

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====***=====

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG KINH DOANH

Số:/HDTMB

Hôm nay ngày 12 tháng 09 năm 2024 Tại địa chỉ SN 118A, tổ 9, P.Mường Thanh, TP Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên chúng tôi gồm có:

Bên A (Bên cho thuê): Chủ nhà

Đại diện: Ông Nguyễn Thiện Thuật

Sinh ngày: 05/05/1974

Số CCCD: 033074005899

Điện thoại: 0979.772.666

Địa chỉ: SN 118A, tổ 9, P.Mường Thanh, TP Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

Bên B (Bên thuê): CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN GIÁO DỤC HERO ĐIỆN BIÊN

Đại diện: Bà Đàm Thị Mai Hường

Chức vụ: Giám đốc

Sinh ngày: 04/09/1982

Số CCCD: 021582017612

Điện thoại: 0977.066.299

Địa chỉ: Tổ dân phố 6, P Noong Bua, TP Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng này với những điều khoản và điều kiện như sau:

Điều 1. Mục đích và Diện Tích Thuê

Bên Cho Thuê đồng ý cho thuê và Bên Thuê đồng ý thuê toàn bộ diện tích mặt bằng của căn nhà tại địa chỉ: SN 118A, tổ 9, P.Mường Thanh, TP Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Thửa đất số 55+55a, tờ bản đồ số 314-I-C-C, số phát hành GCN: BB 393164, số vào sổ cấp GCN: H16853 với diện tích thuê là toàn bộ căn nhà. Mục đích thuê: Sử dụng mở Trung tâm đào tạo ngoại ngữ, đăng ký kinh



doanh làm trụ sở công ty và hoạt động kinh doanh theo giấy phép kinh doanh của Bên thuê. Mã số đăng ký 5600346721 cấp ngày 27/09/2024

Điều 2. Thời Hạn Thuê và Bàn Giao Diện Tích Thuê

2.1 Thời hạn thuê của Hợp Đồng này là **10** năm bắt đầu từ ngày 01/10/2024

2.2 Bên Cho Thuê cam kết căn nhà/Diện Tích Thuê sẽ đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định để bàn giao cho Bên Thuê và Bên Thuê sẽ được nhận bàn giao Diện Tích Thuê trong vòng 5 (năm ngày) kể từ ngày ký Hợp Đồng.

2.3 Vào ngày bàn giao Diện Tích Thuê thực tế ("**Ngày Bàn Giao**"), các Bên sẽ lập một biên bản bàn giao Diện Tích Thuê để kiểm kê tài sản, trang thiết bị được chuyển giao cho Bên Thuê đồng thời xác nhận tình trạng hiện tại của Diện Tích Thuê

2.4 Bên Thuê được quyền ưu tiên gia hạn Hợp Đồng này. Nếu Bên Thuê có nhu cầu gia hạn Hợp Đồng, Bên Thuê sẽ gửi cho Bên Cho thuê một giấy đề nghị gia hạn ít nhất 30 (ba mươi ngày) ngày trước ngày hết hạn. Trong trường hợp gia hạn, các Bên sẽ ký kết một phụ lục gia hạn Hợp Đồng hoặc ký lại một hợp đồng mới với các điều khoản và điều kiện được giữ nguyên theo Hợp Đồng này, ngoại trừ tiền thuê mới được tính theo giá thị trường nhưng không tăng giảm vượt quá 10% (mười phần trăm) Tiền Thuê theo Hợp Đồng này.

2.5 Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn vì lý do Bên Thuê kinh doanh không hiệu quả hoặc Bên Cho Thuê muốn thu hồi lại mặt bằng, hai bên sẽ bàn bạc thỏa thuận mức bồi thường cụ thể tại thời điểm chấm dứt hợp đồng trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích của cả hai bên.

Điều 3. Tiền Thuê

3.1 Trong Thời Hạn Thuê của Hợp Đồng, Bên Thuê sẽ trả cho Bên Cho Thuê khoản Tiền Thuê cho toàn bộ Diện Tích Thuê của 01 năm đầu là: 15.000.000 VND/tháng. (Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng trên một tháng). Các năm tiếp theo tăng hoặc giảm không quá 10% giá trị hợp đồng của năm trước.

Lần đầu sẽ thanh toán 06 tháng tiền nhà và đặt cọc 01 tháng tiền nhà ngay sau khi ký kết hợp đồng.

Các lần tiếp theo sẽ thanh toán 06 tháng 01 lần vào ngày mùng 10 dương lịch của tháng tiếp theo trong kỳ thanh toán.

Tiền Thuê này chưa bao gồm tiền điện, tiền nước, chi phí giữ gìn vệ sinh của căn nhà mà bên thuê sử dụng.

