

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

SỐ: 96 /HĐKT

- Căn cứ Bộ luật dân số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên.

Hôm nay, ngày 15 tháng 9 năm 2019, tại văn phòng làm việc của Công ty Cổ phần Phát triển Công trình Viễn thông, tại địa chỉ Lô 18 Khu Đô thị mới Định Công, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội.

BÊN A: (Bên cho thuê): CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH VIỄN THÔNG

Địa chỉ: Lô 18 khu ĐTM Định Công - P. Định công - Q Hoàng Mai - TP Hà Nội.

Điện thoại: 024.36405423. Fax : 024.36405430

Tài khoản: 21310000078716

Mở tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần đầu tư và phát triển Việt nam, Chi nhánh Nam Hà Nội.

Mã số Thuế: 0100683141.

Giấy ĐKKD số: 0100683141 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 11/01/2006.

Đại diện là Ông: **VŨ MINH YÊN** Chức vụ: **Phó Tổng giám đốc**

(theo giấy ủy quyền số 29/UQ ngày 05/4/2019 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển công trình Viễn thông)

BÊN B: (Bên thuê): CÔNG TY CỔ PHẦN ETT

Địa chỉ: Số 9, ngõ 17, đường An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà nội.

Điện thoại: 024.36408775/ 08.34421200 Fax: 024.36408775

Tài khoản: 0301000310399 tại: Ngân hàng Vietcombank - CN Hoàn Kiếm

Mã số thuế: 0105363018

Đại diện là bà: **VƯƠNG THỊ MINH NGUYỆT** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Thẻ căn cước số: 001184003509 , ngày cấp : 29/9/2014 , nơi cấp Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

Hai bên thống nhất, ký hợp đồng thuê văn phòng tại phòng 801 thuộc tầng 8 tòa nhà Lô 18 khu đô thị mới Định Công- Hoàng Mai- Hà nội theo những điều khoản sau đây:

Điều 1 : Văn phòng cho thuê

Địa chỉ: Lô 18 Khu Đô thị mới Định Công - Quận Hoàng Mai - TP Hà Nội.

Phòng số: 801 tầng 8 có diện tích 90m² thuộc tòa nhà Công ty Cổ phần Phát triển Công trình Viễn thông.

Tổng diện tích sử dụng: 90m²

Điều 2: Thời hạn thuê, thời điểm giao nhận văn phòng:

2.1 Thời điểm bên A bàn giao văn phòng nêu tại Điều 1 của Hợp đồng cho bên B là ngày 15 tháng 9 năm 2019 để bên B thực hiện theo ý c) khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng

2.2 Thời hạn tính tiền thuê văn phòng nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 60 tháng, kể từ ngày 15/10/2019 đến hết ngày 15/10/2024.

2.3 Bên B đặt cọc cho bên A: **20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng chẵn)** cho bên A ngay sau khi ký hợp đồng.

Khoản tiền đặt cọc này sẽ được Bên A hoàn trả lại cho Bên B khi hai bên chấm dứt Hợp đồng. Số tiền này cũng nhằm bảo đảm bên B đã thực hiện đầy đủ các nội dung được ghi trong khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này.

Trong thời gian bàn giao đến thời điểm tính phí thuê văn phòng, nếu bên B không thuê nữa thì bên B phải chịu mất khoản tiền đặt cọc trên.

2.4 Khi hết hợp đồng thuê văn phòng mà bên B muốn gia hạn hợp đồng thì phải đề nghị gia hạn Hợp đồng bằng văn bản, 15 ngày trước ngày hết hạn. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ khi nhận được thông báo, Bên A sẽ trả lời Bên B bằng văn bản về việc đồng ý hay từ chối cho Bên B thuê tiếp và giá thuê văn phòng trong trường hợp gia hạn do hai bên thống nhất trên cơ sở phù hợp với giá thị trường tại thời điểm gia hạn thời gian thuê.

Điều 3: Mục đích thuê

Mục đích thuê văn phòng này là làm văn phòng gồm những công việc được pháp luật Việt Nam cho phép của bên B.

(Không sử dụng bất cứ mục đích nào khác).

Điều 4: Giá thuê và phương thức thanh toán

4.1. Giá thuê Văn phòng: (có phụ lục đính kèm)

- Giá thuê văn phòng chưa bao gồm thuế VAT nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **13.360.000VNĐ/tháng**

(Bằng chữ: Mười ba triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng / một tháng).

-Giá trên chỉ bao gồm tiền thuê văn phòng, phí gửi xe máy và phí dịch vụ, chưa bao gồm tiền điện sinh hoạt sử dụng bên trong diện tích thuê của bên B)

- Trong thời gian thuê, nếu có biến động về giá thuê văn phòng, giá thuê dịch vụ thì hai bên sẽ bàn bạc và thống nhất chỉnh sửa. Thời hạn điều chỉnh giá thuê văn phòng, giá thuê dịch vụ do bên A quyết định và tối thiểu là 02 năm 1 lần kể từ ngày ký hợp đồng. Tổng giá trị mỗi lần điều chỉnh biến động không quá 10% giá trị hợp đồng đã ký và đã được điều chỉnh.

