

## HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

SỐ VP-10070325/DMC-TIW

- Căn cứ Bộ Luật Thương Mại 36/2005/QH11 được Quốc Hội thông qua ngày 14/06/2005.
- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự 33/2005/QH11 được Quốc Hội thông qua ngày 14/06/2005.
- Căn cứ vào sự bàn bạc và thoả thuận giữa hai bên.
- Căn cứ biên bản họp hội đồng quản trị công ty Đăng Minh ngày 15-12-2005

Hợp đồng thuê văn phòng này lập ngày 30 tháng 07 năm 2010 Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### BỜÌ - BÊN CHO THUÊ

#### CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ ĐĂNG MINH

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103001122 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29-07-2002.

Địa chỉ : 223 Điện Biên Phủ , P 15, Q. Bình Thạnh, TP. HCM  
Điện thoại : 08.38 404 415 Fax: 08.38 404 412

Số tài khoản : 90.5002.8051.00001

Tại NH Thương Mại Cổ Phần Nam Á-93 Quang Trung, P.10, Q.Gò Vấp, TP.HCM

Mã số thuế : 0302681806

Đại diện bởi : Bà **BÙI THỊ MỘNG DIỆP**

Chức vụ : Giám Đốc

CMND số : 022992795 cấp ngày 19/03/2008 tại CA.TPHCM.

### VÀ - BÊN THUÊ

#### CÔNG TY TNHH TIONG WOON VIỆT NAM

Giấy phép đăng ký kinh doanh số 011043000586 cấp lần đầu ngày 19/06/2009

Địa chỉ : Tầng 5, 105 Trần Duy Hưng, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : 04. 8262 0060 Fax: 04. 8262 0059

Mã số thuế : 0103991842

Đại diện bởi : Ông **Tan Kim Teck (John)**

Chức vụ : Giám Đốc

Passport số : E0306438E

Bên Cho Thuê đồng ý cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê văn phòng để hoạt động kinh doanh với những điều kiện sau:

### I. VĂN PHÒNG CHO THUÊ - THỜI HẠN - GIÁ CHO THUÊ

1. Văn phòng cho thuê : Căn phòng số **101 ở lầu 1** thuộc căn nhà L11-L12 Miếu Nổi, Phường 3, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM.

Diện tích thuê : 36m<sup>2</sup>.

Mục đích sử dụng : Làm văn phòng .

Trang bị tiện nghi : Danh mục mà Bên Cho Thuê lắp đặt cho Bên Thuê sử dụng được liệt kê trong biên bản bàn giao phòng kèm theo.

2. Văn phòng cho thuê và hệ thống cung cấp điện, nước được bàn giao cho Bên Thuê theo hiện trạng.
3. Thời hạn thuê văn phòng là 02 (hai) năm kể từ ngày: 01-08-2010 và thời gian thuê tối thiểu là 02 (hai) năm.
4. Giá thuê là: **500USD/Tháng** (Nếu thanh toán bằng tiền Việt thì theo tỷ giá bán ra của Ngân Hàng Ngoại Thương tại thời điểm thanh toán).
5. Giá thuê trên bao gồm: thuế VAT, chi phí nước sinh hoạt, dịch vụ máy lạnh, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ bảo vệ, trông giữ xe 2 bánh ban ngày. Bên Thuê sẽ ký hợp đồng riêng về việc sử dụng điện thoại và các dịch vụ khác. (Giá điện được tính trên cơ sở giá đã có VAT của điện lực + 10% VAT mà bên Cho Thuê xuất hoá đơn).
6. Giá thuê văn phòng nói trên được cố định trong 24 (hai mươi bốn) tháng trừ khi có quy định khác đi theo pháp luật. Giá thuê cho năm tiếp theo có thể điều chỉnh nhưng không vượt quá 20%.

