**HỢP ĐỒNG THUÊ DIỆN TÍCH VĂN PHÒNG**

**Số: […]**

Hợp đồng thuê diện tích văn phòng này *(sau đây gọi là****“Hợp đồng”****)* được lập và ký ngày […] tháng […] năm […], tại […] giữa các Bên:

**BÊN A (*Bên cho thuê*):**

**CÔNG TY […]**

|  |  |
| --- | --- |
| Mã số thuế | : […] |
| Địa chỉ | : […] |
| Người đại diện | : […] |
| Số điện thoại | : […] |
| Số tài khoản | : […] |

**BÊN B (*Bên thuê*):**

**CÔNG TY** […]

|  |  |
| --- | --- |
| Mã số thuế | : […] |
| Địa chỉ | : […] |
| Người đại diện | : […] |
| Số điện thoại | : […] |
| Số tài khoản | : […] |

*Mỗi bên sau đây gọi riêng là “****Bên****”, gọi chung là “****các Bên****”.*

**XÉT RẰNG:**

* *[Giới thiệu tổng quan về bối cảnh giao dịch, năng lực và mục đích giao dịch của Bên A];*
* *[Giới thiệu tổng quan về bối cảnh giao dịch, năng lực và mục đích giao dịch của Bên B];*

**DO VẬY,**hai bên đã thương thảo và thống nhất ký hợp đồng thuê diện tích văn phòng theo những điều khoản và điều kiện sau đây:

**Điều 1. Đối tượng hợp đồng**

1.1 Bên A đồng ý cho thuê và bên B đồng ý thuê một phần diện tích mặt bằng thuộc […], do bên A là chủ sở hữu.

**Điều 2. Thời hạn thuê và giá trị giá hợp đồng**

2.1 Thời hạn thuê […] kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian làm việc từ thứ Hai đến thứ Sáu (từ 07h đến 19h) và sáng thứ Bảy (từ 7h đến 13h). Quá thời hạn trên sẽ phải đăng ký thời gian làm việc và tính phí dịch vụ […] đồng/m2/giờ.

**Điều 3. Đặt cọc và thanh toán**

* 1. Thanh toán tiền cho thuê mặt bằng

- Thanh toán định kỳ: […] tháng 01 lần, thời điểm thanh toán trong vòng […] ([…]) ngày đầu tiên của tháng thứ nhất trong kỳ cho thuê.

- Bên A sẽ xuất hóa đơn giá trị gia tăng ngay sau khi Bên A nhận được tiền do Bên B thanh toán.

- Số tiền Bên B phải đặt cọc cho Bên A bằng 02 (hai) tháng tiền thuê mặt bằng quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này là […] **đồng (***Bằng chữ:* […]*./.***)** và Bên A sẽ giữ số tiền này trong suốt thời hạn hiệu lực của Hợp đồng.

3.2 Số tiền đặt cọc sẽ được hoàn trong các trường hợp sau:

- Khi hết thời hạn Hợp đồng;

- Trường hợp Hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn;

- Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê khi Bên A có hành vi vi phạm Hợp đồng.

- Sau khi Bên B hoàn thành thực hiện việc sang nhượng mặt bằng cho Bên thuê mới. Việc sang nhượng hoàn thành được thể hiện bằng việc Bên thuê mới chuyển cọc thành công cho Bên A.

**Điều 4: Bàn giao mặt bằng và cải tạo mặt bằng**

4.1 Hồ sơ bàn giao

- Biên bản bàn giao được ký đối chứng giữa hai bên trong đó mô tả chi tiết tình trạng mặt bằng bàn giao như hiện trạng nội thất, ngoại thất của diện tích cho thuê.

- Sơ đồ diện tích cho thuê cụ thể để làm căn cứ xác định diện tích tính tiền thuê theo hợp đồng.

- […]

*(Tự bổ sung các hồ sơ khác nếu có)*

4.2 Hoàn thiện nội thất

Bên B được phép thực hiện hoàn thiện nội thất, lắp đặt trang thiết bị các loại phù hợp với điều kiện và mục đích sử dụng của mình và phù hợp với yêu cầu, quy định của hệ thống PCCC của tòa nhà sau khi được sự đồng ý của Bên A. Bên B không được phép phân chia lại diện tích sử dụng làm thay đổi hiện trạng, ảnh hưởng đến phương án pccc đã được thẩm duyệt.

