CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
----oOo----

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG
Số: **VP-11010345/DMC-DAI**

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14/06/2005 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*
- *Căn cứ Luật nhà ở năm 2005;*
- *Căn cứ vào sự bàn bạc và thoả thuận giữa hai bên.*

Hôm nay, ***ngày 27 tháng 01 năm 2011***, tại Văn phòng Công ty Tư Vấn & Đầu Tư Đăng Minh, chúng tôi gồm có:

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 KHĐT TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 29/07/2002.
Địa chỉ: **223 Điện Biên Phủ , P 15, Q. Bình Thạnh, TP. HCM**
Điện thoại: 08-35123171 Fax: 08-35123181
Số tài khoản: 1841096, tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đại Á-
1015 Đường Trần Hưng Đạo , Phường 05, Quận 05, TP/HCM
Mã số thuế: 0302681806
Đại diện bởi: Bà **NGUYỄN THỊ THỦY** Chức vụ : Phó Giám Đốc
Theo Giấy ủy quyền ngày 15/10/2010, của Ông Nguyễn Đăng Khoa, Tổng Gíam Đốc Công ty Cổ phần Tư Vấn & Đầu Tư Đăng Minh.

BÊN THUÊ:
NGÂN HÀNG TMCP ĐẠI Á – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Địa chỉ: 1015 Đường Trần Hưng Đạo , Phường 05, Quận 05, TP/HCM
Điện Thoại: 08-54050666 Fax: 08-54050627
MST: 3600251642 – 005
Đại diện: Ông **TRẦN XUÂN DŨNG** Chức vụ: Giám Đốc Chi nhánh
Theo Giấy uỷ quyền số 2254/QĐ-NHĐA, ngày 08/12/2009, của Tổng Giám Đốc Ngân hàng TMCP Đại Á.

Bên cho thuê đồng ý cho thuê và Bên thuê đồng ý thuê văn phòng với những điều khoản như sau:

ĐIỀU I: VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Văn phòng cho thuê

- Văn phòng số **M03** và **M04 ở Tầng lửng** thuộc Tòa nhà Broadcast 341-343 Điện Biên Phủ , Phường 15, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM.
- Văn phòng số **101,102,103,104** ở **Tầng một** thuộc Tòa nhà Broadcast 341-343 Điện Biên Phủ , Phường 15, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM.

- Tổng diện tích thuê: **281 m^2/ Toàn bộ diện tích trọn gói của phòng.** Diện tích thuê không bao gồm hành lang/cầu thang/lan can sử dụng chung của tòa nhà. Hai bên sẽ kiểm tra diện tích thực tế và tổng diện tích thuê làm căn cứ trả tiền thuê sẽ tính theo kết quả kiểm tra thực tế này.

1.1 Chi tiết về vị trí, diện tích khu vực thuê như bản vẽ đính kèm. Bản vẽ diện tích khu vực thuê có xác nhận của hai bên là một phần không tách rời hợp đồng này. (Phụ lục số 01).

1.2 Mục đích sử dụng: Bên thuê sẽ thuê khu vực thuê nêu trên để làm địa điểm kinh doanh, giao dịch và các hoạt động nghiệp vụ của Bên thuê theo qui định của pháp luật.

1.3 Thời điểm bàn giao mặt bằng được ấn định là ngày 9/2/2011. Kể từ ngày 9/2/2011 đến hết ngày 9/3/2011 là khoảng thời gian mà Bên cho thuê miễn phí tiền thuê văn phòng cho Bên thuê gọi là thời gian ân hạn nhằm tạo điều kiện cho Bên thuê sửa chữa cải tạo khu vực thuê. Kỳ thanh toán tiền thuê văn phòng đầu tiên được bắt đầu tính từ ngày **10/3/2011.**

1.4 Trang bị tiện nghi Văn phòng cho thuê và hệ thống cung cấp điện, nước được bàn giao cho Bên Thuê theo hiện trạng. Danh mục mà Bên cho thuê lắp đặt cho Bên thuê sử dụng được liệt kê trong biên bản bàn giao phòng kèm theo.(Phụ lục số 2)

ĐIỀU II: THỜI HẠN - GIÁ CHO THUÊ

2.1 Thời hạn thuê văn phòng là mười (10) năm tính từ ngày **10/3/2011.**

2.2 Giá thuê là: **109.590.000** ***VND/Tháng (bằng chữ: Một trăm lẽ chín triệu năm trăm chín mươi ngàn đồng Việt Nam).***

- Giá thuê văn phòng nói trên được cố định trong 03 (ba) năm đầu tiên.
- Giá thuê từ năm thứ 04 (tư) đến hết năm thứ 10 (mười), mỗi 02 (hai) năm sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm một lần và mỗi lần không quá 10% so với gía thuê văn phòng của năm liền kề trước đó. Việc điều chỉnh giá này phải do Bên cho thuê đề xuất và phải dựa trên thỏa thuận, ưng thuận bằng văn bản của hai bên hoặc do một đơn vị độc lập có chức năng định giá.

