CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---oOo---

HỢP ĐỒNG KINH TẾ

Số: **33/2012/HĐKT-HAPUMEDI**

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự 2005 và luật Thương mại ban hành ngày 27/06/2005của Chủ tịch Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan.*
- *Trên cơ sở thực tế công trình Khu trung tâm thương mại được xây dựng hoàn thành trên diện tích 4502m2 đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BD 985961 ngày 29/12/2011 với thời hạn sử dụng là 50 năm kể từ ngày 27/11/2008.*
- *Căn cứ khả năng và nhu cầu của hai bên.*

Hôm nay, ngày 30 tháng 05 năm 2012 tại Hà Nội, chúng tôi gồm

BÊN A : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN HAPULICO

Người đại diện : **Ông Phạm Hồng Long**

Chức vụ : **Giám Đốc Sàn giao dịch bất động sản Hapulico**

Giấy ủy quyền số 41/UQ-CTY ngày 02/05/2012 của Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Hapulico.

Địa chỉ : 32 Phương Mai, phường Phương Mai, Đống Đa. Hà Nội.

VP giao dịch : Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, Hà Nội.

Số điện thoại : 04.63 294 634 Fax: 04.62 676 999

Số tài khoản : 222 10 00 00 46 232

Ngân hàng GD : Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam–CN Thanh Xuân (BIDV Thanh Xuân)

Mã số thuế : **0102756356**

BÊN B: CÔNG TY TNHH TM DƯỢC MỸ PHẨM TRƯỜNG GIANG

Người đại diện : **Bà Nguyễn Thị Hạnh**

Chức vụ : **Giám đốc**

Địa chỉ : 54 Tôn Đức Thắng, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Số điện thoại : 0438237785 / 0437723231 Fax: 0438237785

Số tài khoản : 0225800000A

Ngân hàng GD : VPBank – Chi nhánh Hà Nội.

Mã số thuế : 0101213438

Hai bên bàn bạc, thỏa thuận và thống nhất ký kết hợp đồng với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý cho thuê và bên B đồng ý thuê mặt bằng thuộc "TRUNG TÂM THUỐC HAPU" tại số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, Hà Nội là nơi triển lãm, giới thiệu thường xuyên phục vụ việc mua bán dược phẩm và thiết bị y tế với nội dung như sau:

1.1. Quầy thuốc số **112A** tại tầng **01** trong TRUNG TÂM THUỐC HAPU thuộc dự án Hapulico Complex (có bản vẽ mặt bằng chi tiết kèm theo).

1.2. Thời hạn hợp đồng **03 năm** kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2012 đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2015.

1.3. Diện tích quầy thuốc: **50m2** (bao gồm cả khu vực bảo quản thuốc).

1.4. Giá thuê quầy thuốc: **650.000VNĐ/m2/tháng.**

1.5. Dịch vụ: Bao gồm điện, nước, bảo vệ, máy phát dự phòng, vệ sinh chung, bảo dưỡng thiết bị.

1.6. Phí dịch vụ:

- Chi phí cho điện, điều hòa, đèn chiếu sáng khu vực chung, máy phát dự phòng, sẽ được phân bổ đều cho các gian hàng dựa trên chi phí phát sinh thực tế.
- Dịch vụ vệ sinh chung và dịch vụ bảo trì bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật trong tòa nhà, dịch vụ quản lý Trung tâm thương mại được miễn phí 2 năm đầu tiên theo Điều 7 của Hợp đồng này, sau thời gian nêu tại Điều 7 của Hợp đồng thì các chi phí này sẽ được phân bổ đều cho các gian hàng.

1.7 Thuế GTGT: Tất cả giá và phí trong hợp đồng này đã bao gồm thuế GTGT.

ĐIỀU 2: TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A

2.1. Giao vị trí quầy thuốc cho Bên B khi Bên B đã nộp đủ số tiền đặt cọc theo Điều 4.1 Hợp đồng này.

2.2. Quản lý và cung cấp đầy đủ dịch vụ đảm bảo cho hoạt động của quầy thuốc của Bên B.

2.3. Tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên B hoạt động ổn định và lâu dài tại TRUNG TÂM THUỐC HAPU, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về kinh doanh Dược và Thiết bị y tế.

2.4. Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục đăng ký hành nghề kinh doanh tại Trung tâm thuốc Hapu khi Bên B có yêu cầu.

2.5. Bàn giao mặt bằng quầy thuốc đã nêu tại Khoản 1.1 cho bên B vào khoảng thời gian 15/6/2012 (có thể trước hoặc sau 5 ngày). Nếu quá ngày 20/6/2012 bên A không bàn giao được quầy thuốc cho bên B thì bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà bên B đã đặt cọc và bồi thường cho bên B một khoản tiền đúng bằng số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A.

ĐIỀU 3: TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B

3.1. Chịu trách nhiệm về tính pháp lý, các thủ tục đăng ký hành nghề kinh doanh tại TRUNG TÂM THUỐC HAPU.

3.2. Hoạt động theo đúng nội dung đã ghi ở Điều 1 và phải tuân thủ pháp luật. Nếu xảy ra vi phạm thì bên B phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật không liên đới đến Bên A.

3.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, nội quy của TRUNG TÂM THUỐC HAPU.

3.4. Phải mua bảo hiểm cháy nổ và các rủi ro đặc biệt cho quầy thuốc trong suốt thời gian kinh doanh tại TRUNG TÂM THUỐC HAPU như: Hỏa hoạn, nổ, động đất, thiên tai, giông bão và lũ lụt.v.v.

