**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***

**------\*\*\*\*-------**

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**

**--\*--**

*Căn cứ vào:*

*- Căn cứ Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005;*

*- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;*

*- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.*

*- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của cácBên.*

Hôm nay, ngày **30** tháng **09** năm **2020**, chúng tôi gồm các Bên sau đây:

**Bên Cho Thuê** (*Sau đây gọi tắt là* ***“ Bên A****”)*

**Ông: Đỗ Văn Sơn**

CMND số :**013443520**  ; Cấp ngày 11/06/2011 tại CA TP Hà Nội

Hộ khẩu thường trú: P103-N1-TT212-HV KTQS Xuân Đỉnh, Từ Liêm, Hà Nội

**Bà: Nguyễn Thị Thu Trang**

CMND số :**125279553**  ; Cấp ngày 10/02/2011 tại CA Tỉnh Bắc Ninh

Hộ khẩu thường trú: Tiền An, TP Bắc Ninh, Bắc Ninh

Là chủ sở hữu hoàn toàn và hợp pháp của căn nhà số: **A12-LK1, Ô số 23, khu đô thị mới hai bên đường Lê Trọng Tấn, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội.**

Địa chỉ tại:khu đô thị A - Khu đô thị GELEXIMCO Lê Trọng Tấn - Xã An Khánh - Hoài Đức - Hà Nội.

**Bên Thuê** (*Sau đây gọi tắt là “****Bên B****”):* ***Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Nanomilk***

**Đại diện**

**Ông (Bà) : Nguyễn Tiến Lâm Chức vụ: Giám đốc**

CMND (CCCD) số : **026083000605** ; Cấp ngày : 25/12/2015

Nơi cấp : ĐKQL CƯ TRÚ VÀ DLQG VỀ DÂN CƯ

Hộ khẩu thường trú: Khu đô thị mới Văn Khê – La Khê – Hà Đông – Hà Nội.

Sau khi thỏa thuận, thống nhất***,*** hai Bên đồng ý ký kết Hợp đồng cho thuê nhà này với các điều khoản và nội dung sau :

**Điều 1: Mục đích thuê và đặc điểm của căn nhà:**

1.1.Bên A cho Bên B thuê nhà vào mục đích: ***làm văn phòng công ty***

1.2. Đặc điểm căn nhà:

* Loại nhà : **nhà liền kề**
* Diện tích: **103m2**
* Diện tích xây dựng: **84.5m2**
* Diện tích sàn: **344.9m2**
* Hiện trạng nhà: **xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, đã hoàn thiện cơ bản tầng 1,2 và tầng 3,4 để thô, đã lắp điện, nước.**

1.3. Tổng dự toán đầu tư cải tạo nhà của bên B: **100.000.000** VNĐ

- *con số chính xác sẽ căn cứ vào số liệu thực tế khi bên B sửa chữa, hoàn thiện (kèm theo hóa đơn mua bán vật tư thiết bị, hợp đồng mua bán, hợp đồng thi công, hợp đồng thiết kế nếu có) và được bên cho thuê xác nhận đồng ý.*

**Điều 2: Thời hạn thuê và giá thuê:**

2.1. Thời gian thuê: **02** năm, tính từ ngày **30/10/2020** đến hết ngày **30/10/2022**

Bên B được ưu tiên tiếp tục thuê căn nhà trong những tháng tiếp theo nếu Bên B báo trước 01 tháng trước khi kết thúc hợp đồng và nếu Bên A tiếp tục cho thuê.

2.2. Giá thuê: **7.000.000 VNĐ/ tháng** (Bằng chữ: Bảy triệu đồng chẵn/tháng)

Giá thuê trên không bao gồm thuế (VAT) và các loại thuế, phí khác. Trong trường hợp Bên B lấy hóa đơn thuế của hợp đồng thuê nhà này, Bên B sẽ chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến hóa đơn thuế này.

2.3. Giá thuê trên không bao gồm các chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng như: điện, nước, gas, điện thoại, internet, truyền hình cáp... Phí dịch vụ của ngôi nhà và tất cả các dịch vụ khác do Bên B sử dụng sẽ do Bên B thanh toán trực tiếp với đơn vị dịch vụ cung cấp đúng thời gian theo quy định.

2.4. Giá thuê nhà không thay đổi trong thời hạn hai năm theo hợp đồng.

**Điều 3: Đặt cọc và phương thức thanh toán**

3.1. Đặt cọc: Bên B đặt cọc cho Bên A một khoản tiền là : **7.000.000 vnđ**

(Bằng chữ: Bảy triệu đồng chẵn) ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồngnày để đảm bảo Bên B sẽ thực hiện các điều khoản nêu trong Hợp đồng.