## **II. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

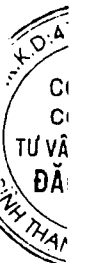
1. Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản từ tài khoản của Bên Thuê vào tài khoản của Bên Cho Thuê. TK số: 90.5002.8051.00001 tại Ngân Hàng TMCP Nam Á, Chi nhánh Quang Trung – 93 Quang Trung, P.10, Q.Gò Vấp, TP.HCM.  
Bên Thuê chịu các lệ phí ngân hàng (nếu có).
2. Tiền thuê phòng sẽ được Bên Thuê thanh toán thường kỳ 01 (một) tháng một lần trong vòng 10 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán.
3. Bên Thuê đặt cọc trước 03 (ba) tháng tiền thuê văn phòng là: **1.500USD: Tương đương với: 28.650.000đ (Hai mươi tám triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng) (tỷ giá 1USD = 19100 ngày 30/07/2010)**

## **III. TRÁCH NHIỆM BÊN CHO THUÊ:**

1. Giao phòng và trang bị tiện nghi cho Bên Thuê theo đúng Hợp đồng và đúng ngày Hợp đồng có giá trị.
2. Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn và riêng biệt của Bên Thuê.
3. Bảo đảm cho Bên Thuê sử dụng ổn định văn phòng cho thuê trong thời gian thuê.
4. Sửa chữa kịp thời những hư hỏng lớn về phần xây dựng (như chống dột, nền, móng, tường) sau khi được Bên Thuê thông báo bằng văn bản.

## **IV. TRÁCH NHIỆM BÊN THUÊ**

1. Trả tiền thuê văn phòng đúng thời hạn. Nếu trả tiền thuê văn phòng chậm hơn thời hạn đã thỏa thuận ở mục II.2, Bên Thuê phải chịu phạt 0,2% tiền thuê văn phòng phải trả của kỳ thanh toán cho mỗi ngày trả chậm. Trường hợp thanh toán tiền thuê văn phòng chậm hơn 15 ngày kể từ ngày cuối cùng phải thanh toán như đã thỏa thuận ở mục II.2, Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp đồng và Bên Thuê không được quyền đòi bồi hoàn bất cứ một khoản chi phí nào.
2. (a). Sử dụng phòng đúng nội dung thuê. Khi cần sửa chữa, cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của Bên Cho Thuê và phải tuân theo các quy định về xây dựng cũng như quy phạm xây dựng của Nhà nước Việt Nam.



- (a). Khi hết hạn Hợp đồng hoặc trả lại phòng, Bên Thuê phải giao lại nguyên trạng cho Bên Cho Thuê, kể cả phần đã sửa chữa, cải tạo thêm và các trang bị cố định do Bên Thuê lắp đặt thêm hoặc thay thế (như lavabo, bồn cầu, bồn tắm,...), mà không được đòi tiền bồi hoàn. Ngoài tình trạng hao mòn thông thường, phòng thuê và các trang thiết bị phải ở trong tình trạng sử dụng bình thường và nguyên vẹn. Các trang thiết bị di động (như máy lạnh, bình nước nóng....) do Bên Thuê lắp đặt thêm vẫn thuộc quyền sở hữu của Bên Thuê và sẽ được Bên Thuê tùy ý định đoạt khi hết hạn Hợp đồng.
3. Chịu chi phí sửa chữa hư hỏng, bảo trì của phòng do Bên Thuê gây ra trong quá trình sử dụng.
  4. Chịu trách nhiệm về sự mất mát về trang thiết bị nội thất, đồ đạc, tư trang của bản thân. Chịu trách nhiệm về các tác hại gây ra cho Bên thứ ba trong giờ làm việc.
  5. Mua bảo hiểm tài sản, trang thiết bị của mình.
  6. Chấp hành các quy tắc giữ gìn vệ sinh môi trường và các quy định về trật tự an ninh chung, thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy.
  7. Chịu trách nhiệm thực hiện đúng các quy định về việc đăng ký văn phòng và đăng ký tạm trú, tạm vắng với các cơ quan hữu quan theo quy định của pháp luật Việt Nam.
  8. Không được cho thuê lại phòng. Trong trường hợp Bên Thuê không sử dụng phòng thuê đến hết thời hạn của hợp đồng, Bên Thuê có thể giới thiệu cho Bên Cho Thuê người thuê khác với điều kiện người đó được quyền hợp pháp thuê nhà tại Thành Phố Hồ Chí Minh (có giấy phép hoạt động tại Thành Phố Hồ Chí Minh) và Bên Cho Thuê sẽ nhận người thuê đó thay thế cho Bên Thuê trong hợp đồng này.
  9. Bên Thuê phải sử dụng phòng thuê với mục đích kinh doanh hợp pháp.

