

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

----- o0o -----

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Số: 01A(Số 17 Hàng Vải, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội)

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
- Căn cứ Hợp đồng Thuê nhà số 01 ngày 13 tháng 9 năm 2022 giữa Ông Vũ Ngọc Anh và Ông Nghiêm Xuân Huy
- Căn cứ giữa hai bên trong Thỏa thuận chuyển giao ngày 04/10/2022.

Hôm nay, ngày 4 tháng 10 năm 2022, chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ: (Trong Hợp đồng này gọi tắt là **Bên A**)

Ông: **VŨ NGỌC ANH**

Số CCCD: 001053008907 cấp ngày 21/01/2021, Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 17 Hàng Vải, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm,
Thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0915 088 698

BÊN THUÊ NHÀ: (Trong Hợp đồng này gọi tắt là **Bên B**)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ XH

Mã số doanh nghiệp: 0110137078

Địa chỉ: Số nhà 17 Hàng Vải, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NGHIÊM XUÂN HUY

Chức vụ: Giám đốc

Điện thoại: 0912 339 494

Hai bên cùng thỏa thuận lập và ký kết bản Hợp đồng này để thực hiện việc cho thuê và thuê nhà với các điều khoản cụ thể như sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG VÀ MỤC ĐÍCH CỦA HỢP ĐỒNG

1.1. Bên A là chủ sở hữu căn nhà tại địa chỉ số 17 Hàng Vải, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” Số: 10105235209 Hồ sơ gốc số: 6124.2003.QĐUB – 15380.2003 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2003; đứng tên Ông **VŨ NGỌC ANH**

1.2. Bằng Hợp đồng này Bên A đồng ý cho Bên B thuê và Bên B đồng ý thuê toàn bộ Tầng 1 của căn nhà tại địa chỉ số: Số 17 Hàng Vải, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội nêu trên.



Tổng diện tích sử dụng: 21.6 m²

1.3. Mục đích thuê: Thuê nhà làm Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ XH theo “Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần” đăng ký lần đầu ngày 03/10/2022 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp

ĐIỀU 2: THỜI GIAN THUÊ, ĐẶT CỌC, GIÁ THUÊ NHÀ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:

2.1. Thời gian thuê và cho thuê của hợp đồng này là: **03 (ba) năm** kể từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 30/09/2025.

2.2. Giá thuê nhà năm đầu : 8.000.000 VNĐ/tháng (Tám triệu đồng).

Từ năm thứ 2 kể từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023 tiền thuê nhà là 9.000.000 VNĐ/tháng (Chín triệu đồng)

Mọi thuế phí phát sinh liên quan đến hợp đồng này từ 01/10/2022 đến 31/12.2023 (nếu có) do Bên B chi trả.

Từ 01/01/2024 đến 30/09/2025 tiền thuê nhà là **10.000.000 VNĐ/ tháng** (Mười triệu đồng).

- Giá thuê đã bao gồm thuế, phí và các tiền dịch vụ khác như: Nước, phí an ninh

2.3 Đặt cọc: Bên B đặt cọc **02 (hai)** tháng tiền thuê nhà (Tương đương với 16.000.000 Mười sáu triệu đồng)

2.4. Bên B thanh toán:

- **Lần đầu:** Thanh toán khoản tiền đặt cọc (02 tháng) là **16.000.000:** Mười sáu triệu đồng, khi ký xong hợp đồng có đủ tính chất pháp lý, bàn giao mặt bằng tầng 1 căn nhà.
- **Lần hai:** Thanh toán 3 tháng tiền thuê nhà từ tháng 01/10/2022 đến hết 31/12/2022 (Thời hạn trả trong 10 ngày đầu tháng 10/2022) số tiền **24.000.000** (Hai mươi tư triệu đồng)
- **Các lần tiếp theo thanh toán:** 06 (sáu) tháng/ lần sẽ được thực hiện vào ngày thứ nhất (01) đến ngày thứ mười (10) của tháng đầu của mỗi kỳ thanh toán.

2.5 Phương thức thanh toán: Chuyển khoản

- Tên tài khoản: Vũ Ngọc Anh
- Số tài khoản: 0011000887542
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

2.6. Tiền dịch vụ khác thanh toán định kì hàng tháng như: tiền điện do Bên B trả theo số phát sinh thực tế trong tháng. Tiền dịch vụ khác như thuê bao máy bàn, Internet, mạng truyền thông (nếu có) do Bên B trả theo hợp đồng ký kết với các nhà cung cấp.