4.2. Phương thức thanh toán :

- Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền thuê văn phòng cho bên A **06 tháng** một lần vào các ngày từ ngày thứ 01 đến ngày thứ 05 của tháng đầu kỳ. Kỳ thanh toán đầu tiên được thanh toán từ ngày 15 đến ngày 20 tháng 10 năm 2019 khi bên B đi vào hoạt động.
- Tiền điện sử dụng hàng tháng thanh toán chậm nhất 5 ngày sau khi nhận được thông báo thu tiền điện của bên A.
- Hình thức thanh toán: Trả bằng tiền mặt nộp tại phòng Tài chính Kế toán Công ty hoặc chuyển khoản. (Nếu có thoả thuận khác giữa các bên sẽ được quy định tại phụ lục kèm theo).
- Bên A có trách nhiệm xuất hoá đơn bán hàng có thuế GTGT cho Bên B sau khi Bên B thanh toán đủ tiền cho Bên A (thời hạn xuất hoá đơn chậm nhất không quá 05 ngày).
- Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn cho bên A, nếu thanh toán chậm từ 10 ngày trở lên bên A được quyền tính lãi chậm nộp theo quy định của ngân hàng cổ phần thương mại Việt Nam hoặc làm cơ sở để bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Điều 5: Nghĩa vụ và quyền của bên A

5.1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Giao văn phòng cho bên B theo đúng hợp đồng;
- b) Phổ biến cho bên B biết các quy định về quản lý sử dụng văn phòng;
- c) Bảo đảm cho bên B sử dụng ổn định văn phòng trong thời hạn thuê;
- d) Chịu trách nhiệm sửa chữa đối với những hư hỏng về mặt kết cấu của văn phòng thuê không phải do lỗi của bên B trong quá trình sử dụng gây ra trong thời hạn chậm nhất 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên B về những hư hỏng đó.
- f) Đề nghị bên B thực hiện đúng các quy định về quản lý con người đã khai báo với bên A khi thuê văn phòng.

5.2. Bên A có các quyền sau đây:

- a) Nhận đủ tiền thuê văn phòng, theo phương thức đã thỏa thuận; Yêu cầu bên B có trách nhiệm trong việc sửa chữa tài sản phần hư hỏng; bồi thường thiệt hại, mất mát tài sản, trang thiết bị do lỗi của bên B gây ra.
- b) Được định kỳ kiểm tra văn phòng một lần/3 tháng, kiểm tra đột xuất khi cần thiết nhưng phải thông báo trước cho Bên B biết thời gian kiểm tra.
- c) Được lấy lại văn phòng khi hợp đồng thuê Văn phòng hết thời hạn hoặc trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng.
- d) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê văn phòng nhưng phải báo cho bên B biết trước 60 ngày, các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt.
- e) Yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên B có một trong các hành vi sau đây:

- Sử dụng Văn phòng không đúng mục đích thuê như đã thỏa thuận trong hợp đồng.
 - Tổ chức hoạt động trái với pháp luật trong Văn phòng thuê.
 - Không trả tiền thuê Văn phòng theo thỏa thuận trong hợp đồng mà không có lý do chính đáng.
 - Bên B tự ý đục phá, coi nới, cải tạo, phá dỡ văn phòng ở đang thuê
 - Bên B chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại Văn phòng đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A.
 - Bên B làm mất an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã bị bên A lập biên bản mà vẫn không khắc phục.
- f) Bên A có quyền tạm thời niêm phong văn phòng thuê của bên B trong trường hợp bên B chậm nộp tiền thuê văn phòng và các dịch vụ kèm theo trong vòng 15 ngày kể từ các kỳ thanh toán của bên B với bên A (theo khoản 4.2 điều 4 hợp đồng)

