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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

——–\*\*\*——–

**HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG**

Số: ..............................

*Căn cứ thỏa thuận giữa các bên*

Hôm nay, ngày … tháng … năm ….. tại trụ sở công ty …., các bên gồm có:

**I. BÊN CHO THUÊ VĂN PHÒNG (BÊN A)**

Đại diện: Ông/bà ...................................... Chức vụ :............................................
Trụ sở chính: ................................................................................................................

Điện thoại: ................................................................Fax :........................................

Mã số thuế: ................................................................................................................

Tài khoản: ................................................................................................................

**II. BÊN THUÊ NHÀ (BÊN B):**

Đại diện: Ông/bà ...................................... Chức vụ :............................................
Trụ sở chính: ................................................................................................................

Điện thoại: ................................................................Fax :........................................

Mã số thuế: ................................................................................................................

Tài khoản: ................................................................................................................

Hai Bên tự nguyện cùng nhau lập và ký bản Hợp đồng này để thực hiện việc thuê tòa nhà theo các thỏa thuận sau đây:

**ĐIỀU 1: CHỦ QUYỀN HỢP PHÁP VÀ KHU VỰC THUÊ**

- Bên A cam kết có chủ quyền cho thuê hợp pháp đối với toàn bộ tài sản Tòa nhà tại địa chỉ………………………………………………………………………………………..

- Địa chỉ cho thuê:.............................................Diện tích:...........................................

- Bao gồm các quyền:

+ Được sử dụng lối đi chung và cầu thang bộ dẫn đến diện tích thuê;

+ Được sử dụng thang máy của tòa nhà; (nếu có)

+ Được sử dụng đường ống, dây cáp điện, cáp điện thoại dẫn đến hộp kỹ thuật của tầng có diện tích thuê;

+ Được sử dụng thiết bị, các tiện nghi và thiết bị cố định do bên A cung cấp hoặc thi công và các dịch vụ chung của Tòa nhà do bên A cung cấp cho khách thuê (vệ sinh, bảo vệ,…).

**ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ**

**2.1 Thời hạn thuê**

- Thời hạn thuê văn phòng theo hợp đồng này là ......... bắt đầu từ ngày ....../...../......... đến ngày ........../...../............

- Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu một trong hai đơn phương hủy ngang thì bên hủy ngang sẽ có trách nhiệm bồi thường cho bên kia số tiền tương ứng với số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A.

- Trường hợp hết thời hạn thuê, hợp đồng thuê này có thể được gia hạn thêm thời gian tiếp tùy vào sự lựa chọn của bên B theo các điều kiện của hợp đồng ngoại trừ giá thuê có thể điều chỉnh để phản ánh mức giá thị trường đối với các tòa nhà tương tự ở vị trí tương tự trên cơ sở thống nhất và thỏa thuận giữa hai bên.

- Quyền lựa chọn gia hạn hợp đồng sẽ được đề xuất ít nhất khoảng 03 (ba) tháng trước khi hợp đồng thuê hết hạn bằng cách bên B gửi thông báo cho bên A bằng văn bản về đề nghị tiếp tục thuê.

Sau khi hết thời hạn trên, tuỳ theo tình hình thực tế hai Bên có nhu cầu thuê và cho thuê thì phải lập phụ lục hợp đồng, nếu không có nhu cầu thì Hợp đồng hết hiệu lực.

**2.2 Mục đích thuê**

Bên B sử dụng diện tích nhà đất thuê nêu tại khoản 2, Điều 1 của Hợp đồng này vào mục đích làm văn phòng làm việc/ văn phòng đại diện.

**ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG**

- Giá thuê là……………/tháng (Diện tích x Giá thuê trung bình mỗi tháng). Bằng chữ:.........................................................................................................

- Giá thuê sẽ không thay đổi trong suốt thời gian thuê.

- Giá thuê đã bao gồm thuế VAT 10%.

- Giá thuê trên bao gồm phí dịch vụ (an ninh vòng ngoài, tiền nước tại nhà vệ sinh, tiền điện cho thang máy và chiếu sáng cho khu vực công cộng), phí quản lý. Ngoại trừ tiền trả theo công tơ riêng do bên A lắp đặt tại diện tích thuê.

- Bên A sẽ cung cấp hóa đơn tài chính theo quy định hiện hành sau khi bên B thanh toán bất kỳ khoản tiền thuê và các khoản phí cho bên A theo hợp đồng thuê này.