2.3 Giá thuê trên đã bao gồm: thuế VAT, chi phí nước sinh hoạt, dịch vụ máy lạnh, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ bảo vệ chung cho Tòa nhà. Bên Thuê sẽ ký hợp đồng riêng về việc sử dụng điện, điện thoại và các dịch vụ khác.

ĐIỀU III: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1 Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của Bên thuê vào tài khoản của Bên cho thuê:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ ĐĂNG MINH
TK số: 1841096, tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đại Á - CN TP.HCM
1015 Đường Trần Hưng Đạo , Phường 05, Quận 05, TP/HCM.

Bên Thuê chịu các lệ phí ngân hàng (nếu có).

3.2 Tiền thuê văn phòng sẽ được tính theo tháng và Bên thuê thanh toán thường kỳ 01 (một) tháng một lần trong vòng 10 ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán. Tiền thuê văn phòng không được hoàn lại trong trường hợp Bên thuê đã trả tiền và không sử dụng những ngày còn lại của chu kỳ thanh toán đó.

Bên thuê phải trả tiền thuê văn phòng đúng thời hạn. Nếu trả tiền thuê văn phòng chậm hơn thời hạn đã thỏa thuận ở mục 3.2, Bên thuê phải chịu phạt 0,2% tiền thuê văn phòng phải trả của chu 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

điều 3.2, 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.

3.3 Thanh toán bằng tiền Việt Nam quy đổi từ Đô la Mỹ theo tỉ giá bán ra của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank – Chi nhánh TP.HCM) tại thời điểm thanh toán.

3.4 Bên cho thuê phải xuất hóa đơn tài chính hợp pháp cho Bên thuê trước mỗi kỳ thanh toán tối thiểu là 05 (năm) ngày. Bên thuê chỉ thanh toán cho Bên cho thuê sau khi Bên thuê nhận được hóa đơn hợp pháp của Bên cho thuê đối với số tiền thanh toán của mỗi kỳ thanh toán.

ĐIỀU IV: ĐẶT CỌC

4.1 Trong vòng 03 ngày sau khi Hợp đồng thuê văn phòng này được ký kết, Bên thuê sẽ đặt cọc cho Bên cho thuê số tiền **tương đương với ba (03) tháng tiền thuê văn phòng** là: ***328,770,000 VNĐ (Bằng chữ:Ba trăm hai mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi ngàn VND).***

4.2 Số tiền đặt cọc này dùng để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của Bên thuê theo hợp đồng này. Gía trị tiền cọc này không được sử dụng cho mục đích trả tiền thuê văn phòng.

ĐIỀU V: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

5.1 Bàn giao phòng và trang bị tiện nghi cho Bên thuê theo đúng quy định Hợp đồng này.

5.2 Yêu cầu Bên thuê trả đủ số tiền thuê nhà theo đúng thời hạn quy định tại **Điều III-3.2** của Hợp đồng này.

5.3 Chịu trách nhiệm nộp thuế cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5.4 Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải bồi hoàn bất cứ khoản chi phí nào sau khi thông báo cho Bên thuê trước ít nhất là 02 tháng, nếu Bên thuê có một trong các hành vi sau:

- Vi phạm không thanh toán tiền thuê văn phòng như đã thỏa thuận tại Điều III-3.2.
- Cho bên thứ ba thuê lại mà không có sự đồng ý của Bên cho thuê.

5.5 Trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng, Bên cho thuê có thể:

- Dùng khu vực thuê để đem góp vốn liên doanh;
- Dùng làm tài sản thế chấp cho các tổ chức, cá nhân khác;
- Chuyển nhượng khu vực thuê cho chủ sở hữu khác (bằng các hình thức bán, tặng cho,...).

5.6 Hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính pháp lý đối khu vực thuê (đảm bảo quyền sở hữu trọn vẹn hợp pháp, không có khiếu nại, tranh chấp). Trường hợp có tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu và sử dụng khu vực thuê, gây thiệt hại cho hoạt động của Bên thuê thì Bên cho thuê phải bồi thường. Trong thời gian thuê, nếu có bất kỳ vấn đề gì liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng khu vực thuê, Bên cho thuê phải đứng ra làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo yêu cầu của các cơ quan này.