Điều 6: Nghĩa vụ và quyền của bên B

6.1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Sử dụng Văn phòng đúng mục đích đã thỏa thuận; giữ gìn vệ sinh và tài sản chung của tòa nhà và có trách nhiệm sửa chữa những hỏng hóc các thiết bị do lỗi Bên B sử dụng gây ra; thay thế mới 100% sản phẩm tương đương hoặc bồi thường trong trường hợp để xảy ra mất mát tài sản, thiết bị chung của tòa nhà.
- b) Trả tiền phí dịch vụ, điện, nước và các chi phí phát sinh khác trong thời gian thuê Văn phòng; Trả đủ tiền thuê văn phòng theo đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng.
- c) Không tự ý đục phá, coi nới, cải tạo, phá dỡ Văn phòng đang thuê.
- d) Không được chuyển mục đích sử dụng, không được chuyển nhượng hợp đồng thuê Văn phòng hoặc cho người khác mượn, thuê lại.
- e) Giao lại Văn phòng cho bên A khi hợp đồng thuê Văn phòng hết thời hạn hoặc trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng.
- g) Thông báo cho Bên A các hư hỏng không do lỗi của Bên B gây ra trong cấu trúc của tòa nhà để bên A có biện pháp sửa chữa.
- h) Để bảo vệ môi trường làm việc, trong quá trình hoạt động, bên B phải có trách nhiệm đảm bảo tối đa các yêu cầu về an toàn vệ sinh liên quan, không để ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.
- i) Tạo điều kiện cho Bên A thực hiện việc kiểm tra Văn phòng một lần/3 tháng kiểm tra đột xuất khi cần thiết, sau khi đã được Bên A thông báo thời gian kiểm tra.

6.2. Bên B có các quyền sau đây:

- a) Nhận Văn phòng theo đúng thỏa thuận.

b) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên A trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.

c) Được lắp đặt các trang thiết bị vào Văn phòng thuê để phù hợp với sinh hoạt của Bên B nhưng không làm ảnh hưởng đến kết cấu và thẩm mỹ của Văn phòng thuê; Những thiết bị lắp đặt liên quan đến việc khoan, đục, sửa chữa... bên trong Văn phòng phải trao đổi và được sự đồng ý của Bên A.

Đối với những tài sản mà do Bên B đầu tư lắp đặt, khi kết thúc thời hạn thuê, Bên B có quyền di chuyển ra khỏi văn phòng thuê và trả lại nhà nguyên trạng ban đầu cho bên A.

d) Để đảm bảo cho việc kinh doanh của hai bên có hiệu quả và đúng quy định của pháp luật. Sau khi Hợp đồng này hết hiệu lực, nếu Bên B vẫn còn có nhu cầu thuê tiếp, thì hai bên cùng nhau bàn bạc để thống nhất giải pháp thực hiện tiếp theo

e) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê văn phòng nhưng phải báo cho bên A biết trước 60 ngày, các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt.

Điều 7: Các thỏa thuận khác

1. Chấm dứt hợp đồng: Việc chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê văn phòng hết thời hạn thuê;

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

c) Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê văn phòng.

2. Nếu một trong các bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước thời hạn thì phải báo cho bên kia biết trước 60 ngày trước ngày dự định chấm dứt,

3. Hợp đồng này thiết lập toàn bộ các thỏa thuận giữa hai bên. Những trường hợp không nằm trong điều khoản quy định tại Hợp đồng này sẽ được hai bên cùng nhau bàn bạc thống nhất, ký kết bằng văn bản hoặc phụ lục hợp đồng.

4. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, bất kỳ tranh chấp nào phát sinh sẽ được hai bên giải quyết trên tinh thần hợp tác thương lượng. Trường hợp cả hai bên không tự giải quyết được, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

Điều 8: Cam đoan của các bên

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

a) Những thông tin về văn phòng thuê đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

Văn phòng thuộc Công ty quản lý không có tranh chấp; Văn phòng không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- a) Những thông tin về con người đăng ký làm việc đã ghi trong Phụ lục hợp đồng này là đúng sự thật;
b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về văn phòng thuê nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này
c) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Điều 9: Hiệu lực hợp đồng

9.1 Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2019

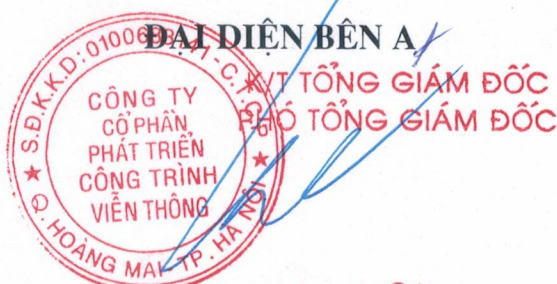
9.2 Tính pháp lý của Hợp đồng

- Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở pháp lý mà bên A và bên B có nghĩa vụ thực hiện.
- Hợp đồng có hiệu lực là cơ sở để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Các tranh chấp phát sinh ngoài Hợp đồng sẽ được giải quyết trên cơ sở các qui định, của pháp luật có liên quan.

Điều 10: Điều khoản chung

- Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã ghi trong hợp đồng. Nếu có phát sinh trong quá trình thực hiện, hai bên sẽ cùng bàn bạc giải quyết trước trong thời hạn 01 tháng. Nếu hai bên không tự giải quyết được sẽ chuyển vụ việc đến Tòa án kinh tế Thành phố Hà Nội giải quyết theo quy định của pháp luật. Mọi sửa đổi bổ sung vào bản hợp đồng này đều phải được sự đồng ý của cả hai bên.
- Mọi sửa đổi, bổ sung bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này sẽ được các bên thống nhất thỏa thuận bằng Phụ lục Hợp đồng giữa các bên. Phụ Lục hợp đồng là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.