#### **V. TRÁCH NHIỆM BẢO DƯỠNG VÀ SỬA CHỮA NHÀ:**

1. Khi cần thiết phải kiểm tra bảo dưỡng liên quan đến phòng thuê, Bên Cho Thuê phải thông báo cho Bên Thuê biết trước 02 ngày, việc kiểm tra bảo dưỡng không được gây phiền hà cho Bên Thuê khi sử dụng văn phòng cho thuê.
2. Bên thuê phải tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên Cho Thuê sửa chữa và bảo dưỡng nhà. Nếu Bên Thuê gây khó khăn cho việc sửa chữa làm cho độ an toàn công trình bị ảnh hưởng thì Bên Thuê phải chịu chi phí do hậu quả gây ra.

#### **VI. ĐIỀU KHOẢN CHUNG :**

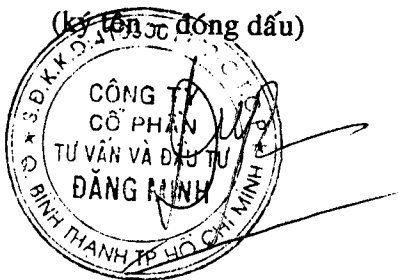
1. Hai bên cam kết thực hiện đúng Hợp đồng đã ký. Mọi sửa đổi và bổ sung vào Hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận và ứng thuận bằng phụ lục hợp đồng.
2. Trường hợp các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành các văn bản pháp lý liên quan đến việc cho thuê nhà, giá cho thuê nhà v.v ..., Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam thông qua các phụ lục hợp đồng.
3. Hợp đồng được chấm dứt trong các trường hợp sau:
  - (a). Hết hạn Hợp đồng. Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại cho Bên Thuê số tiền đặt cọc sau khi trừ đi các chi phí mà Bên Thuê phải trả như tiền điện, điện thoại, internet...
  - (b). Phòng cho thuê bị tiêu huỷ (không do lỗi của Bên Thuê) hoặc phải phá dỡ theo quyết định của các cấp có thẩm quyền.
  - (c). Không trả tiền phòng theo quy định ở điều II.2 và IV.1.
  - (d). Bên Thuê cho thuê lại phòng.
  - (e). Bên Thuê bị rút giấy phép hoạt động tại TP.Hồ Chí Minh.
  - (f). Trường hợp theo yêu cầu của một bên và được bên kia chấp thuận.
  - (g). Trường hợp ở năm tiếp theo hai bên không thống nhất được giá thuê.

Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng theo mục 3.(b), 3.(g) Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại cho Bên Thuê số tiền phòng đã trả trước còn lại không sử dụng.

4. Khi sắp hết hạn Hợp đồng, trường hợp một trong hai bên muốn gia hạn Hợp đồng hay ký Hợp đồng mới, phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 02 (hai) tháng bằng văn bản.
5. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn do yêu cầu của một trong hai bên thì:
  - Bên Thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo trước cho Bên Cho Thuê 02 (hai) tháng bằng văn bản và Bên cho Thuê sẽ không hoàn trả lại tiền cọc.
  - Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại cho Bên Thuê số tiền cọc và phải đền bù Hợp đồng trị giá 02 (hai) tháng tiền thuê văn phòng nếu Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp đồng trong thời gian thuê tối thiểu.
  - Bên Cho Thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo trước cho Bên Thuê 02 (hai) tháng bằng văn bản.
6. Tại thời điểm thỏa thuận ký Hợp đồng các bên đã tự nguyện cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật, có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo qui định pháp luật. Các nội dung thỏa thuận trên đây phù hợp với điều kiện kinh doanh của hai bên và đạo đức xã hội.
7. Trường hợp có tranh chấp, hoặc một bên vi phạm Hợp đồng, sự việc sẽ được giải quyết bằng thương lượng và hoà giải. Trường hợp các bên không tìm được giải pháp, sự việc sẽ được chuyển giao cho cơ quan cấp phép hoặc Toà Kinh Tế Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử và quyết định của Toà Kinh Tế Tp. Hồ Chí Minh là quyết định chung cuộc.
8. Hợp đồng này có giá trị từ ngày ký. Hợp đồng này được lập thành (02) bản bằng tiếng Việt, mỗi bên giữ (01) bản, các bản có giá trị ngang nhau.

BÊN CHO THUÊ PHÒNG

(ký tên - đóng dấu)



GIÁM ĐỐC  
*Bùi Chi Mộng Diệp*

BÊN THUÊ PHÒNG

(ký tên - đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
TAN KIM TECK