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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ**

**(Tòa Nhà KOLA , địa chỉ số 320/12, đường Nguyễn Văn Linh,**

**Phường Bình Thuận, Quận 7, TP. HCM)**

**Số: HĐ /KOLA-HĐ**

* Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
* Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 06 năm 2005 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
* Căn cứ Nghị định số 32/1999/NĐ-CP, ngày 05 tháng 05 năm 1999 và quy định hiện hành của Chính Phủ về quảng cáo, hội chợ, triển lãm thương mại, quyền sở hữu trí tuệ;
* Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai Bên;

Hợp Đồng cho thuê căn hộ (Sau đây được gọi tắt là “Hợp Đồng”) được lập tại Thành phố Hồ Chí Minh {createdFullText} bởi và giữa các Bên sau đây:

**Bên A: TÒA NHÀ CĂN HỘ DỊCH VỤ KOLA PARTMENT**

**Địa chỉ Trụ Sở** : 320/12 Nguyễn Văn Linh, Khu Phố 4, Phường Bình Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**Mã số thuế** :41G8**0**46712

**Đại diện bởi** : CHU THỊ HIỀN

**Điện thoại** : +84909068239

**Chức vụ** : Quản Lý

**Và / And:**

**Bên B: :**

{-w:p tenants}

**Địa Chỉ** : {address}

**Số CMND/Hộ Chiếu/MST** : {passport}

**Ngày Cấp** : {passportNumberTime}

**Nơi Cấp/ Quốc Tịch** : {passportNumberAddress}

**Đại diện bởi** : {name}

**Điện thoại** : {phone} – **Email**: {email}

**Di Động** : {phone}

{/tenants}

**XÉT RẰNG**

Với các điều kiện như trên, các Bên đã tiến hành trao đổi, bàn bạc và đi đến thống nhất thực hiện thỏa thuận thuê căn hộ với mục đích để ở tại căn hộ trong khoảng thời gian xác định giữa hai Bên theo các điều khoản và điều kiện cụ thể được quy định tại Hợp Đồng này như sau:

**ĐIỀU 1: GIÁ THUÊ VÀ THỜI GIAN THUÊ**

* Bên A sau đây **cho thuê** và Bên B **đồng ý thuê** căn hộ có số hiệu mã căn: {roomNo} Với giá thuê và thiết bị trong căn hộ thuê và thời gian thuê được đề cập tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này. Để tránh hiểu lầm Bên B **đồng ý xác nhận** với quy cách đánh số căn hộ của Bên A theo sơ đồ của Tòa Nhà tại thời điểm ký Hợp Đồng này và sơ đồ vị trí của căn hộ sẽ được đính kèm theo Hợp đồng này quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này.

1.2. Nhằm tránh hiểu nhầm, các Bên xác nhận và đồng ý rằng giá thuê được đề cập tại **Điều Khoản 1.1** của Hợp Đồng này đã bao gồm tất cả các dịch vụ đi kèm theo quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.

1.3. Bên A bảo lưu và **xác nhận không thay đổi** giá thuê và **không thay đổi** dịch vụ đi kèm trong suốt khoảng thời gian Bên B thuê được đề cập tại Phụ lục 2 và Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.

1.4. Trong trường hợp các Bên đồng ý gia hạn Hợp Đồng này thì Bên B **đồng ý xác nhận** Bên A được bảo lưu quyền điều chỉnh, sửa đổi danh mục dịch vụ đi kèm quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này. Việc điều chỉnh, sửa đổi danh mục dịch vụ đi kèm sẽ được thông báo cho Bên B bằng văn bản và **sẽ có hiệu lực** ràng buộc các Bên thực hiện trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Thông báo.