3.2 Tiền Thuê mặt bằng bắt đầu được tính từ ngày 01/10/2024 (Bên cho thuê miễn tiền thuê nhà 01 tháng đầu tiên khi ký kết hợp đồng này).

Điều 4. Các Dịch Vụ và Tiện Ích

4.1 Bên Cho Thuê có trách nhiệm, bằng chi phí của mình, cung cấp và lắp đặt các thiết bị cơ sở hạ tầng cho căn nhà Nhà trước Ngày Bàn Giao, bao gồm:

- Nền gạch hoàn thiện, các trang thiết bị của căn nhà theo biên bản bàn giao giữa hai bên.

- Để rõ ràng, Bên Cho Thuê đồng ý và xác nhận rằng, khi chấm dứt Hợp Đồng trong mọi trường hợp, Bên Thuê không phải gỡ bỏ bức tường bao ngăn mà Bên Thuê hoàn thiện trong Diện Tích Thuê.

4.2 Bên Thuê sẽ phải tự thanh toán tiền điện, điện thoại, viễn thông liên lạc, internet, truyền hình biển quảng cáo hoặc bất cứ chi phí tiện ích nào khác mà Bên Thuê sử dụng tại Diện Tích được Thuê cho các nhà cung cấp.

Điều 5. Thanh Toán

5.1 Tiền Thuê theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán bởi Bên Thuê theo Quý định kỳ 6 tháng 1 lần.

5.2 Thanh Toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mỗi Kỳ Thanh Toán tiếp theo sẽ được thanh toán vào ngày mùng 10 khi hết hạn của kỳ thanh toán đầu tiên.

5.3 Tiền điện, nước sử dụng trong tháng sẽ được thanh toán theo hóa đơn.

5.4 Tiền Thuê sẽ được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A. Tiền để thanh toán là Việt Nam đồng.

Nếu quá 15 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Điều 5.1 nêu trên mà Bên Thuê không thanh toán Tiền Thuê cho Bên Cho Thuê và không có lý do chính đáng được chấp thuận bởi Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải chịu phạt thanh toán chậm theo lãi suất ngân hàng cho Bên Cho Thuê.

Điều 6. Thực hiện bảo lãnh hợp đồng:



Bên thuê nhà đã đặt cọc 01 tháng tiền thuê nhà cho bên cho thuê để làm bảo lãnh hợp đồng. Số tiền này sẽ trả lại bên thuê sau khi hai bên làm thủ tục thanh lý hợp đồng.

Điều 7. Bảng Hiệu/Bảng Quảng Cáo

7.1 Bên Thuê được treo bảng hiệu/bảng quảng cáo của Bên Thuê vị trí mặt tiền toàn bộ nhà, biển bảng trên nóc, xung quanh căn nhà (nếu có).

7.2 Bên Thuê chịu trách nhiệm cho việc xin giấy phép/chấp thuận từ cơ quan có thẩm quyền (nếu cần thiết) về các bảng hiệu và bảng quảng cáo; cũng như chịu trách nhiệm về các chi phí lắp đặt, trưng bày các bảng này.

Điều 8. Quyền Và Nghĩa Vụ Của Các Bên

8.1 **Bên Cho Thuê:** Cam kết rằng:

- Có đầy đủ quyền hợp pháp đối với việc cho thuê toàn bộ nhà;
- Nhà/Diện Tích Thuê không bị tranh chấp quyền sở hữu, quyền thừa kế hoặc các quyền hay nghĩa vụ về tài sản khác đối với bất cứ bên thứ ba nào;
- Nhà và việc Bên Cho Thuê cho Bên Thuê thuê Diện Tích Thuê để làm Trung tâm tiếng Anh và hoạt động theo giấy đăng ký kinh doanh của bên thuê là hợp pháp, không bị xử lý, áp dụng chế tài và/hoặc bị ngăn cấm theo pháp luật bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong bất kỳ trường hợp nào.
- Bàn giao Diện Tích Thuê (đã được dọn trống, vệ sinh sạch sẽ và lắp đặt đầy đủ các trang thiết bị, cơ sở hạ tầng theo đúng quy định tại Hợp Đồng, và những thỏa thuận khác của hai bên nếu có) cho Bên Thuê đúng thời hạn quy định theo Hợp Đồng này;
- Bảo đảm cho Bên Thuê được sử dụng liên tục, trọn vẹn, riêng biệt Diện Tích Thuê trong suốt thời hạn của Hợp Đồng và không bị Bên Cho Thuê hay nhân viên, khách mời, người được mời, cán bộ, nhà thầu hoặc những người khác có liên quan của Bên Cho Thuê hoặc cơ quan nhà nước hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác ngăn cấm, cản trở, áp dụng chế tài hoặc can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào;
- Duy trì cấu trúc và ngoại thất của nhà/Diện Tích Thuê luôn trong tình trạng tốt, đáp ứng được hoạt động bình thường của Bên Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê và thời gian gia hạn (nếu có); cung cấp các dịch vụ, tiện ích đầy đủ và trong tình trạng tốt