5.7 Cung cấp bản sao (có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) các giấy tờ cần thiết liên quan đến khu vực thuê cho thuê theo yêu cầu của Bên thuê

5.8 Thông báo cho Bên thuê về quyền của người thứ ba đối với khu vực thuê cho Bên thuê thuê (nếu có).

5.9 Chỉ được thế chấp, bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế khu vực thuê cho người khác nếu:

- Việc thế chấp, bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng thuê nhà này với Bên thuê:

- Và Bên nhận thế chấp, mua, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, hưởng thừa kế sẽ tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà này với Bên thuê cho đến khi hết hạn hợp đồng trong mọi trường hợp.

  Trường hợp khu vực thuê được thế chấp, thì Bên nhận thế chấp chỉ được xử lý khu vực thuê để thu hồi nợ khi hết hạn hợp đồng này hoặc khi Bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng này trước hạn.

5.10 Trường hợp bên nhận góp vốn, nhận thế chấp, nhận chuyển nhượng khu vực thuê không tôn trọng và/hoặc không tiếp tục thực hiện các cam kết mà Bên cho thuê đã thỏa thuận với Bên thuê trong Hợp đồng này, gây thiệt hại cho Bên thuê dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt trước thời hạn thì bên cạnh việc Bên cho thuê phải trả lại số tiền đặt cọc cho Bên thuê, Bên cho thuê còn phải:

- Bồi thường cho Bên thuê thiệt hại sau khi đã khấu hao mà Bên thuê đã đầu tư cải tạo, sửa chữa khu vực thuê (theo các chứng từ chi phí mà Bên thuê cung cấp); cùng một khoản tiền tương đương 06 tháng tiền thuê văn phòng (tính theo giá thuê trong kỳ đã thanh toán liền kề);
- Và trả lại số tiền thuê nhà Bên thuê đã thanh toán trước cho Bên cho thuê tương ứng với thời gian chưa sử dụng do phải chấm dứt trước thời hạn.

5.11 Trường hợp hết thời hạn thuê văn phòng, hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Bên cho thuê phải báo trước 03 (ba) tháng để Bên thuê thu xếp di dời trụ sở.

5.12 Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn và riêng biệt của Bên Thuê.

5.13 Bảo đảm cho Bên thuê sử dụng ổn định văn phòng cho thuê (bao gồm các dịch vụ điện, nước, máy lạnh...) trong suốt thời gian thuê.

5.14 Bảo đảm trật tự an ninh công cộng cho toàn toà nhà.

ĐIỀU VI: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

6.1 Sửa chữa, cải tạo diện tích thuê, trang trí nội ngoại thất theo yêu cầu kinh doanh của Bên thuê.

6.2 Sử dụng toàn bộ diện tích và khoảng không của khu vực thuê để lắp đặt các bảng hiệu quảng cáo của Bên thuê. Nội dung quảng cáo phải bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

6.3 Trong trường hợp Bên thuê tiến hành sửa chữa, cải tạo khu vực thuê mà làm thay đổi kết cấu của tòa nhà thì trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo, Bên thuê phải gửi cho Bên cho thuê bản vẽ thiết kế về việc sửa chữa, cải tạo khu vực thuê để Bên cho thuê ký tên xác nhận đồng ý cho việc sửa chữa trên bản vẽ thiết kế. Việc sửa chữa, cải tạo phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn trong xây dựng và các quy định quản lý của tòa nhà.

6.4 Bảo đảm về an ninh trật tự và vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy.

6.5 Chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh tại khu vực thuê.

6.6 Chịu mọi chi phí sửa chữa các trang thiết bị (nếu có) của Bên cho thuê do Bên thuê sử dụng dẫn đến hư hỏng, trừ trường hợp hư hỏng do tự nhiên.

6.7 Không được cho mượn hoặc cho thuê lại toàn bộ hay một phần khu vực thuê cho bên thứ ba; không được chuyển quyền sử dụng khu vực thuê cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào nếu chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên cho thuê.

6.8 Không sử dụng văn phòng để tổ chức các hoạt động phi pháp.

6.9 Khi hết hạn hợp đồng hoặc trả lại phòng, Bên Thuê phải giao lại nguyên trạng văn phòng như khi bàn giao cho Bên Cho Thuê. Đối vời phần đã sửa chữa, cải tạo thêm và các trang bị cố định do Bên Thuê lắp đặt thêm hoặc thay thế, liên quan đến kết cấu chính cấu hình

nên khu vực cho thuê liên quan, Bên thuê không được tháo dỡ và không được đòi tiền bồi hoàn. Riêng các hạng mục cải tạo riêng trong khu vực thuê mà ảnh hưởng đến mặt bằng chung của văn phòng cho thuê, Bên thuê buộc phải tháo dỡ và phục hồi nguyên trạng. Ngoài tình trạng hao mòn thông thường, phòng thuê và các trang thiết bị đã nhận bàn giao phải ở trong tình trạng sử dụng bình thường và nguyên vẹn. Các trang thiết bị di động (như máy lạnh, nội thất văn phòng, thiết bị văn phòng...) do Bên Thuê lắp đặt thêm vẫn thuộc quyền sở hữu của Bên Thuê và sẽ được Bên Thuê tuỳ ý định đoạt khi hết hạn Hợp đồng.