3.5. Không sử dụng sai nội dung, mục đích của hợp đồng dưới bất kỳ hình thức nào. Nếu vi phạm sẽ bị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

3.6. Quầy thuốc và tủ thuốc được bên A cho sử dụng miễn phí, vì vậy bên B có trách nhiệm sử dụng đúng mục đích, nếu hư hỏng thì phải chịu kinh phí sửa chữa. Việc sửa chữa quầy thuốc, tủ thuốc sẽ do bên A thực hiện. Khi thanh lý hợp đồng này thì tủ thuốc và quầy thuốc vẫn thuộc về bên A.

6.5. Hợp đồng này gồm 4 trang, được lập thành 03 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 bản, bên B giữ 01 bản và có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐIỀU 7: ƯU ĐÃI

7.1. Miễn phí tiền thuê 03 tháng đầu tiên (tháng 7, tháng 8, tháng 9 năm 2012).

7.2. Miễn phí dịch vụ vệ sinh, dịch vụ bảo trì bảo dưỡng hệ thống và bảo vệ trong 2 năm đầu tiên (tính từ tháng 07 năm 2012 đến tháng 06 năm 2014).

7.3. Miễn phí thiết kế mặt bằng gian hàng.

7.4. Quầy thuốc và tủ thuốc được bên A cho sử dụng miễn phí (khi thanh lý hợp đồng thì tủ thuốc và quầy thuốc vẫn thuộc về bên A).

7.5. Miễn phí gửi xe máy trong 6 tháng đầu tiên cho chủ gian hàng và nhân viên (tính từ tháng 07 năm 2012 đến tháng 12 năm 2012).

ĐẠI DIỆN BÊN A	ĐẠI DIỆN BÊN B
Giám đốc sàn giao dịch BĐS Hapulico	GIÁM ĐỐC
Phạm Hồng Long	Nguyễn Thị Hạnh

3.7. Thanh toán đúng hạn và đầy đủ số tiền được nêu tại Điều 1.6, 1.7 và Điều 4.2 của hợp đồng này.

ĐIỀU 4: ĐẶT CỌC VÀ THANH TOÁN

4.1. Đặt cọc: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền có trị giá: **36.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng) trước ngày bàn giao mặt bằng.

4.2. Thời hạn thanh toán:
- Tiền thuê ngắn hạn (3 năm) và phí dịch vụ được thanh toán hàng tháng vào tuần cuối của tháng trước liền kề. Quá thời hạn trên bên B phải thanh toán số tiền còn nợ cộng với lãi suất ngân hàng tại thời điểm thanh toán với bên A.

4.3. Phương thức thanh toán: bằng séc, chuyển khoản hoặc tiền mặt.

4.4. Sau khi thanh lý hợp đồng giữa hai bên, nếu bên B không thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ cho bên A, thì bên A có quyền khấu trừ số tiền đặt cọc hợp đồng của bên B.

4.5. Số tiền đặt cọc chỉ được nhận lại sau khi bên B thanh lý hợp đồng và hoàn tất nghĩa vụ tài chính với bên A.

ĐIỀU 5: CHẤM DỨT, GIA HẠN VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

5.1. Hợp đồng sẽ được chấm dứt trước thời hạn và không điều kiện, không bồi hoàn khi xảy ra một trong những trường hợp sau:

5.1.1. Bên B không đủ điều kiện của pháp luật quy định để hoạt động kinh doanh về lĩnh vực dược phẩm (quy định chuyên ngành của ngành y tế).

5.1.2. Bên B vi phạm 03 lần các quy định, nội quy của bên A (có biên bản).

5.2. Khi chấm dứt hợp đồng bên B có quyền thu hồi các tài sản của bên B sau khi đã thanh toán các khoản nợ với bên A (nếu có).

5.3. Khi muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, các bên phải thông báo cho nhau trước 15 ngày bằng văn bản.

5.4. Ít nhất sáu (06) tháng trước ngày hết hạn hợp đồng thuê. Bên A sẽ gửi đề nghị gia hạn thuê mới bằng văn bản và chỉ rõ giá thuê của hợp đồng, trường hợp tăng giá thuê thì giá thuê mới được điều chỉnh tăng không quá 10%.

5.5. Nếu hai bên không tiếp tục gia hạn thì hợp đồng này sẽ tự động được thanh lý khi hết thời hạn hiệu lực của hợp đồng kèm theo việc các bên hoàn thành nghĩa vụ của mỗi bên.

ĐIỀU 6: CAM KẾT CHUNG

6.1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã ghi trong hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hai bên sẽ thông báo cho nhau bằng văn bản các vấn đề phát sinh và cùng nhau giải quyết trên tinh thần hợp tác cùng có lợi.

6.2. Nếu hai bên có điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi hợp đồng thì phải thông báo cho nhau bằng văn bản trước 15 ngày, sau khi hai bên thống nhất phải lập phụ lục hợp đồng và khi đó phụ lục hợp đồng là phần không thể tách rời của hợp đồng này.

6.3. Khi một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng kinh tế trước thời hạn thì phải đền bù thiệt hại kinh tế cho bên còn lại.

6.4. Trong trường hợp tranh chấp không giải quyết được sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết. Phán quyết của tòa là quyết định cuối cùng.