**ĐIỀU 2: GIA HẠN HỢP ĐỒNG VÀ CHI PHÍ GIA HẠN HỢP ĐỒNG**

2.1. Các Bên đồng ý và xác nhận rằng Bên B có ưu thế thực hiện gia hạn Hợp Đồng trong khoảng thời gian 30 ngày trước ngày kết thúc Hợp Đồng. Để tránh hiểu lầm khoảng thời gian ưu thế gia hạn Hợp Đồng của Bên B sẽ được đề cập tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

2.2. Các Bên đồng ý và xác nhận rằng giá thuê sẽ được thiết lập lại bằng một Phụ lục Hợp đồng hoặc **bằng một văn bản** có xác nhận thỏa thuận giữa các Bên và việc tăng giá thuê sẽ không quá 10% (mười phần trăm) giá trị tiền của Hợp Đồng này;

2.3. Để tránh hiểu lầm đối với dịch vụ đi kèm trong việc gia hạn Hợp Đồng Bên B đồng ý và xác nhận quyền bảo lưu điều chỉnh, sửa đổi dịch vụ đi kèm của Bên A cung cấp theo Điều Khoản 1.4 của Hợp Đồng này;

2.4. Bên A miễn phí gia hạn Hợp Đồng cho Bên B với điều kiện Bên B báo trước 30 ngày Hợp Đồng này kết thúc.

2.5. Bên B bị chịu phí gia hạn Hợp đồng theo quy định của Bên A trong trường hợp Bên B mất quyền ưu thế gia hạn Hợp Đồng theo **Điều Khoản 2.1** của Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 3: KÝ QUỸ**

3.1. Bên B xác nhận và đồng ý thực hiện ký quỹ đảm bảo Hợp Đồng cho Bên A với số tiền được đề cập tại Phụ lục 2 ngay sau khi ký Hợp Đồng này;

3.2. Tiền ký quỹ của Bên B sẽ được hoàn trả chậm nhất trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc Hợp Đồng này;

3.3. Các Bên đồng ý và xác nhận khoản tiền ký quỹ của Bên B để đảm bảo thời hạn Hợp Đồng và để bảo nghĩa vụ của Bên B trong việc thuê căn hộ của Hợp Đồng này;

3.4. Để tránh hiểu lầm các Bên đồng ý thống nhất và xác nhận rằng trong trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này hoặc Bên B thực hiện các hành động chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn thì khoản tiền ký quỹ này sẽ đương nhiên thuộc về Bên A sở hữu.

**ĐIỀU 4: THANH TOÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

4.1. Các Bên đồng ý và xác nhận Bên B thực hiện thanh toán tiền thuê căn hộ cho lần đầu tiên vào ngày bắt đầu.

4.2. Tổng số tiền thuê Bên B phải thực hiện thanh toán cho Bên A trong lần đầu tiên được tính từ ngày bắt đầu cho đến ngày cuối cùng của tháng đó. Để tránh hiểu lầm, số tiền lần đầu tiên Bên B phải thanh toán cho Bên A sẽ được đề cập tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

4.3. Các Bên thống nhất Bên B thực hiện thanh toán cho Bên A trong lần đầu tiên bằng tiền mặt và đồng tiền thanh toán là Việt Nam Đồng;

4.4. Các Bên thống nhất Bên B thực hiện thanh toán cho Bên A kể từ lần thứ 2 bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản từ ngày 01 đến ngày 03 hàng tháng bao gồm tiền thuê của **lần kế tiếp** và tiền phí dịch vụ điện, tiền phí dịch vụ nước sinh hoạt của **lần trước đó** theo chỉ số phát sinh thực tế. Để tránh hiểu lầm, Bên B và Bên A cùng đồng ý và xác nhận rằng thời điểm Bên B được coi là thanh toán đúng hạn là thời điểm trước ngày 04 hàng tháng Bên A nhận đủ số tiền của Bên B;

4.5. Đồng tiền thanh toán là Đồng Việt Nam.