- Số tiền bên B thanh toán cho bên A bao gồm tiền thuê và thuế VAT phát sinh theo quy định.

Giá thuê văn phòng và các phí dịch vụ theo hợp đồng này không phụ thuộc vào sự biến động của thị trường trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng này thì giá thuê Văn phòng có thể điều chỉnh nếu thị trường biến động nhưng mức tăng giảm không quá 10% giá trị hợp đồng.

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

**4.1 Đặt cọc:**

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng này thì Bên B đồng ý đặt cọc cho Bên A số tiền là .................đồng (Bằng chữ....................................................);

- Bên A sẽ không xuất hóa đơn tiền đặt cọc này.

- Khoản đặt cọc được bên B chuyển đủ cho bên A vào ngày ……... Sau thời gian 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mà bên B vẫn chưa chuyển cọc thì bên A có quyền cho bên khác thuê.

- Khoản đặt cọc này sẽ được giữ trong suốt thời gian thuê, không tính bất kỳ lãi suất nào trên đó và sẽ không được liên đới hoặc xem như là thanh toán tiền thuê, khoản tiền này sẽ được giữ để đảm bảo cho việc bên thuê tôn trọng và thực hiện các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này.

- Khoản cọc này sẽ được bên A hoàn trả lại đầy đủ cho bên B trong vòng 07 ngày sau khi kết thúc hợp đồng nếu bên B không vi phạm Hợp đồng và hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh (nếu có) khi bàn giao trả lại mặt bằng thuê ban đầu cho bên A.

- Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu Bên B vi phạm hợp đồng gây thiệt hại đến tài sản của Bên A thì Bên A có quyền xử lý tài sản đặt cọc để thanh toán cho những thiệt hại của Bên A;

**4.2 Phương thức và thời hạn thanh toán:**

- Hình thức thanh toán: Tiền thuê nhà được thanh toán bằng hình thức…………..

- Thời hạn thanh toán: Ký hợp đồng xong Bên B sẽ thanh toán cho Bên A…….tháng tiền thuê nhà. Các đợt thanh toán tiếp trong vòng ……..ngày của tháng đầu tiên trong kỳ thanh toán.

**4.3. Ngày bàn giao mặt bằng cho thuê:** Trong vòng 07 ngày kể từ ngày hai bên ký xác nhận hợp đồng và bên A nhận được tiền cọc.

**ĐIỀU 5: PHÍ DỊCH VỤ**

- Tiền nước sử dụng tại khu vực cho thuê bao gồm trong giá thuê ………./tháng (chưa bao gồm VAT).

- Tiền điện trả theo công tơ riêng do bên A lắp đặt tại diện tích thuê với mức giá ……..đồng/kw (chưa bao gồm VAT) – Giá này sẽ được điều chỉnh tăng giảm phù hợp với quy định chung của Tòa nhà.

- Phí xe máy:........./tháng (chưa bao gồm VAT). Bên A đảm bảo cho bên B đậu được ……xe máy tại tầng hầm của tòa nhà bên A. Nếu bên B phát sinh thêm xe máy thì bên B sẽ tự tìm chỗ đậu xe bên ngoài.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Bên B sẽ đăng ký và thanh toán trực tiếp với nhà cung cấp dịch vụ tại Việt Nam.

- Phí quản lý trong thời gian trang trí nội thất: Bên thuê không cần phải trả tiền thuê nhưng phải chi trả phí quản lý và dịch vụ tiện ích (điện, nước, ngoài giờ,...).

**Lưu ý:** Khoản thanh toán của bên B sẽ trả cho bên A trong vòng 07 ngày sau khi bên B nhận được phiếu yêu cầu thanh toán đó từ bên A.

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

- Bàn giao cho bên B quyền sử dụng riêng diện tích thuê đúng thời hạn tại điều 2.1 để bên B làm trang trí, lắp đặt văn phòng.

- Đảm bảo tính pháp lý về quyền quản lý, sử dụng và sử dụng phần diện tích thuê của tòa nhà theo quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước Việt Nam.

- Nhanh chóng tiến hành lắp đặt, sửa chữa các thiết bị như đường dây ngầm mạng, điện thoại, đường điện, đường cấp thoát nước hoặc thiết bị công trình khác chung của tòa nhà và có liên quan đến diện tích thuê đối với các thiết bị do bên A lắp đặt và tự trang trải các khoản chi phí phát sinh liên quan (trừ việc thay thế các loại bóng đèn, ổ cắm tại diện tích thuê sẽ do bên B chịu trách nhiệm).