Bên A sẽ trả lại cho Bên B số tiền đặt cọc nêu trên trong vòng 15 ngày sau khi Hợp đồng thuê nhà kết thúc. Trước khi trả lại cho Bên B khoản tiền đặt cọc, Bên A có thể khấu trừ một số tiền hợp lý để thanh toán tiền hóa đơn như điện nước, internet, phí dịch vụ của ngôi nhà nếu Bên B chưa thanh toán hết và/hoặc các khoản đền bù hợp lý nếu Bên B làm hư hỏng các tài sản, thiết bị thuộc sở hữu hợp pháp của Bên A.

3.2. **Hình thức thanh toán**:

- Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản hoặc tiền mặt theo chỉ dẫn

+ Người thụ hưởng: ...................................

+ Số tài khoản: ...................................

+ Ngân hàng ...................................

3.3. **Thanh toán:**

Thời gian thanh toán:

* Thanh toán lần 01: Lần đầu từ ngày **30** tháng **10** năm **2020** đến hết ngày **30** tháng **01** năm **2021** , Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền thuê nhà 03 tháng/ lần.
* Thanh toán lần 02: từ ngày **30** tháng 0**2** năm **2021** đến hết ngày **30** tháng **08** năm **2021** , Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền thuê nhà 06 tháng/ lần
* Thanh toán lần 03: từ ngày **30** tháng **09** năm **2021** đến hết ngày **30** tháng **03** năm **2022** , Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền thuê nhà 06 tháng/ lần
* Thanh toán lần 04: từ ngày **30** tháng 0**4** năm **2021** đến hết ngày **30** tháng **10** năm **2022**, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền thuê nhà 06 tháng/ lần

- Tiền thuê nhà **03** tháng đầu tiên **21.000.000 VNĐ** (Bằng chữ : hai mươi mốt triệu đồng chẵn) Bắt đầu tính từ ngày **30/10/2020.**

3.4. Lần thanh toán tiếp theo bên B thanh toán cho bên A trong vòng 07 ngày vào tuần đầu tiên của quý kế tiếp. Bên B không thanh toán chậm quá 07 ngày kể từ ngày được chỉ định thanh toán. Nếu bên B thanh toán chậm quá 07 ngày theo qui định của hợp đồng này mà không được sự đồng ý của bên A thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc và không phải đền bù thiệt hại gì cho Bên B.

**Điều 4: Quyền và trách nhiệm của Bên A:**

4.1. Bàn giao nhà và các trang thiết bị cung cấp (nếu có) cho Bên B bao gồm: *(Danh sách trang thiết bị kèm theo nếu có)*

4.2. Đảm bảo quyền cho thuê hợp pháp và ngôi nhà cho thuê hiện không có tranh chấp, không bị thế chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đảm bảo cho bên B được hoạt động theo đúng mục đích thuê như đã nêu ở mục 1.1 với Ban quản lí của Khu đô thị.

4.3. Bàn giao quyền sử dụng công tơ điện nước của ngôi nhà cho Bên B.

4.4. Sửa chữa kịp thời tất cả những hư hỏng về cơ sở hạ tầng, trang thiết bị không do lỗi của Bên B (không bao gồm chi phí khấu hao và bảo trì bảo dưỡng định kỳ)

4.5. Giúp đỡ Bên B thực hiện các quy định về tạm trú.

4.6. Phối hợp, giúp đỡ Bên B xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ đối với Ban Quản Lý Khu Đô Thị.

4.7 Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận giữa hai Bên và theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 5: Quyền và trách nhiệm của Bên B:**

5.1. Nhận nhà thuê như hiện trạng theo đúng thỏa thuận và trả tiền thuê nhà đúng hạn.

5.2. Sử dụng nhà đúng mục đích. Được phép sửa chữa và tu sửa đúng theo mục đích cam kết. Trước khi tiến hành sửa chữa, tu sửa Bên B phải cấp bản vẽ thiết kế cho Bên A và phải được Bên A chấp thuận.

5.3. Chịu trách nhiệm về đồ đạc cá nhân trong thời gian sử dụng ngôi nhà. Thực hiện nghiêm túc các quy định của Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh, chịu mọi trách nhiệm về an toàn con người và tài sản trong suốt thời gian thuê nhà.

5.4. Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và trật tự an ninh chung trong khu vực cư trú về phòng cháy, chữa cháy, không được sử dụng các chất, vật liệu dễ cháy, nổ hoặc các nguy cơ khác ảnh hưởng tới khu vực xung quanh nơi cư trú. Thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của BQL khu đô thị. Không sử dụng nhà cho thuê vào bất cứ mục đích nào vi phạm pháp luật Việt Nam.