**ĐIỀU 5: ĐỐI CHIẾU CÔNG NỢ VÀ HẠN MỨC GIÁ TRỊ ĐƠN HÀNG**

5.1. Bên A thực hiện tổng hợp chi tiết công nợ của Bên B vào ngày 28 hàng tháng và Bên A có trách nhiệm thông báo đến Bên B bằng điện thoại, hoặc Email, hoặc văn bản, hoặc tin nhắn. Chi tiết công nợ bao gồm tiền thuê của tháng kế tiếp và tiền các chi phí dịch vụ phát sinh trong tháng;

5.2. Các Bên cùng thống nhất và đồng ý **số ngày công nợ tối đa** của Bên B là 03 ngày kể từ ngày kết thúc hạn thanh toán;

5.3. Hết thời hạn thanh toán, nếu Bên B vẫn chưa thanh toán được số tiền thuê của lần đó và chưa thanh toán các chi phí dịch vụ phát sinh của kỳ trước (nếu có), Bên B sẽ bị áp dụng mức phí phạt trả chậm 500.000 VNĐ (năm trăm ngàn Việt Nam Đồng) và Bên B sẽ bị áp dụng mức lãi suất trả chậm tương ứng với mức lãi suất trả chậm do Ngân hàng cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) công bố ở cùng thời điểm, tính trên số ngày chậm trả và số tiền chậm trả;

5.4. Trong trường hợp **sau 3 ngày** kể từ ngày kết thúc hạn thanh toán thì Bên A và Bên B xác nhận và đồng ý cho Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với Bên B và Bên A không phải chịu bất kỳ một chi phí nào và đồng thời toàn bộ số tiền ký quỹ được đề cập tại Điều 3 của Hợp Đồng này tự động chuyển về quyền sở hữu của Bên A; Và mọi tài sản của Bên B sẽ không thuộc trách nhiệm của Bên A.

5.5. Để tránh hiểu lầm trong trường hợp các Bên không đồng ý thống nhất được công nợ do chưa khớp số dư thì Bên B vẫn phải chốt công nợ và thực hiện thanh toán theo đúng thời hạn quy định tại các Điều khoản của Hợp Đồng này, đồng thời ghi và gửi ý kiến về cho Bên A. Các tranh chấp hay vướng mắc về công nợ phải được giải quyết dứt điểm trong vòng 3 (ba) ngày sau đó. Khi việc giải quyết khiếu nại hoặc cân số dư công nợ thực hiện thì Bên A vẫn phải có trách nhiệm cung cấp dịch vụ thuê nhà theo thỏa thuận của Hợp Đồng này;

**ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN**

***6.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A***

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định trong các điều khoản khác của Hợp Đồng này, Bên A còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

* Được nhận số tiền ký quỹ của Bên B.
* Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải chịu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và đồng thời toàn bộ khoản tiền ký quỹ của Bên B sẽ tự động được chuyển quyền sở hữu về cho Bên A và yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại khi Bên B có những hành động cố ý phá hoại các hạng mục công trình trong Tòa Nhà. Để tránh hiểu lầm thì Bên A và Bên B thống nhất và đồng ý viếc đánh giá về hành động phá hoại này sẽ do Ban Quản Lý Tòa Nhà đánh giá.
* Có nghĩa vụ hỗ trợ cho Bên B khi Bên B thực hiện thủ tục dọn vào căn hộ trong lần đầu tiên theo quy định của Hợp Đồng này.
* Có nghĩa vụ thực hiện công tác bàn giao căn hộ cho Bên B với đầy đủ thiết bị và thông tin theo các Phụ Lục của Hợp Đồng này.
* Có nghĩa vụ thực hiện hướng dẫn cho Bên B về tiện ích và nội quy hoạt động của Tòa Nhà.
* Có nghĩa vụ chịu mọi chi phí liên quan tới việc thực hiện sửa chữa, khắc phục những sự cố hư hỏng do cấu trúc hoặc do lỗi kỹ thuật của Tòa Nhà.
* Có nghĩa vụ hỗ trợ kỹ thuật cho Bên B khi Bên B có yêu cầu.
* Có nghĩa vụ cung cấp tài liệu kỹ thuật triển khai cho Bên B khi có yêu cầu.
* Đảm bảo cung cấp đầy đủ thông tin về căn hộ của Bên B thuê khi có yêu cầu;
* Định kỳ cung cấp cho Bên B các thông tin về căn hộ và về Tòa Nhà và nội quy của Tòa Nhà;
* Có nghĩa vụ thực hiện công tác Khai báo tạm trú với cơ quan nhà nước.
* Không ký kết Hợp đồng cho thuê căn hộ của Bên B với đối tượng khác trong thời gian Hợp đồng này còn hiệu lực trừ khi có sự đồng ý của Bên B;
* Có quyền từ chối cung cấp dịch vụ cho Bên B và không phải bồi thường và không phải hoàn trả tiền ký quỹ cho Bên B khi bên B vi phạm các luật về lưu trú theo pháp luật Việt Nam;
* Thông báo bằng văn bản đến Bên B khi thực hiện các hạng mục trong Tòa Nhà;
* Yêu cầu Bên B tiến hành cung cấp các thông tin theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam;
* Bồi thường thiệt hại và chịu phạt vi phạm theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên A vi phạm Hợp Đồng;
* Thực hiện đúng các cam kết được ghi trong Hợp Đồng.