ĐIỀU 3: TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN LỢI CỦA HAI BÊN

3.1. Nghĩa vụ và quyền của bên A:

Quyền:

- Nhận đủ và đúng thời hạn tiền thuê tầng 1 ở trên, theo phương thức đã thỏa thuận;
- Yêu cầu bên B có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi bên B gây ra (Nếu Có).
- Có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng nếu bên B không thanh toán tiền thuê nhà theo đúng thời hạn phải thanh toán đã thỏa thuận ở trên.

- Yêu cầu bên B bồi thường nếu bên B vi phạm gây hư hỏng căn nhà, trang thiết bị, làm mất mát trang thiết bị, tài sản và vi phạm các điều quy định của các khoản mục hợp đồng này.
- Nếu trong thời hạn thuê bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên A ít nhất 02 tháng. Và sẽ bị mất số tiền đặt cọc (02 tháng tiền thuê nhà: 16.000.000 – Mười sáu triệu đồng)

Nghĩa vụ:

- Giao mặt bằng tầng 1 nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho bên B vào thời điểm: Ngay sau khi ký kết hợp đồng và bên A nhận đủ tiền thuê nhà theo thời hạn thanh toán đã ghi tại điều 2.
- Bảo đảm cho bên B được sử dụng ổn định diện tích thuê trong suốt thời hạn hợp đồng, không bị cản trở, gây khó khăn của bất kỳ bên thứ ba nào.
- Thông báo cho bên B các quy định về quản lý sử dụng diện tích cho thuê.
- Bảo trì, quản lý diện tích cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở.
- Trợ giúp bên B thực hiện các quy định đăng ký kinh doanh.
- Trả lại số tiền thuê mặt bằng mà bên B đã trả trước trong trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê căn nhà trước thời hạn thuê.
- Khi kết thúc hợp đồng bên A phải hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc.
- Nếu trong thời hạn thuê bên A bán nhà hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên B trước 02 (hai) tháng. Và bồi thường cho bên B là 02 tháng tiền thuê nhà (tương đương 16.000.000 – Mười sáu triệu đồng) và hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc.

3.2. Nghĩa vụ và quyền của bên B:

Quyền:

- Nhận diện tích thuê theo đúng thỏa thuận.
- Yêu cầu bên A sửa chữa kịp thời các hư hỏng về diện tích thuê (Nếu không phải lỗi do bên B gây ra)
- Yêu cầu bên A phải trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc nếu bên A chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đã được thỏa thuận giữa hai bên.
- Khi kết thúc hợp đồng bên B sẽ được nhận lại số tiền đã đặt cọc cho bên A.
- Nếu trong thời hạn thuê bên A bán nhà hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên B ít nhất 02 tháng. Và bồi thường cho bên B là 02 tháng tiền thuê nhà (tương đương 16.000.000 – Mười sáu triệu đồng) và hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc.
- Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà căn nhà vẫn dùng để cho thuê; giá tại thời điểm ký tiếp hợp đồng sẽ được thỏa thuận lại theo giá trị thị trường tại thời điểm ký tiếp.

Nghĩa vụ:

- Sử dụng diện tích thuê đúng mục đích đã thỏa thuận
- Tuân thủ pháp luật phạm vi, lĩnh vực và nội dung hoạt động kinh doanh tại địa điểm thuê.



Handwritten signature

Handwritten mark

- Có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra.
- Không được tự ý tháo dỡ các tài sản thiết bị sẵn có trong căn nhà.
- Sau khi hợp đồng thuê nhà có hiệu lực mọi hoạt động về di dời đồ đạc, sửa sang hoặc thêm bớt gì về diện tích thuê nêu trên phải thông báo cho bên A biết.
- Trả đủ và đúng hạn tiền thuê mặt bằng cho bên A, theo phương thức đã thoả thuận.
- Không được cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A.
- Chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng (an toàn về cháy nổ, về an ninh), nếu có sự cố cháy nổ xảy ra mà do bên B gây ra thì bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm cho các chi phí chữa cháy, chi phí sửa chữa cũng như các tổn thất khác. Nếu trong trường hợp mà sự cố cháy nổ do tòa nhà, thiên tai, thì bên B không phải chịu trách nhiệm gì về căn nhà.
- Tôn trọng quy tắc sinh hoạt công cộng.
- Trả diện tích thuê (nguyên trạng) lại cho bên A sau khi hết hạn Hợp đồng thuê.
- Nếu trong thời hạn thuê bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên A ít nhất 02 tháng. Và sẽ bị mất số tiền đặt cọc (02 tháng tiền thuê nhà: 16.000.000).