Hợp đồng này gồm 10 (mười) điều, 01 Phụ lục; Tổng số 08 (tám) trang (trong đó hợp đồng gồm 06 trang, Phụ lục gồm 02 trang) và được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau; bên A giữ 02 bản; bên B giữ 02 bản./.



Vũ Minh Yên



TỔNG GIÁM ĐỐC

Vương Thị Minh Nguyệt

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG

- Căn cứ vào Hợp đồng cho thuê văn phòng số 96/HĐKT ngày 15/9/2019
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên

Hôm nay, ngày 15 tháng 9 năm 2019, chúng tôi gồm:

BÊN A: (Bên cho thuê): CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG TRÌNH VIỄN THÔNG

Đại diện là Ông: **VŨ MINH YÊN**

Chức vụ: **Phó Tổng giám đốc**

BÊN B: (Bên thuê):

Đại diện là Bà: **VƯƠNG THỊ MINH NGUYỆT** Chức vụ: **Tổng giám đốc**

Nội dung thông tin cá nhân căn cứ theo hợp đồng thuê văn phòng số 96/HĐKT ngày 15/9/2019

Hai bên thống nhất ký phụ lục hợp đồng thuê văn phòng với những điều khoản sau:

Điều 1: Diện tích , thời gian thuê văn phòng,

1.1 Tổng diện tích thuê P801 có diện tích 90m²(Chín mươi mét vuông)

1.2 Thời gian tính tiền thuê văn phòng : 60 tháng

+ Bắt đầu từ ngày 15 tháng 10 năm 2019

+ Kết thúc từ ngày 15 tháng 10 năm 2024

Điều 2: Giá cả và các dịch vụ thuê văn phòng

2.1 Giá cả thuê văn phòng và các dịch vụ kèm theo :

2.1.1. Giá thuê văn phòng: (trọn gói)

STT	Văn phòng thuê	Diện tích (m ²)	Đơn giá trước VAT (đồng/1m ² /tháng)	Thành tiền trước VAT (đồng/ tháng)	Ghi chú
1	P801	90		13.000.000	
	Cộng (làm tròn)			13.000.000	

2.1.2 Phí dịch vụ:

Phí dịch vụ bao gồm :

* Tiền điện sử dụng cầu thang máy, nước sạch, an ninh, phòng chống cháy nổ. Được gửi 03 xe máy tương đương với 03 người trong giờ làm việc hành chính (không gửi qua đêm). Nếu phát sinh số lượng người, xe đến làm việc vượt định mức trên thì các phí dịch vụ sẽ tăng theo tương ứng.

STT	Số người	Đơn giá trước VAT (1 người/ tháng)	Thành tiền trước VAT (đồng/ tháng)	Ghi chú
1	03	120.000	360.000	
	Cộng		360.000	

2.1.3 Tổng số tiền thuê văn phòng và tiền dịch vụ chưa bao gồm VAT mà bên B phải trả một tháng cho bên A như sau: 13.000.000+360.000 = 13.360.000 đồng

(Bằng chữ: Mười ba triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng)

2.1.4 Tổng giá trị hợp đồng thuê văn phòng của 60 tháng đã có 10% VAT như sau:

STT	Thời gian thuê (tháng)	Đơn giá (đồng/ 1 tháng thuê)	Thành tiền	Ghi chú
1	60	13.360.000	801.600.000	
	Cộng		801.600.000	
	Thuế VAT 10%		80.160.000	
	Tổng cộng		881.760.000	

(Bằng chữ: Tám trăm tám mươi lăm triệu, bảy trăm sáu mươi ngàn đồng)

2.2 Tiền điện: Tiền điện bên B thanh toán cho bên A theo chỉ số công tơ thực tế sử dụng hàng tháng với đơn giá là **3.700đ/kw** (chưa bao gồm VAT) điện sử dụng. Nếu Nhà nước thay đổi giá bán điện tăng so với giá thanh toán hiện tại thì hai bên sẽ tiến hành điều chỉnh giá thanh toán điện tăng theo tỷ lệ thuận.

Hai bên thống nhất các nội dung trên và ký vào Phụ lục hợp đồng.

Phụ lục hợp đồng này là một phần không thể tách rời của hợp đồng thuê nhà số 96/HĐKT ngày 15/9/2019.

ĐẠI DIỆN BÊN A
K/T TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Minh Yên

ĐẠI DIỆN BÊN B



TỔNG GIÁM ĐỐC
Vương Thị Minh Nguyệt