***6.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B***

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định trong các điều khoản khác của Hợp Đồng này, Bên B còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

* Được nhận lại số tiền ký quỹ sau khi hoàn tất mọi điều khoản của Hợp Đồng này;
* Cung cấp bản sao các hồ sơ pháp lý cho Bên A theo quy định của pháp luật Việt Nam;
* Chỉ được sử dụng căn hộ với mục đích để ở. Không được sử dụng căn hộ với bất kỳ mục đích nào khác ngoài mục đích để ở;
* Không được cho bất kỳ đối tượng nào thuê lại lại căn hộ;
* Không sử dụng căn hộ vào mục đích trái pháp luật Việt Nam;
* Có nghĩa vụ giữ gìn và bảo toàn các thiết bị trong căn hộ;
* Chịu trách nhiệm đền bù cho Bên A khi có những hỏng hóc mất mát do lỗi của Bên B. Chi phí đền bù sẽ được tính theo Phụ lục 2 của Hợp Đồng này;
* Có nghĩa vụ tuân thủ mọi nội quy của Tòa Nhà;
* Xin phê duyệt của Bên A và xin hướng dẫn hỗ trợ từ Ban Quản Lý Tòa Nhà khi vận chuyển đồ hoặc khi sửa chữa căn hộ;
* Bồi thường thiệt hại và chịu phạt vi phạm theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên B vi phạm Hợp Đồng;
* Thực hiện đúng các cam kết được ghi trong Hợp Đồng;
* Tuân thủ mọi quy định của pháp luật Việt Nam;
* Tuân thủ mọi nội quy của Tòa Nhà;
* Thực hiện đúng việc triển khai hệ thống theo đúng quy định của Bên A và theo đúng quy định của pháp luật. Tuyệt đối không được phép thực hiện quảng cáo các nội dung mà pháp luật Việt Nam cấm.

**ĐIỀU 7: VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

7.1. Trong trường hợp một Bên vi phạm các quy định tại Hợp Đồng này, Bên bị vi phạm có quyền thông báo bằng văn bản (Sau đây gọi tắt là “Thông báo vi phạm”) cho Bên vi phạm yêu cầu Bên vi phạm khắc phục hành vi vi phạm trong một thời hạn do Bên bị vi phạm ấn định. Thời hạn khắc phục hành vi vi phạm tối thiểu là 3 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo vi phạm. Hết thời hạn khắc phục hành vi vi phạm do Bên bị vi phạm ấn định theo quy định tại Khoản này, nếu Bên vi phạm không khắc phục, sửa chữa hành vi vi phạm, Bên bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn;

7.2. Không ảnh hưởng đến hiệu lực của **Khoản 7.1** trên đây, Bên bị vi phạm có quyền áp dụng một khoản phạt vi phạm Hợp Đồng đối với Bên vi phạm tương ứng với 80% tổng giá trị của phần Hợp Đồng bị vi phạm và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có);

7.3. Nhằm tránh hiểu lầm, thiệt hại thực tế để làm căn cứ tính mức bồi thường thiệt hại theo quy định tại **Khoản 7.2** trên đây không bao gồm các khoản bồi thường thiệt hại mà Bên bị vi phạm phải thanh toán cho Bên thứ ba, các khoản lợi nhuận hoặc lợi thế thương mại bị bỏ lỡ.

