

Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----***-----

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

Số: 01/HĐTMB-A19LK17

Căn cứ vào:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 của Quốc hội nước CHXHCN Việt nam ban hành ngày 25/11/2014;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của các Bên.

Hôm nay, ngày 30 tháng 06 năm 2021 chúng tôi gồm các Bên sau đây:

Bên Cho Thuê

Bà: Trần Thị B

CMND số:Cấp ngày Tại Cục trưởng cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

Hộ khẩu thường trú:

Số điện thoại :

Là chủ sở hữu hoàn toàn và hợp pháp của căn hộ địa chỉ:

(Gọi tắt là "**Bên A**")

Bên Thuê:

Bà:

CMND số:

Hộ khẩu thường trú:

Số điện thoại:

(Gọi tắt là "**Bên B**")

Sau khi thỏa thuận, thống nhất, hai Bên đồng ý ký kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng của căn hộ này với các điều khoản và nội dung sau:

Điều 1: Mục đích thuê và đặc điểm của căn hộ:

1.1. Bên A cho Bên B thuê mặt bằng tầng 1 căn hộ (một phần của căn hộ) với mục đích: Kinh doanh quán Café giải khát và các đồ ăn nhẹ.

1.2. Đặc điểm phần mặt bằng cho thuê:

Diện tích khoảng 160m² (tính tường bao) có 01 toilet, nguồn cấp điện cấp nước (hiện trạng như ảnh chụp đính kèm)

Điều 2: Thời hạn thuê và giá thuê:

- 2.1. Thời gian thuê: 05 (năm) Năm, tính từ ngày 30/06/2021 đến hết ngày 30/06/2026
- Bên B được ưu tiên tiếp tục thuê mặt bằng trong những tháng/năm tiếp theo nếu Bên B báo trước 01 tháng trước khi kết thúc hợp đồng, nếu bên A tiếp tục cho thuê tiếp.
- 2.2. Giá thuê: 20.000.000 đồng /1 tháng cố định trong suốt thời gian 5 năm của hợp đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng)
- 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 do địa phương cung cấp... tất cả các dịch vụ do Bên B sử dụng và tự thanh toán trực tiếp với dịch vụ cung cấp đúng thời gian quy định.
- 2.4. Bên B được giảm trừ 100% giá tiền thuê mặt bằng tương đương với 660.000VNĐ/ngày khi chính quyền yêu cầu đóng cửa hàng vì dịch bệnh, trường hợp bên B vẫn có nguồn thu nhập từ cửa hàng thì bên B được giảm trừ 50% giá tiền thuê mặt bằng tương đương với 330.000VNĐ/ngày, số tiền được giảm trừ sẽ được trừ vào tiền thanh toán của kỳ tiếp theo. Để được xác nhận giảm trừ chi phí thuê, ngay sau khi có yêu cầu của chính quyền bằng văn bản bên B gửi căn cứ cho bên A để tiến hành kiểm đếm các ngày bị ảnh hưởng, khi lệnh cấm mở hàng được chính quyền dỡ bỏ, 2 bên tiến hành ghi nhận giá trị giảm trừ của mỗi đợt bị cấm kinh doanh.

Điều 3: Đặt cọc và phương thức thanh toán

3.1. Đặt cọc: Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A một khoản tiền là: **20.000.000 vnd** (Bằng chữ: hai mươi triệu đồng) ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồng này, 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 30 ngày sau khi Hợp đồng thuê mặt bằng 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, chi phí hoàn trả mặt bằng 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 tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A.

3.3. Thanh toán: Bên B sẽ thanh toán cho Bên A là 06 tháng/lần. Lần đầu tiên thuê mặt bằng là: 120.000.000 vnd /6 tháng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng) trong vòng 05 ngày sau khi ký hợp đồng và trước khi Bên B thực hiện hoàn thiện mặt bằng để kinh doanh.

3.4. Các lần thanh toán tiếp theo sẽ được thực hiện theo định kỳ 06 tháng/lần. Thanh toán trước 10 ngày cuối cùng của kỳ thanh toán trước đó.

Nếu bên B thanh toán chậm quá 15 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.

Điều 4: Quyền và trách nhiệm của Bên A:

- 4.1. Bàn giao mặt bằng tầng 1 căn hộ và các trang thiết bị cung cấp cho Bên B bao gồm: *các điểm đấu điện, nước và các giấy tờ có liên quan.*
- 4.2. Đảm bảo quyền cho thuê hợp pháp và căn hộ cho thuê hiện không có tranh chấp.
- 4.3. Bàn giao quyền sử dụng công tơ điện nước của mặt bằng cho Bên B.
- 4.4. Giúp đỡ bên B thực hiện các quy định về tạm trú.
- 4.5. Thanh toán tất cả các khoản thuế và chi phí liên quan đến việc cho thuê theo Hợp đồng này cho cơ quan chức năng tại Việt Nam.
- 4.6. 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. Trả tiền thuê nhà đúng hạn.
- 5.2. Sử dụng mặt bằng đúng mục đích. Khi cần sửa chữa, cải tạo theo nhu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của Bên A. Không được tự ý sửa chữa khi chưa được sự đồng ý của Bên A bằng văn bản, thiết kế/thi công cải tạo mặt bằng thuê lần đầu phải được bên A xác nhận vào hồ sơ (để đảm bảo về kết cấu của phân cho thuê và toàn bộ căn hộ, **lưu ý bên B không được khoan/cắt/đục các cột bê tông của công trình**)
- 5.3. Chịu trách nhiệm về đồ đạc cá nhân.
- 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, **không gian sử dụng phải có cửa thoát hiểm mở được từ bên trong khi mất điện và có 03 bình chữa cháy loại 8kg còn thời hạn kiểm định.** Không sử dụng mặt bằng đã thuê vào bất cứ mục đích nào vi phạm pháp luật Việt Nam.
- 5.5. 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 bên cung cấp dịch vụ
- 5.6. Có trách nhiệm bảo quản tài sản theo như khi bàn giao, nếu có hư hỏng trong quá trình thuê hay cần bảo trì bảo dưỡng đối với khu vực cho thuê, Bên B có trách nhiệm sửa chữa hoặc bồi thường cho Bên A.
- 5.7 **Kê khai đầy đủ nhân khẩu tạm trú** và đảm bảo thực hiện đúng theo kê khai.