8.2 **Bên Thuê:**

- Có đầy đủ các giấy phép hành nghề và sự cho phép cần thiết để ký kết và thực hiện việc thuê theo Hợp Đồng này;
- Thanh toán Tiền Thuê và các chi phí khác (nếu có) đúng hạn đã quy định;
- Chỉ sử dụng Diện Tích Thuê cho mục đích thuê đã quy định;

- Bảo quản, giữ gìn Diện Tích Thuê và các trang thiết bị được bàn giao một cách cẩn thận, sạch sẽ và luôn trong tình trạng sử dụng tốt, ngoại trừ những hao mòn tự nhiên trong thời gian sử dụng;

- Có trách nhiệm sửa chữa kịp thời các hư hỏng trang thiết bị trong Diện Tích Thuê do lỗi của mình gây ra, kể cả những hư hỏng trong quá trình cải tạo, lắp đặt trang thiết bị trong Diện Tích Thuê, bằng phí tổn của mình;

Bên B kết thúc trước 5 năm sẽ phải hỗ trợ toàn bộ tiền sơn trong nhà của bên cho thuê, nếu trên 5 năm thì căn cứ vào chỗ sơn nào hỏng do bên thuê thì bên thuê phải khắc phục sửa chữa hoặc hỗ trợ chi phí để bên cho thuê nhà tự sửa.

Nếu bên thuê khoan nền bị vỡ 1 viên gạch sau bàn giao sẽ phải hỗ trợ chi phí thay thế bằng 1m2 gạch mới theo giá thị trường

- Bằng chi phí của mình, Bên Thuê có thể cải tạo, nâng cấp Diện Tích Thuê, với điều kiện là việc nâng cấp hay cải tạo không ảnh hưởng đến kết cấu chính của nhà và phù hợp với quy định của cơ quan có thẩm quyền.

- Tự chịu trách nhiệm về những hư hỏng, mất mát các trang thiết bị nội thất, các đồ đạc tư trang của Bên Thuê, nhân viên, đại lý, đại diện và khách của Bên Thuê bên trong Diện Tích Thuê trong Thời Hạn Thuê;

- Hoàn trả Diện Tích Thuê cho Bên Cho Thuê theo đúng quy định tại Hợp Đồng;

Điều 9. Sự Kiện Bất Khả Kháng

9.1 Việc một trong hai Bên không thực hiện, hay chậm thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ không được coi là vi phạm các nghĩa vụ đó, nếu việc không thực hiện hay chậm trễ đó là do những sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng, bao gồm nhưng không giới hạn thiên tai, hỏa hoạn, bệnh dịch, chiến tranh, bạo loạn, khủng bố, phá hoại ngầm, cấm vận giao thông, sự can thiệp của các cơ quan Chính phủ, sự thay đổi chính sách của Nhà nước hoặc lệnh của toà án có thẩm quyền (gọi chung là “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”).

9.2 Bên có trách nhiệm thực thi nghĩa vụ mà bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ gửi văn bản thông báo cho bên kia trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; và bằng mọi nỗ lực tốt nhất tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa thiệt hại. Các công việc và trách nhiệm không thực hiện được của Bên bị ảnh hưởng sẽ ngưng lại trong thời gian xảy ra Sự kiện Bất khả kháng nhưng không được quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện Bất khả kháng. Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng

kéo dài quá 90 (chín mươi) ngày, các Bên có quyền thỏa thuận để chấm dứt Hợp Đồng này trước thời hạn hoặc thỏa thuận khác nếu có.

Điều 10. Luật Điều Chỉnh và Giải Quyết Tranh Chấp

10.1 Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

10.2 Trong trường hợp có tranh chấp liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng này, các Bên sẽ nỗ lực giải quyết tranh chấp bằng thương lượng hòa giải. Trong trường hợp không thể giải quyết bằng hòa giải, tranh chấp đó sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền giải quyết, phán quyết của tòa án là quyết định cuối cùng. Các bên cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam,

Điều 11. Cam Kết Chung

Các Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản và điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Trong quá trình thực hiện, nếu có sự bổ sung hoặc thay đổi, các Bên sẽ tiến hành đàm phán, thương lượng để ký kết các văn bản điều chỉnh, bổ sung hoặc ký lại Hợp Đồng mới.

Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

Hợp Đồng này được ký bởi đại diện có thẩm quyền của các Bên vào ngày được nêu ở phần đầu.

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

Nguyễn Thiện Thuật



GIÁM ĐỐC

Đàm Thị Mai Hương