5.5. Không chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà, và/hoặc cho người khác thuê lại từng phần của ngôi nhà nếu không được sự đồng ý của bên A.

5.6. Trực tiếp thanh toán tiền điện, tiền nước, tiền dịch vụ, tiền vệ sinh… *(trong mục 2.3)* đúng hạn theo quy định chung của BQL Khu đô thị và của nhà nước Việt Nam.

5.7. Có trách nhiệm bảo quản tài sản theo bản liệt kê như khi bàn giao, nếu có hư hỏng do lỗi của bên B trong quá trình thuê, Bên B có trách nhiệm sửa chữa hoặc thống nhất mức bồi thường cho Bên A.

5.8. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thoả thuận với bên A, trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu căn nhà;

5.9. Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà căn nhà vẫn dùng để cho thuê;

**Điều 6: Chấm dứt hợp đồng:**

6.1. Trong mọi trường hợp khi chấm dứt Hợp đồng các bên phải thông báo cho nhau trước 60 ngày (ngoại trừ các trường hợp quy định tại khoản 6.2.1; 6.2.2 và 6.2.3 của điều này) và Bên A phải trả lại tiền thuê nhà của những tháng còn lại mà Bên B đã thanh toán trước cho Bên A sau khi đã trừ đi các khoản chi phí (nếu có).

6.2. Việc chấm dứt Hợp đồng thuê căn nhà mà không phải bồi thường (Bên A phải trả lại tiền đặt cọc sau khi khấu trừ các chi phí phát sinh (điện, nước, internet...) chưa thanh toán nếu có) được thực hiện một trong các trường hợp sau:

6.2.1. Hợp đồng hết thời hạn theo quy định tại Điều 2.1 Hợp đồng này.

6.2.2 Trong trường hợp xảy ra các sự kiện bất khả kháng theo quy định của pháp luật như: thiên tai, chiến tranh hoặc các sự kiện tương tự.

6.2.3. Bất kỳ khi nào trong trường hợp hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng;

6.3. Nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn quy định tại

tại Điều 2.1 hợp đồng này mà không do lỗi của Bên B, Bên A phải trả lại tiền đặt cọc sau khi đã trừ các chi phí dịch vụ (nếu có) và đền bù cho Bên B theo thời gian mỗi năm khấu hao tài sản như sau:

- Năm đầu tiên Bên A phải đền bù cho Bên B là 100% tiền tổng dự toán đầu tư.

- Năm thứ 2 Bên A sẽ phải đền bù cho bên B là 50% tiền tổng dự toán đầu tư.

6.4. Nếu Bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại Điều 2.1 Hợp đồng này, Bên B chỉ được nhận lại số tiền nhà chưa sử dụng sau khi đã thanh toán hết khoản phí dịch vụ, điện nước, internet, cap.... liên quan đến trách nhiệm của bên B và không được nhận lại số tiền đã đặt cọc.

**Điều 7: Hai Bên cam kết:**

7.1. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

7.2 Tất cả những vấn đề không được quy định tại Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành;

7.3. Trường hợp xảy ra tranh chấp thì hai Bên cùng thương lượng để tìm ra biện pháp giải quyết. Nếu không thương lượng được thì hai Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Toà án có thẩm quyền. Phán quyết của Tòa án sẽ là phán quyết cuối cùng để hai Bên cùng thực hiện (Bên nào thua kiện sẽ phải trả án phí).

7.4 Nội dung của hợp đồng này đã được hai Bên đọc và hiểu rõ, việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý, mỗi Bên giữ 01 bản Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày hai Bên ký kết.

**Điều 8: Thỏa thuận thêm:**

Trong thời hạn 2 năm thuê nhà theo thời gian của hợp đồng này. Nếu bên A phá vỡ thời hạn hợp đồng này thì bên A phải chịu hoàn toàn trách nhiệm và phải bồi thường toàn bộ chi phí mà bên B đã bỏ ra đầu tư và 6 tháng tiền nhà.

Thời gian bên A cho bên B để sửa chữa và hoàn thiện căn nhà là **30** ngày (số ngày này bên A sẽ không tính phí thuê nhà cho bên B)

Trong quá trình thuê bên B chịu hoàn toàn trách nhiệm về an toàn cháy nổ gây thiệt hại đến tài sản của bên A và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các sản phẩm bên B kinh doanh.

Tài sản bên A bàn giao cho bên B bao gồm : Chìa khóa nhà, cửa kính mặt trước, khung nhôm kính mặt trước, mặt sau.

**Đại diện Bên A Đại diện Bên B**