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

Điều 6: Chấm dứt hợp đồng, chuyển nhượng hợp đồng:

6.1. Việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng mà không phải bồi thường được thực hiện trong các trường hợp sau:

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

6.1.2. Căn hộ bị phá dỡ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

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

6.2. Nếu Bên A chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn quy định tại Điều 2.1 Hợp đồng này thì Bên A phải báo trước cho Bên B 30 ngày. Đồng thời Bên A phải trả lại tiền thuê mặt bằng của những tháng còn lại mà Bên B đã thanh toán cho Bên A, trả lại tiền đặt cọc và đền bù cho Bên B số tiền như sau:

- Năm 2021 bồi thường 800.000.000vnd (Tám trăm triệu đồng) tương đương với 100% chi phí đầu tư cơ sở vật chất để mở quán cà phê (giá trị 800 triệu là ước tính của bên B đối với các hạng mục khó thanh lý được như tường, vách, cửa, sàn nhà, máy điều hòa..., bên A sẽ kiểm tra lại chi phí nói trên sau khi bên B hoàn tất công tác hoàn thiện, trường hợp sai lệch chi phí thực tế so với ước tính vượt quá + - 20% thì 2 bên ký phụ lục hợp đồng điều chỉnh)
- Năm 2022 bồi thường 640.000.000 tương đương với 80% chi phí đầu tư của bên B.
- Năm 2023 bồi thường 480.000.000 tương đương với 60% chi phí đầu tư của bên B.
- Năm 2024 bồi thường 320.000.000 tương đương với 40% chi phí đầu tư của bên B.
- Năm 2025 bồi thường 160.000.000 tương đương với 20% chi phí đầu tư của bên B.

6.2.1. Nếu Bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại Điều 2.1 Hợp đồng này, Bên B phải báo trước cho Bên A 30 ngày, chỉ được nhận lại số tiền nhà chưa sử dụng sau khi đã thanh toán hết khoản phí dịch vụ, điện nước, internet và các chi phí liên quan đến trách nhiệm của bên B và không được nhận lại số tiền đã đặt cọc.

6.2.2. Trước khi hợp đồng hết hạn, Bên B thông báo cho Bên A bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng. Nếu Bên B muốn tiếp tục thuê thì hai Bên sẽ cùng bàn bạc về việc gia hạn Hợp đồng và Bên B sẽ được ưu tiên gia hạn.

6.3. Trường hợp bên B có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng, nếu bên nhận chuyển nhượng (bên thứ 3) tiếp tục kinh doanh quán cà phê thì bên A đồng ý với điều kiện bên thứ 3 có đủ năng lực tài chính và không có điều tiếng về lối sống/ứng xử, nếu bên thứ 3 muốn đổi sang ngành nghề kinh doanh khác thì bên A sẽ xem xét đánh giá dựa trên tiêu chí ngành nghề kinh

doanh phải không gây ô nhiễm (mùi, chất thải, tiếng ồn...), nếu bên A không đồng ý cho chuyển nhượng hợp đồng thì bên B phải chấp nhận và thực hiện hợp đồng này theo đúng các điều khoản khác đã được ký kết.

Điều 7: Hai Bên cam kết:

7.1. Tuân thủ đầy đủ các điều khoản nêu trên.

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 Tòa án có thẩm quyền. Phán quyết của Tòa án sẽ là phán quyết cuối cùng để hai Bên cùng thực hiện.

7.4 Nội dung của hợp đồng này đã được hai Bên đọc và hiểu rõ.

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.

BÊN A

BÊN B

Nguyễn Văn A

Trần Anh C

DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ KÈM THEO CĂN HỘ

Căn hộ: 9C Tòa nhà Sông Đà, 165 Cầu Giấy, Hà Nội

1. Điều hòa: 2 cái
2. Nóng lạnh: 1 cái
3. Giường 1m4 x 1m9
4. Tủ quần áo: 01 cái
5. Rèm cửa: 02 cái
6. Bàn + 3 ghế ăn: 1 bộ
7. Thiết bị vệ sinh: 02 toilet

DANH SÁCH NHÂN KHẨU SINH SỐNG TẠI CĂN HỘ

STT	Họ và tên	Ngày tháng năm sinh	Số CMND Ngày cấp Nơi cấp	Địa chỉ thường trú
1	Lê Anh Tiến	06/05/1998	Vĩnh Phúc	Yên Đồng, Yên Lạc, Vĩnh Phúc
2	Nguyễn Thị Hương	04/09/1998	Vĩnh Phúc	Thanh Lãng, Bình Xuyên, Vĩnh Phúc
3	Lê Tiến Thành	26/05/2000	Vĩnh Phúc	Yên Đồng, Yên Lạc, Vĩnh Phúc
4	Đặng Thị Bích Ngọc	29/12/2000	Vĩnh Phúc	Hồng Châu, Yên Lạc, Vĩnh Phúc