- Bên A có nghĩa vụ nộp các khoản thuế có liên quan đến khoản tiền bên A nhận được từ bên B, theo luật Việt Nam.

- Đảm bảo đầy đủ các dịch vụ tiện ích và hệ thống cung cấp dịch vụ được nối với diện tích thuê như bên A đã thiết kế và đã được lắp đặt để bên B có thể sử dụng diện tích thuê theo như các mục đích dự kiến của mình.

- Thường xuyên thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế (nếu có) thiết bị hoàn thiện bên ngoài diện tích thuê, diện tích công cộng, đường đi bộ và những hệ thống cung cấp dịch vụ trong và xung quanh tòa nhà.

- Bên A có quyền ra vào diện tích thuê vào bất cứ lúc nào thích hợp với sự thông báo trước cho bên B để kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng diện tích thuê và trang thiết bị do bên A lắp đặt bên trong diện tích thuê hoặc sẽ thay mới khi không thể sửa được.

- Không bán tất cả hoặc một phần của tòa nhà trong bất cứ lúc nào trừ khi trong hợp đồng bán bao gồm điều kiện mà việc bán đó không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên B trong hợp đồng thuê này.

- Cung cấp toàn bộ dịch vụ của tòa nhà cho diện tích công cộng:

+ Duy trì, làm sạch, sửa chữa các tiện ích công cộng (thang máy, chiếu sáng khu vực công cộng, máy phát điện) để đảm bảo tiêu chuẩn của tòa nhà.

+ Cung cấp dịch vụ thang máy 24/24 (trừ trường hợp hệ thống bảo trì, mất điện do hệ thống của nhà cung cấp).

+ Làm vệ sinh ở khu vực công cộng.

+ Cung cấp bảo vệ khu vực công cộng (ngoài diện tích đã bàn giao cho bên B).

+ Cung cấp hệ thống PCCC chung của tòa nhà.

- Bên A định kỳ 3 tháng/ 1 lần kiểm tra tòa nhà và phát hiện các lỗi hư hỏng do Bên B gây ra.

- Yêu cầu Bên B phải sửa chữa những hư hỏng do lỗi của Bên B gây ra trong quá trình thực hiện hợp đồng;

- Yêu cầu Bên B phải sử dụng Văn phòng theo đúng mục đích thỏa thuận tại Hợp đồng này; Yêu cầu Bên B phải thanh toán tiền thuê văn phòng và chi trả các chi phí dịch vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

- Yêu cầu Bên B phải tuân thủ các quy định pháp luật trong thời gian thực hiện hợp đồng;

- Yêu cầu Bên B phải khôi phục lại nguyên trạng những sửa chữa nhỏ trong thời gian thực hiện hợp đồng (có sự đồng ý của Bên A);

- Cho phép Bên B được thực hiện các công việc sửa chữa, cải tạo, nhằm phục vụ quá trình kinh doanh nhưng phải trao đổi cụ thể với Bên A và được Bên A đồng ý.

- Đảm bảo an ninh, an toàn cho Bên B trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê;

- Bồi thường thiệt hại cho Bên B nếu người bảo vệ của Bên A làm mất mát, hư hỏng tài sản của Bên B;

- Đảm bảo hiệu lực của Hợp đồng thuê này về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng, đối tượng của hợp đồng và hình thức của hợp đồng;

- Tạo điều kiện cho Bên B sử dụng thuận tiện diện tích nhà thuê theo đúng mục đích đã thỏa thuận;

- Hỗ trợ Bên B nộp các khoản thuế về đất ở cần thiết;

- Kịp thời bảo trì và sửa chữa khắc phục những sự cố, hư hỏng của Tòa nhà và các trang thiết bị kèm theo khi có biểu hiện hư hỏng, xuống cấp, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng nhà của Bên B.

**ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

- Sử dụng diện tích thuê đúng theo mục đích thuê như đã thỏa thuận là văn phòng công ty

- Được ra, vào diện tích thuê của mình bất cứ lúc nào trong giờ làm việc mà không làm ảnh hưởng đến an ninh và vệ sinh chung của tòa nhà.