ĐIỀU 4- PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:

- 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 thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5 - CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN:

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

5.1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, về căn nhà đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Thông tin về căn nhà nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A, không liên quan đến các đồng sở hữu.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Căn nhà không có tranh chấp.
 - b) Căn nhà không thuộc trường hợp phải phân chia thừa kế.
 - c) Căn nhà cho thuê không bị ràng buộc hoặc hạn chế bởi các việc: Thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, mua bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc uỷ quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

5.2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Đã xem xét kỹ, biết rõ về căn nhà nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sở hữu căn nhà, hợp đồng mua bán căn nhà;
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật hoạt động của Công ty và nhân sự của mình tại địa điểm thuê.

ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG:

6.1. Nếu một trong hai bên vi phạm các điều khoản nêu trên của hợp đồng thì hợp đồng sẽ hết hiệu lực và một trong hai bên phải mất 1 khoản tiền tương đương với tiền đặt cọc.

6.2. Hai bên cam kết những thông tin về nhân thân về phòng cho thuê đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật; việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

6.3. Hai bên thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký kết. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản và phải được sự đồng ý của hai bên.

6.4. Hợp đồng này được điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp nhà nước Việt Nam, Quốc Hội có thay đổi hoặc ban hành những chính sách hoặc luật định gây ảnh hưởng hoặc tác động đến hợp đồng thuê này, hai bên sẽ tiến hành đàm phán & thương lượng lại để điều chỉnh lại các điều kiện và điều khoản liên quan đến trong hợp đồng sao cho phù hợp với những quy định/chính sách mới.

6.5. Mọi bất đồng, tranh chấp được giải quyết trên cơ sở thỏa thuận bình đẳng và đôi bên cùng có lợi, nếu không thỏa thuận được thì sẽ giải quyết bằng phương pháp hòa giải, thương lượng. Trong trường hợp không thể giải quyết được thì sẽ đưa ra Tòa Án Nhân Dân Quận Hoàn Kiếm để giải quyết. Bên thua kiện sẽ chịu án phí và các chi phí Tòa án, thi hành án liên quan. Phán quyết của Tòa Án là quyết định cuối cùng, buộc các bên phải thực hiện.

6.6. Trường hợp đặc biệt: Nếu UBND Phường/Quận hoặc 1 cơ quan chức năng nào đó ra quyết định yêu cầu bên Thuê phải di dời (chuyển) khỏi tòa nhà, không được phép hoạt động kinh doanh tại tòa nhà mà không phải lý do do Bên Thuê gây ra nữa thì: Hai bên sẽ bàn bạc và thống nhất thanh lý hợp đồng với các nội dung:

+ Ngày thực hiện: Bên B (bên thuê) chuyển nhà đi, Bên A (nhận lại nhà)

+ Bên A có trách nhiệm: hoàn trả lại cho Bên B số tiền đặt cọc là 16.000.000 VNĐ – Mười sáu triệu đồng.

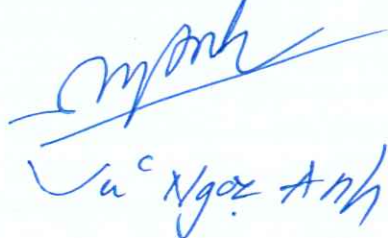
+ Bên A có trách nhiệm trả lại số tiền bên B đã đóng trước tiền nhà nhưng chưa sử dụng

6.7. Toàn bộ Hợp đồng: Hợp đồng này sẽ trở thành thỏa thuận chính thức giữa hai Bên và thay thế hoàn toàn cho Hợp đồng thuê nhà số 01 ngày 13 tháng 9 năm 2022 giữa Ông Vũ Ngọc Anh và Ông Nghiêm Xuân Huy. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung Hợp đồng này sẽ chỉ có giá trị nếu được lập thành văn bản và được đại diện của hai Bên ký, đóng dấu.

- Hai bên đã đọc, hiểu và đồng ý tất cả những điều khoản ghi trong hợp đồng này. Hợp đồng này được lập thành hai (02) bản bằng tiếng Việt, có giá trị như nhau. Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản. Hợp đồng có giá trị thực hiện kể từ ngày ký kết.

BÊN CHO THUÊ

(Ký và ghi rõ họ tên)


Vũ Ngọc Anh



(Ký và ghi rõ họ tên)

GIÁM ĐỐC
Nghiêm Xuân Huy