**Điều 5. Quyền lợi và nghĩa vụ của Bên B**

5.1 Quyền lợi

- Bên B có quyền thay đổi và sửa chữa mặt bằng theo thiết kế được bên A phê duyệt.

- Trong trường hợp bên B trả mặt bằng báo trước 01 tháng cho bên A để được hoàn cọc, tiền cọc sẽ được Bên A hoàn lại sau khi trừ những chi phí phạt phát sinh (nếu có) trong vòng 2 tuần kể từ ngày thanh lý hợp đồng.

- Bên B được gửi xe ô tô phí gửi xe […]/tháng và chỉ gửi xe ô tô trong thời gian ban ngày từ 07h đến 19h trong các ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu và từ 07h đến 13h các ngày thứ Bảy. Quá thời hạn qui định thì sẽ tính theo phí gửi xe ngày theo qui định của Công ty. Chúng tôi sẽ từ chối cung cấp dịch vụ gửi/ giữ nếu xe đỗ quá thời gian nêu trên 03 lần.

- Được bên A bàn giao đầy đủ và đúng thời hạn diện tích mặt bằng như quy định trong Hợp đồng.

- Được bảo đảm và tôn trọng quyền sử dụng diện tích thuê một cách độc lập trong thời hạn của Hợp đồng.

- Được quyền khai thác kinh doanh mặt bằng thuê theo đúng mục đích thuê và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

- Được bên A hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để tiến hành hoạt động kinh doanh cũng như thực hiện các hoạt động quảng cáo, quảng bá tên hiệu, sự kiện... hỗ trợ phát triển kinh doanh chính, trên cơ sở đảm bảo các hoạt động này tuân thủ đúng quy định của

Hợp đồng và phù hợp các quy định pháp luật hiện hành, cũng như các quy ước tại địa phương.

- Được quyền hoàn thiện nội thất, lắp đặt trang thiết bị phục vụ nhu cầu hoạt động riêng phù hợp với mục đích sử dụng của Hợp đồng này và phải có sự đồng ý của Bên A. Trường hợp có nhu cầu lắp đặt dụng cụ đo lường điện, viễn thông... cho nhu cầu riêng, sẽ được bên B tạo điều kiện làm việc với các cơ quan cung ứng có liên quan.

- Được quyền sang nhượng mặt bằng và Hợp đồng thuê cho một bên khác với chi phí tự chịu trong thời gian thực hiện hợp đồng và báo trước cho Bên A một tháng bằng văn bản. Tiền cọc sẽ được hoàn lại trong vòng 03 ngày sau khi sang nhượng hợp đồng thành công.

**Điều 6. Quyền lợi và nghĩa vụ của bên A**

6.1 Quyền lợi

- Bên A được tôn trọng và bảo đảm quyền sở hữu của tài sản cho thuê cũng như quyền sở hữu đối với phần còn lại của Tòa nhà.

- Được bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền cho thuê mặt bằng và các chi phí phát sinh, chi phí chi hộ bên B theo thỏa thuận quy định trong hợp đồng này.

- Được quyền vào khu vực thuê của Bên B kiểm tra định kỳ và đột xuất việc lắp đặt, sử dụng và bảo trì hệ thống hạ tầng điện, viễn thông, cấp thoát nước, xử lý vệ sinh môi trường, PCCC... để đảm bảo tính ổn định chung của toàn hệ thống cũng như xác định nguyên nhân và biện pháp khắc phục nếu phát sinh sự cố bất thường xảy ra đối với một phần hoặc toàn bộ hệ thống có liên quan trong Tòa nhà. Trường hợp đột xuất, bên A sẽ thông báo trước để bên B thu xếp và tạo điều kiện khắc phục sự cố sớm nhất vì quyền lợi của các bên liên quan.

- Được quyền yêu cầu Bên B thực hiện nghiêm chỉnh chấp hành *Nội quy, quy định quản lý - sử dụng của Tòa nhà* để đảm bảo an toàn chung, bảo đảm an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ ... theo các quy định của pháp luật và quy ước của địa phương.

- Bên B có quyền ưu tiên tiếp tục thuê mặt bằng khi hợp đồng hết hạn, nếu Bên B thực hiện đúng các nghĩa vụ của hợp đồng và có nhu cầu gia hạn.