- Không được cho thuê lại, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ diện tích thuê và các trang thiết bị của bên A lắp đặt bên trong diện tích thuê khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của bên A. Trường hợp bên B có nhu cầu cho thuê lại, chuyển nhượng thì phải thông báo trước bằng văn bản với bên A ít nhất 03 tháng để bên A xem xét, quyết định.

- Thanh toán tiền thuê đúng hạn quy định trong hợp đồng.

- Không để các tầng nhà của diện tích thuê bị quá tải quá mức cho phép.

- Chịu trách nhiệm về tất cả những hư hại hoặc mất mát xảy ra đối với thiết bị của bên A đã bàn giao trong quá trình sử dụng hoặc thiếu sót của bên B (ngoại trừ các hao mòn thông thường).

- Chịu trách nhiệm về hư hại do bên thứ ba gây ra phát sinh từ việc bên B sử dụng diện tích thuê, trừ trường hợp hư hại hoặc mất mát đó do bên A hoặc nhân viên, cán bộ, khách, khách mời, nhà thầu của bên A gây ra. Bên B sẽ chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình.

- Tuân thủ nghiêm ngặt các luật của Việt Nam đã được công bố và cung cấp công khai về vệ sinh môi trường và phòng cháy chữa cháy được ban hành vào từng thời điểm.

- Đảm bảo trật tự trị an, vệ sinh công cộng, phòng cháy chữa cháy tại khu vực thuê mà bên A đã bàn giao cho bên B.

- Giữ gìn nội thất của diện tích thuê luôn ở tình trạng tốt, sạch sẽ, sửa chữa và bảo quản thích hợp trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê này (ngoại trừ hao mòn thông thường).

- Bồi thường cho bên A những chi phí hợp lý mà bên A phải chi trả do sửa chữa hoặc thay thế các bộ phận hỏng hóc hoặc bị hư hại của diện tích thuê (ngoại trừ hao mòn thông thường) trong trường hợp những hư hại này do bên B, nhân viên, khách, nhà thầu của bên B gây ra trong thời hạn của hợp đồng thuê này.

- Chịu trách nhiệm bồi thường cho bên A toàn bộ tổn thất về vật chất, tài sản của tòa nhà trong trường hợp thiệt hại do bên B gây ra.

- Tuân thủ một cách chặt chẽ các quy chế và điều lệ của tòa nhà và quy định của pháp luật Việt Nam.

- Có quyền tự lắp thêm máy lạnh theo thiết kế riêng của bên B và thông báo đến bên A để được hỗ trợ.

- Được nhận lại tiền cọc sau khi hợp đồng hết hiệu lực và bên B phải thanh toán các chi phí phát sinh trong quá trình sử dụng (nếu có).

- Trong trường hợp nếu bên A vi phạm quy kết trong hợp đồng thì toàn bộ những ràng buộc nghĩa vụ của bên A và bên B đều vô hiệu.

- Trường hợp xảy ra thiệt hại cho bên B, nguyên nhân do bên A gây ra thì bên A sẽ phải bồi thường thiệt hại bằng số tiền tương đương giá trị.

**ĐIỀU 8: ĐIỀU KIỆN TRẢ LẠI DIỆN TÍCH**

Khi kết thúc hợp đồng thuê và chấm dứt hợp đồng, bên thuê sẽ bàn giao diện tích thuê trước thời hạn thuê, với điều kiện còn nguyên trạng theo biên bản bàn giao mặt bằng, không tính đến hao mòn vật lý.

Nếu Bên cho thuê chưa hoàn trả diện tích thuê trong vòng 10 ngày làm việc, kể từ ngày các bên thống nhất hoàn trả diện tích thuê, khi kết thúc thời hạn thuê theo hợp đồng này, thì Bên thuê phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê và các phí liên quan khác.

Khi kết thúc thời hạn trong hợp đồng này, bên thuê phải dỡ bỏ tất cả mọi thiết bị lắp đặt ở trong khu vực thuê hoặc một phần của những trang thiết bị đã lắp đặt.

Bên cho thuê có thể yêu cầu bên thuê thanh toán phí phục hồi, di dời hoặc phá vỡ các phần bổ sung và thay đổi đó, cũng như chi phí sửa chữa bất kỳ hư hỏng nào đối với khu vực thuê và tòa nhà văn phòng và đồ đạc, phụ kiện, trang thiết bị,... do hư hỏng khôi phục, loại bỏ và phá hủy.