**ĐIỀU 8: SỬA ĐỔI VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

8.1. Hợp Đồng này và các Phụ lục của Hợp Đồng này có thể sửa đổi theo thoả thuận bằng văn bản có xác nhận của các Bên;

8.2. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trong trường hợp sau:

* Hợp Đồng hết hạn mà không được gia hạn; hoặc
* Một trong hai Bên mất năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam;
* Một trong hai Bên bị giải thể hoặc phá sản hoặc tạm ngừng hoặc bị đình chỉ hoạt động kinh doanh; hoặc các trường hợp bị ngưng hoạt động kinh doanh do cơ quan nhà nước chỉ định;
* Hai Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn;
* Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn mà không do bất kỳ lỗi nào của Bên B theo quy định tại các của Hợp Đồng này thì Bên A phải thực hiện bằng cách báo trước cho Bên B 30 (ba mươi) ngày và Bên A thực hiện hoàn trả tiền ký quỹ cho Bên B đồng thời đền bù cho Bên B theo điều khoản 7.2 của Hợp Đồng này;
* Một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn theo quy định tại Khoản 7.1 của Hợp Đồng này bằng cách báo trước cho Bên còn lại 7 ngày làm việc.

8.3. Nhằm tránh hiểu nhầm, việc chấm dứt Hợp Đồng này không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của các Bên phát sinh hiệu lực trước ngày chấm dứt Hợp Đồng và nghĩa vụ bảo mật thông tin theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

**ĐIỀU 9: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

9.1. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này trước hết sẽ được giải quyết thông qua thương lượng giữa các Bên.

9.2. Hết thời hạn 05 ngày kể từ ngày bắt đầu thương lượng, hòa giải, nếu việc giải quyết không đạt được bằng thương lượng, hòa giải thì một trong các Bên có quyền đưa tranh chấp ra tòa án có thẩm quyền để giải quyết. Phán quyết của Toà án sẽ là quyết định cuối cùng buộc hai Bên phải thực hiện. Án phí và các chi phí khác do Bên thua kiện chịu.

**ĐIỀU 10: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

10.1. Hợp Đồng này có thời hạn {durationVi}, bắt đầu từ {startDateFullText} và kết thúc vào {endDateFullText}

10.2. Trong thời hạn 01 (một) tháng trước ngày hết hiệu lực theo quy định tại Điều 10.1 nêu trên, các Bên sẽ thông báo cho nhau quyết định về việc gia hạn hiệu lực của Hợp Đồng này;

10.3. Nếu một trong các Bên không thể thực thi được toàn bộ hay một phần nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này do Sự Kiện Bất Khả Kháng là các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện như thiên tai, hoả hoạn, lũ lụt, động đất, tai nạn, thảm hoạ, hạn chế về dịch bệnh, nhiễm hạt nhân hoặc phóng xạ, chiến tranh, nội chiến, khởi nghĩa, đình công hoặc bạo loạn, can thiệp của Cơ quan Chính phủ, hệ thống thiết bị của các Bên gặp sự cố kỹ thuật trong quá trình vận hành khai thác hoặc do hạn chế về khả năng kỹ thuật các hệ thống thiết bị thì bên đó sẽ phải nhanh chóng thông báo cho Bên kia bằng văn bản về việc không thực hiện được nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng, và sẽ, trong thời gian 7 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, chuyển trực tiếp bằng thư bảo đảm cho Bên kia các bằng chứng về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và khoảng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng đó. Bên thông báo việc thực hiện Hợp Đồng của họ trở nên không thể thực hiện được do Sự Kiện Bất Khả Kháng có trách nhiệm phải thực hiện mọi nỗ lực để hoặc giảm thiểu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó. Khi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, thì nghĩa vụ của các Bên tạm thời không thực hiện và sẽ ngay lập tức phục hồi lại các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng khi chấm dứt Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc khi Sự Kiện Bất Khả Kháng đó bị loại bỏ.

10.4. Hợp Đồng này được lập thành hai (02) bản, có hiệu lực ngang nhau. Mỗi Bên giữ một (01) bản để thực hiện./.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN B** | **ĐẠI DIỆN BÊN A**  **CHU THỊ HIỀN**  *Quản Lý* |