**Điều 7. Chấm dứt hợp đồng**

Hợp đồng chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

7.1 Hợp đồng đến thời điểm hết hạn theo thỏa thuận tại điều 2.1 trên đây mà hai bên không tiếp tục gia hạn hợp đồng.

**Điều 8. Đơn phương chấm dứt hợp đồng và hậu quả pháp lý**

8.1 Các trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên B

Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp sau:

- Bên A vi phạm các nghĩa vụ quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này.

- Không sửa chữa nhà khi chất lượng nhà bị giảm sút nghiêm trọng.

- Quyền sử dụng nhà bị hạn chế bởi lợi ích của người thứ ba.một khoản phạt và bồi thường thiệt hại theo quy định đã thỏa thuận tại Hợp đồng.

**Điều 9. Phạm vi phạm và bồi thường thiệt hại**

9.1 Trường hợp Bên A tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không do lỗi của Bên B, không thuộc các trường hợp quy định tại mục 8.2 và/hoặc vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp đồng thì:

- Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc cho Bên B;

- Hoàn lai toàn bộ số tiền thuê mặt bằng mà Bên B đã thanh toán trước nhưng chưa sử dụng hết, được tính theo thời gian còn lại của kỳ thuê.

- Bên A phải bồi thường toàn bộ chi phí mà Bên B đã bỏ ra đêt tu sửa, hoàn thiện nội thất và chịu một khoản tiền phạt tương đương với 03 tháng tiền thuê mặt bằng.

điều khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

**Điều 10. Bổ sung và sửa đổi hợp đồng, giải quyết tranh chấp**

10.1 Bổ sung và sửa đổi hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh nhu cầu sửa đổi bổ sung hai bên phải tiến hành thương thảo và thống nhất các nội dung cần sửa đổi, bổ sung. Mọi bổ sung và sửa đổi hợp đồng đều phải thống nhất bằng Phụ lục hợp đồng có giá trị ràng buộc với hai bên. Các nội dung bổ sung, sửa đổi được hai bên ký là những bộ phận không thể tách rời của hợp đồng.

**Điều 11. Bất khả kháng**

Sự kiện bất khả kháng là các sự kiện xảy ra mang tính khách quan không phải do lỗi của các bên gây ra và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên, thuộc một, một số và không giới hạn bởi các trường hợp sau: thiên tai, hoả hoạn, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo động, sự thay đổi về chính sách của Nhà nước, văn bản chỉ đạo của chính quyền thành phố, địa phương sở tại hoặc Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền... dẫn đến phải dừng hoặc tạm dừng việc thực hiện một phần hoặc toàn bộ hợp đồng. Khi đó, hai bên sẽ tiến hành các hành động tức thời nhằm hạn chế tối đa hậu quả bất lợi của bất khả kháng, đồng thời cùng nhau bàn bạc, thống nhất biện pháp khắc phục các mất mát, thiệt hại... do bất khả kháng gây ra.

Khi một trong hai bên gặp sự kiện bất khả kháng phải thông báo ngay *(tối đa trong 48 giờ)* cho bên kia bằng văn bản nêu rõ: sự kiện bất khả kháng và hậu quả trực tiếp từ sự kiện ảnh hưởng đến nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, các bằng chứng, chứng cứ chứng minh, các hành động tức thời nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực của bất khả kháng, tiên lượng hậu quả và thời gian bất khả kháng... Sau khi bất khả kháng kết thúc hai bên bàn bạc thống nhất việc tiếp tục hoặc chấm dứt hợp đồng cho thuê theo nguyên tắc hai bên cùng có lợi.

**Điều 12. Cam kết chung**

Hai bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản đã quy định trong hợp đồng này.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu một trong hai bên có sự thay đổi về tổ chức, nhân sự quản lý điều hành cũng như các vấn đề nội bộ khác của mỗi bên đều không làm ảnh hưởng tới hiệu lực pháp lý của hợp đồng này. Các tổ chức, cá nhân tiếp nhận vai trò của đại diện pháp luật mới *(nếu có)* của mỗi bên phải kế thừa quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng của bên mà họ đại diện.

**ĐẠI DIỆN BÊN A ĐẠI DIỆN BÊN B**