được thỏa thuận và có sự đồng ý của bên A. Mọi kinh phí sửa chửa, đầu tư phục vụ cho việc kinh doanh của Bên B, do Bên B hoàn toàn chịu.

2. Bên B phải thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ và đúng thời hạn cho bên A.
Trường hợp bên B không thanh toán đúng hạn thì phải chịu phạt 0,1% / ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày trễ hạn. Nếu Bên B chậm thanh toán tiền thuê nhà quá 30 ngày (nếu không có sự đồng ý của Bên A bằng văn bản), thì xem như Bên B tự ý phá vỡ hợp đồng.

Khi đó Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà này, và Bên B chịu mất hoàn toàn số tiền đặt cọc, và không được đòi bồi thường bất cứ điều khoản gì.

3. Cam kết tuân thủ pháp luật của Việt Nam. Tự chịu trách nhiệm pháp lý về hoạt động diễn ra tại địa chỉ thuê. Cam kết không sản xuất, kinh doanh hay tàng trữ các mặt hàng quốc cấm, chất cháy nổ, vũ khí, ma túy và các hoạt động khác vi phạm pháp luật Việt Nam.

4. Đảm bảo và chịu trách nhiệm về chất lượng công trình của căn nhà, an toàn, khi sửa chữa, cải tạo, nâng cấp căn nhà này trong suốt thời hạn hợp đồng. Đồng thời phải có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và đền bù nếu để hư hỏng về mặt kết cấu của căn nhà này trong suốt thời hạn hợp đồng.

5. Không được phép cho thuê lại và chuyển quyền hợp đồng thuê này cho bất cứ ai mà không có sự chấp thuận của bên A.

6. Nếu bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn, bên B phải thông báo cho bên A bằng văn bản trước ……… tháng. Đồng thời Bên B sẽ bị mất hoàn toàn số tiền đặt cọc. Và không được đòi bồi thường bất cứ điều gì (kể cả Chi phí đầu tư, sửa chữa, trang trí, thiết kế lại mặt bằng).

7. Nếu có nhu cầu gắn thêm đồng hồ điện, nước, điện thoại…, thì bên B chịu trách nhiệm ký hợp đồng trực tiếp với các cơ quan cung cấp dịch vụ, và tự thanh toán toàn bộ chi phí lắp đặt, sử dụng các dịch vụ đó trong suốt thời gian thuê nhà, với đơn giá dựa theo đơn giá nhà nước qui định.

8. Bên B có quyền trưng bày bảng hiệu đèn bên trong và bên ngoài căn nhà trong phạm vi thuê gồm tên và địa chỉ của bên B.

9. Bên B phải tuân thủ và chịu trách nhiệm về An Ninh Trật Tự tại địa phương và các quy định về An Toàn Phòng Cháy Chữa Cháy và các quy định của Nhà nước về quảng cáo.

10. Bên B tự bảo quản các tài sản của mình. Bên A không chịu trách nhiệm về các tài sản của Bên B, như hư hỏng, mất mát (hoặc trong trường hợp có cháy nổ, thiên tai…) trường hợp Bên B do bất cẩn để xảy ra các sự cố: chập điện, cháy nổ…gây thiệt hại về tài sản cho Bên A, thì bên B phải có trách nhiệm bồi thường.

**ĐIỀU VI: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**

1. Hợp đồng sẽ mặc nhiên chấm dứt trong những trường hợp sau:

- Khi hợp đồng hết hạn và không được các bên gia hạn.

- Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

2. Hỏa hoạn, chiến tranh, bạo loạn, cháy nổ khu vực, thiên tai, dịch bệnh.. và các sự cố bất khả kháng khác, khiến Cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ngừng hoạt động kinh doanh trong toàn khu vực, trường hợp này Bên A sẽ trả lại tiền đặt cọc cho Bên B, đồng thời Bên B trả lại nhà cho Bên A, và cả hai bên không được quyền đòi bồi thường với nhau bất cứ khoản gì.

3. Trường hợp nhà cho thuê bị tiêu hủy hoặc tháo dỡ theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, qui hoạch phóng đường, giải tõa, thi công cầu, đường... khiến tình hình kinh doanh trong khu vực không thể kinh doanh được, Trong trường hợp này thì cả hai bên không được đòi bồi thường với nhau, Bên B phải trả lại nhà cho Bên A, đồng thời Bên A phải trả lại tiền đặt cọc cho Bên B. Và nếu phần diện tích còn lại vẫn phù hợp với mô hình kinh doanh của Bên B, thì cả hai bên cùng thương lượng lại hợp đồng sao cho phù hợp, để tiếp tục hợp đồng thuê (và trong thời gian tạm ngừng kinh doanh để xây dựng sửa chửa lại mặt bằng, Bên A sẽ tạm không tính tiền thuê nhà với Bên B).

4. Nếu một trong hai bên vi phạm một trong các điều khoản đã quy định trong hợp đồng thì bên còn lại có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng và yêu cầu bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường những thiệt hại đã xảy ra.

5. Khi hợp đồng chấm dứt (kể cả trường hợp bất khả kháng), bên B có quyền di dời toàn bộ trang thiết bị do mình Đầu tư trang bị lắp đặt trong phần nhà thuê và bàn giao lại phần nhà này cho bên A trong tình trạng xây dựng như lúc bàn giao nhà.

**ĐIỀU VII: CAM KẾT CỦA HAI BÊN**

Ngoài những nghĩa vụ quy định trong các điều khoản của hợp đồng thuê nhà này, hai bên cam kết tuân thủ những nghĩa vụ cam kết dưới đây:

- Nghĩa vụ thuế của Bên A do Bên A đóng. Nghĩa vụ thuế của Bên B do Bên B đóng.

- Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này.

- Thực hiện đầy đủ tất cả những điều khoản được quy định trong hợp đồng này, nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại cho bên kia thì bên gây thiệt hại phải bồi thường cho bên còn lại hoặc bên thứ ba (nếu có).

- Bất cứ tranh chấp hay vi phạm hợp đồng nào phát sinh, hai bên sẽ cố gắng thương lượng, hòa giải trên tinh thần đoàn kết, nếu không thể hòa giải hoặc giải quyết được vấn đề thì phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Hợp đồng này được lập thành 04 bộ, mỗi bộ gồm 04 trang, có giá trị như nhau, bên A giữ 02 bộ, bên B giữ 02 bộ, có hiệu lực kể từ ngày ký.

……………….., ngày……tháng……năm…….

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN CHO THUÊ** | **BÊN THUÊ** |
|  |  |