**ĐIỀU 9: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

Hợp đồng thuê văn phòng chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- Diện tích thuê bị Chính phủ Việt Nam hoặc cơ quan có thẩm quyền yêu cầu tiêu hủy hoặc phá dỡ.

- Chấm dứt thời gian hợp đồng theo quy định tại điều 2 của hợp đồng này.

- Diện tích thuê mặt bằng bị phá hủy, hư hại hoặc hư hỏng đến mức không thể ở, sử dụng hoặc không thể khắc phục được.

- Nếu Bên A hoặc bên B vi phạm các điều khoản đã ký kết thì bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng sau khi đã thông báo cho bên vi phạm biết, bên vi phạm sẽ phải bồi thường cho Bên còn lại số tiền tương ứng…….. tháng tiền thuê nhà theo giá đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

- Nếu một trong hai bên tham gia ký kết hợp đồng đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn không có căn cứ pháp luật thì sẽ phải bồi thường cho Bên còn lại số tiền tương ứng……… tháng tiền thuê nhà theo giá đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

- Trường hợp bất khả kháng xảy ra.

**ĐIỀU 10: QUY ĐỊNH BẢO TRÌ VÀ BẢO DƯỠNG TÒA NHÀ**

- Bên cho thuê sẽ chịu trách nhiệm quản lý, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế các hệ thống máy bơm, kết cấu ở bên ngoài, bên trong cùng hệ thống điều hòa không khí, cơ khí. Tùy thuộc vào các trường hợp bất khả kháng, Bên cho thuê đảm bảo tất cả hoạt động quản lý, bảo trì, sửa chữa được thực hiện theo phương thức chuyên nghiệp và kịp thời. Tất cả hệ thống điều hòa không khí sau khi được lắp đặt đều sẽ thuộc trách nhiệm bảo dưỡng và vận hành của Bên thuê.

- Nếu kết cấu bên trong, bên ngoài, hệ thống điều hòa không khí của diện tích thuê bị hư hỏng hoặc sai phạm do lỗi của Bên thuê thì Bên thuê phải chịu mọi chi phí phát sinh.

- Ban quản lý Tòa nhà hoặc nhân viên được ủy quyền có thể vào diện tích thuê để thực hiện công việc kiểm tra, bảo dưỡng sau khi thông báo trước cho Bên thuê. Tuy nhiên, trong một số trường hợp khẩn cấp thì có thể vào diện tích thuê mà không cần báo trước.

- Bên thuê chịu trách nhiệm duy trì và bảo dưỡng cơ sở vật chất trong khu vực thuê hoạt động tốt và phải chịu trách nhiệm pháp lý và bồi thường thiệt hại nếu tình trạng xuống cấp hoặc hư hỏng của cơ sở vật chất tại khu vực thuê gây ra tổn thất cho bên thứ ba.

- Bên thuê sẽ phải thực hiện các biện pháp phòng ngừa để bảo vệ diện tích thuê không bị hư hại do hỏa hoạn, nước, bão lũ, lốc lớn gây ra.

- Bên quản lý tòa nhà được quyền yêu cầu Bên thuê ngay lập tức sửa chữa bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hại nào do Bên thuê gây ra trong bất kỳ trường hợp nào, cũng không được chậm hơn 10 ngày làm việc, kể từ ngày có thông báo của Bên cho thuê. Nếu Bên thuê không tiến hành sửa chữa trong thời hạn hoặc không đáp ứng yêu cầu thì Bên cho thuê thông báo cho Bên thuê và có thể tự ý mang công nhân hoặc vật tư vào thực hiện công tác sửa chữa. Và mọi chi phí phát sinh sẽ do Bên thuê chịu.

**ĐIỀU 11: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

Bản Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết và đóng dấu pháp nhân. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này chỉ có giá trị khi được lập thành văn bản có đóng dấu pháp nhân của cả hai bên;

Hai bên đã đọc văn bản và đồng ý với toàn bộ nội dung về quyền lợi, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

Hợp đồng này gồm 06 (sáu) trang đánh máy, tiếng Việt và được lập thành 02 (hai) bản chính, có giá trị pháp lý như nhau. Từng bên một đọc lại toàn văn hợp đồng, đồng ý ký tên, đóng dấu và giữ một bản chính để thực hiện.

**ĐẠI DIỆN BÊN A                                                       ĐẠI DIỆN BÊN B**