6.10 Bên Thuê phải sử dụng văn phòng thuê với mục đích kinh doanh hợp pháp.

ĐIỀU VII: TRÁCH NHIỆM BẢO DƯỠNG VÀ SỬA VĂN PHÒNG

7.1 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 cho thuê khi sử dụng văn phòng cho thuê. Nếu Bên cho thuê làm ảnh hưởng đến các hoạt động của Bên thuê gây thiệt hại đến Bên thuê thì Bên cho thuê phải chịu bồi thường cho Bên thuê do hậu quả gây ra.

7.2 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.

ĐIỀU VIII: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

8.1 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 ưng thuận bằng phụ lục hợp đồng.

8.2 Trường hợp những điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng này trái so với các quy định trong "Quy định về sử dụng Tòa nhà" của Bên cho thuê thì hai bên sẽ thực hiện theo các điều khoản quy định trong hợp đồng này.

8.3 Trường hợp các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành các văn bản pháp lý liên quan đến việc cho thuê văn phòng, giá cho thuê văn phòng 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.

8.4 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 03 (ba) tháng bằng văn bản.

8.5 Hai bên cam kết không chấm dứt hợp đồng trước thời hạn ngoại trừ các trường hợp và thủ tục theo quy định tại khoản 8.6(b) và 5.10 của Hợp đồng này.

* Nếu Bên thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong 03 (ba) năm đầu tiên của hợp đồng thì Bên thuê sẽ bị mất cọc và sẽ phải bồi thường cho bên cho thuê 03 (ba) tháng tiền thuê (tính theo giá thuê trong kỳ đã thanh toán liền kề).

  Nếu Bên thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn sau thời hạn 03 (ba) năm đầu tiên của hợp đồng thì Bên thuê sẽ bị mất cọc.

* Nếu Bên cho thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong 03 (ba) năm đầu tiên của hợp đồng Bên cho thuê sẽ trả cọc và sẽ phải bồi thường cho bên thuê 06 (Sáu) tháng tiền thuê (tính theo giá thuê trong kỳ đã thanh toán liền kề).

  Nếu Bên cho thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn sau thời hạn 03 (ba) năm đầu tiên của hợp đồng thì Bên cho thuê sẽ trả cọc và sẽ phải bồi thường cho Bên thuê 03 (ba) tháng tiền thuê (tính theo giá thuê trong kỳ đã thanh toán liền kề).

Ngoài ra, nếu Bên cho thuê chấm dứt hợp đồng trước hạn Bên cho thuê còn phải bồi thường cho Bên thuê các khoản sau:

Toàn bộ chi phí Bên thuê đã đầu tư để cải tạo, sửa chữa khu vực thuê sau khi đã khấu hao và số tiền thuê văn phòng Bên thuê đã thanh toán trước cho Bên cho thuê tương ứng với thời gian chưa sử dụng do phải chấm dứt trước thời hạn;

Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước hạn này, bên nào muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn phải thông báo cho bên còn lại biết trước ít nhất ba tháng (03) bằng văn bản.

8.6 Hợp đồng được chấm dứt và đương nhiên được thanh lý chỉ trong các trường hợp sau:

(a). Hết hạn Hợp đồng.

(b). Văn Phòng Cho Thuê bị tiêu hủy do thiên tai, bạo động, chiến tranh, hỏa hoạn,... hoặc phải phá dỡ theo quyết định của các cấp có thẩm quyền.

(c). Chưa hết hạn Hợp đồng nhưng một trong hai bên vi phạm Hợp đồng dẫn đến việc Hợp đồng chấm dứt.

Trong trường hợp (a) và (b) Bên cho thuê chỉ 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, intenet ….

8.7 Tại thời điểm thỏa thuận ký Hợp đồng các bên đã tự nguyện cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật, có tư cách pháp nhân hoặc 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.

8.8 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 sẽ do Toà án có thẩm quyền giải quyết. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng mà hai bên phải chấp hành, mọi phí tổn sẽ do bên có lỗi chịu.

8.9 Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày ký. Hợp đồng này được lập thành bốn (04) bốn, Bên cho thuê giữ một (01) bản, Bên thuê giữ ba (03) bản, có giá trị pháp lý ngang nhau.

BÊN CHO THUÊ	**BÊN THUÊ**
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ ĐĂNG MINH	CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH NGÂN HÀNG TMCP ĐẠI Á (T. ĐỒNG NAI)
GIÁM ĐỐC	
Nguyễn Thị Thủy	Trần Xuân Dũng