

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

...&...

SỐ: VP-1540107/DMC-PVN

- Căn cứ theo Bộ luật thương mại 2005;
- Căn cứ Theo Bộ Luật Dân Sự 2005 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 ngày 15-12-2005.

Hợp đồng thuê văn phòng này lập ngày **02** tháng **01** năm **2007** Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**BỞI
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 (96A1) Điện Biên Phủ , P 15, Q. Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại : 08.8404415 Fax: 08.8404412

Số tài khoản : 102010000097211

Tại sở giao dịch II – Ngân Hàng Công Thương Việt Nam 79A Hàm Nghi. Q I

Mã số thuế : 0302681806

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

Chức vụ : Giám đốc

CMND số : 022992795 cấp ngày 16.06.1992 tại CATPHCM

Làm đại diện cho Bên Cho Thuê

**VÀ
BÊN THUÊ**

CÔNG TY TNHH PROTEUS VIỆT NAM

Giấy phép thành lập số: 954/GP-HCM cấp ngày:29-09-2005 do:Ủy Ban Nhân Dân TPHCM cấp.

Do Ông : **MARK DENTAL NICEWONGER**

Passport số : 056551662 cấp ngày 29-06-2001, tại California, USA.

Chức vụ : Tổng Giám Đốc

Làm đại diện cho Bên Thuê

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 **401, 402** ở lầu **4** thuộc căn nhà L11-L12 Khu Miếu Nổi, Phường 3, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM.

2. Diện tích thuê : 69 m²
3. Mục đích sử dụng : Làm văn phòng
4. 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.
5. Văn phòng cho thuê và hệ thống cung cấp điện, nước được bàn giao cho Bên Thuê theo hiện trạng.
6. Thời hạn thuê văn phòng là 02 năm kể từ ngày: 02-01-2007 và thời gian thuê tối thiểu là hai (2) năm.
7. Giá thuê là: 800 USD (*Tám trăm dolla mỹ*) (Nếu thanh toán bằng tiền Việt thì theo tỷ giá Ngân Hàng Ngoại Thương tại thời điểm thanh toán).
8. Giá thuê trên bao gồm 10% VAT, chi phí nước sinh hoạt, 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, điện thoại và các dịch vụ khác.(Giá điện được tính theo giá Điện lực tại thời điểm thanh toán cộng thêm 10% VAT do Bên cho thuê xuất hoá đơn)
9. Giá thuê văn phòng nói trên được cố định trong 12 (mười hai) tháng trừ khi có quy định khác đi theo pháp luật. Giá thuê năm thứ hai có thể điều chỉnh lại cho phù hợp với tình hình thời giá thị trường (Tuy nhiên không được điều chỉnh quá 10%).

II. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

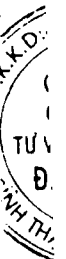
1. Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản từ tài khoản của Bên Thuê vào tài khoản của Bên Cho Thuê.
TK số: 10201.0000097211
Tại Sở Giao Dịch II - Ngân Hàng Công Thương Việt Nam 79A Hàm Nghi, Q.I, Tp. HCM
Bên Thuê chịu các lệ phí ngân hàng (nếu có).
2. Tiền thuê phòng sẽ được Bên Thuê thanh toán thường kỳ 01 (một) tháng một lần trong vòng 10 ngày đầu của mỗi đợt thanh toán.
3. Bên Thuê đặt cọc trước 03 (ba) tháng tiền thuê văn phòng là: 2,400 USD (*Hai ngàn, bốn trăm dolla mỹ*) tương đương với: 38,587,200 đ (tỷ giá 1USD = 16,078 VND)

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 hạn thuê.
4. Sửa chữa kịp thời những hư hỏng 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 thoả thuận ở mục II.2, Bên Thuê phải chịu phạt 0,06% tiền thuê văn phòng phải trả của kỳ thanh toán cho mỗi ngày trả chậm (tương đương 1.80%/tháng). 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.
(b). 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 các hư hỏng của phòng do Bên Thuê gây ra.
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.
10. Cung cấp cho Bên cho thuê Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép thành lập.

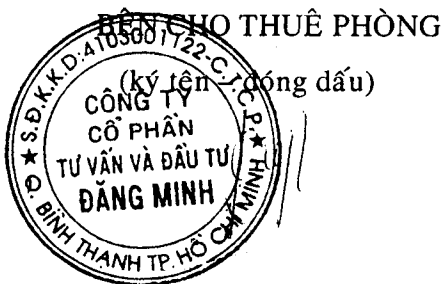
V. TRÁCH NHIỆM BẢO DƯỠNG VÀ SỬA CHỮA NHÀ:

1. Khi cần thiết phải kiểm tra bảo dưỡng phòng thuê, Bên Cho Thuê phải thông báo cho Bên Thuê biết trước, 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. 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 bằng văn bản.

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.
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). Theo yêu cầu của Bên thuê và được Bên cho thuê đồng ý.
 - (g). Trường hợp năm thứ hai hai bên không thoả thuận được giá thuê.
 - (h). Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng theo mục(b), mục (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 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 gian thuê tối thiểu 02(hai) năm thì 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 2 tháng tiền thuê văn phòng nếu Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp đồng trong thời gian thuê tối thiểu 02 (hai) năm.
 - Sau thời gian thuê tối thiểu hai (02) năm một trong hai bên có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng phải báo cho bên kia biết trước 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 gốc bằng tiếng Anh và hai bản gốc bằng tiếng Việt, Trường hợp có mâu thuẫn giữa hai bản tiếng Anh và tiếng Việt thì bản tiếng Việt được dùng làm cơ sở thực hiện việc giải quyết tranh chấp. Mỗi bên giữ (01) bản tiếng Anh và (01) bản tiếng Việt, các bản có giá trị như nhau.



GIÁM ĐỐC
Bùi Chi Mộng Diệp

