

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐIỆN TÍCH KINH DOANH DỊCH VỤ

Số:/2026/HĐ-QLPTN-KDDV-TĐC

Về việc: Thuê điện tích kinh doanh dịch vụ tại nhà chung cư tái định cư (Không sử dụng vào mục đích để ở)

GIỮA

Bên cho thuê điện tích

CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

VÀ

Bên được thuê sử dụng điện tích

.....

ĐỊA ĐIỂM THUÊ	Tòa nhà: Phường: Thành phố: Hà Nội
--------------------------	--

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

MỤC LỤC HỢP ĐỒNG

TT	Nội dung	Trang
PHẦN I	Các căn cứ pháp lý để ký kết hợp đồng	03
PHẦN II	Các điều khoản của hợp đồng	04
*	Đại diện đơn vị quản lý diện tích (Gọi tắt là "Bên A")	04
*	Đại diện Bên trúng đấu giá (Gọi tắt là "Bên B")	04
Điều 1	Thông tin về diện tích thuê	04
Điều 2	Giá cho thuê nhà	05
Điều 3	Phương thức và thời hạn thanh toán	05
Điều 4	Thời hạn cho thuê, thời điểm giao nhận nhà cho thuê và hồ sơ kèm theo	05
Điều 5	Quy định về biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng	06
Điều 6	Mục đích sử dụng diện tích và phí dịch vụ	06
Điều 7	Quy định về thực hiện nâng cấp trang thiết bị nội thất, điện, nước .v.v. phục vụ mục đích sử dụng diện tích được thuê của bên B	06
Điều 8	Điều kiện gia hạn Hợp đồng	08
Điều 9	Quyền và nghĩa vụ của Bên A	08
Điều 10	Quyền và nghĩa vụ của Bên B	09
Điều 11	Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng	10
Điều 12	Phạt xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán và vi phạm Hợp đồng	10
Điều 13	Quy định về đơn phương chấm dứt Hợp đồng và trình tự thực hiện	10
Điều 14	Kết thúc và thanh lý hợp đồng thuê diện tích	11
Điều 15	Bàn giao và tiếp nhận lại diện tích cho thuê	11
Điều 16	Giải quyết tranh chấp	12
Điều 17	Cam kết của các bên	12
Điều 18	Hiệu lực của Hợp đồng	12
	Các hồ sơ, tài liệu hoặc phụ lục là một phần không thể tách rời kèm theo hợp đồng	
-	Biên bản bàn giao diện tích cho thuê và được thuê	

Phần I

CÁC CĂN CỨ ĐỂ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21/6/2017;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư 03/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá, quy định về thu, chi quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhân lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 6134/QĐ-UBND ngày 26/11/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển đổi Công ty Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội thành Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 58/2026/QĐ-UBND ngày 13/5/2026 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định Đấu giá cho thuê đối với tài sản công là diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà chung cư tái định cư, diện tích kinh doanh dịch vụ tại các nhà ở xã hội, diện tích kinh doanh dịch vụ do các Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 644/QĐ-SXD ngày 23/4/2026 của Sở Xây dựng về việc Đấu giá quyền thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại 51 tòa (tương ứng 78 điểm) thuộc quỹ nhà chung cư tái định cư do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội quản lý;

Căn cứ Quyết định số 1206/QĐ-SXD ngày 13/7/2026 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Phê duyệt kết quả đấu giá cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ tại 30 điểm thuộc quỹ nhà chung cư tái định cư do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội được giao quản lý (đợt 1 năm 2026);

- Căn cứ Biên bản diễn biến đấu giá trực tuyến ngày 25/6/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Lạc Việt tại tòa 4F Trung Yên, phường Yên Hòa;

- Căn cứ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Phần II

CÁC ĐIỀU KHOẢN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 30 tháng 07 năm 2026, tại trụ sở Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội, hai bên chúng tôi gồm:

1. Bên cho thuê điện tích (Gọi tắt là "Bên A"): CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

- Địa chỉ giao dịch: Số 221B Trần Đăng Ninh, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Người đại diện: Ông Nguyễn Tiến Dũng - Chức vụ: Chủ tịch Công ty.
- Số tài khoản giao dịch: 3751.0.3004334
- Mở tại: Phòng Giao dịch số 9 – Kho bạc Nhà nước Khu vực I.
- Ngân hàng trung gian: VietinBank - Chi nhánh Tây Hà Nội.
- Mã số thuế: 0101837394.
- Số Tài khoản của Công ty: 1000004817. Tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB) Tên tài khoản: Công ty TNHH MTV Quản lý & Phát triển nhà Hà Nội

2. Bên thuê điện tích (Gọi tắt là "Bên B"): [BÊN TRÚNG ĐẦU GIÁ]

- Ông (Bà):
- Số CCCD/CMND: cấp ngày
nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Nơi đăng ký HKTT:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên lạc: Email:
- Mã số thuế:

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê điện tích kinh doanh dịch vụ với các điều khoản sau:

Điều 1. Thông tin về điện tích cho thuê

1. Vị trí, địa điểm nhà cho thuê: Quyền thuê điện tích kinh doanh dịch vụ tại tầng 1+2 tòa nhà 4F Trung Yên , phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội.

2. Hiện trạng: Đang sử dụng tốt, đáp ứng điều kiện sử dụng và an toàn công trình. Chi tiết theo Bản vẽ vị trí mặt bằng đính kèm và Biên bản bàn giao hiện trạng, là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.

3. Diện tích nhà cho thuê: Tổng diện tích sàn sử dụng là 595,00 m² (chi tiết theo bản vẽ định vị đính kèm), trong đó:

- a) Diện tích sử dụng riêng: m².
- b) Diện tích sử dụng chung phân bổ (nếu có): m².

4. Công năng sử dụng: Sử dụng làm địa điểm kinh doanh dịch vụ theo đúng phương án trúng

đấu giá, tuyệt đối không dùng vào mục đích để ở và các ngành nghề cấm theo quy định pháp luật.

Điều 2. Giá cho thuê nhà

1. Đơn giá trúng đấu giá (chưa bao gồm thuế GTGT): đồng/m²/tháng
(Bằng chữ:).

2. Giá trúng đấu giá (đã bao gồm thuế GTGT): đồng/m²/tháng
(Bằng chữ:).

3. Giá cho thuê nhà 01 tháng: ... đồng/m²/tháng x ... m² = ... đồng/tháng
(Bằng chữ:).

4. Giá trị thanh toán tiền thuê trong 01 kỳ (03 tháng):
... đồng/tháng x 03 tháng = ... đồng
(Bằng chữ: ...).

5. Tổng giá trị Hợp đồng cho thời hạn 05 năm (60 tháng):
... đồng/tháng x 60 tháng = ... đồng
(Bằng chữ:).

6. Giá trúng đấu giá được ổn định trong thời hạn 05 năm.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam (VND) thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản giao dịch của Bên A.

2. Thời hạn thực hiện thanh toán tiền thuê nhà:

- Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà định kỳ 03 tháng/lần (theo từng kỳ).

- Kỳ thứ nhất: Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của Sở Xây dựng, Bên B có trách nhiệm thanh toán đủ tiền thuê nhà của kỳ đầu tiên (03 tháng) với số tiền là: ... đồng (Bằng chữ:). Sau khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán kỳ thứ nhất và nộp đủ tiền đặt cọc, Bên A sẽ tiến hành ký Hợp đồng và bàn giao diện tích theo quy định.

Các kỳ tiếp theo: Bên B thanh toán trước ngày thứ 10 của tháng đầu mỗi kỳ.

Điều 4. Thời hạn cho thuê, thời điểm giao nhận nhà cho thuê và hồ sơ kèm theo

1. Thời hạn cho thuê: Là 05 năm, tính từ ngày .../2026 đến hết ngày .../2031.

2. Thời điểm giao nhận nhà: (Là thời điểm Hợp đồng có hiệu lực)

3. Hồ sơ kèm theo: Hồ sơ bản vẽ mặt bằng vị trí cho thuê, Biên bản bàn giao tài sản và trang thiết bị; Nội quy quy chế quản lý vận hành tòa nhà.

Điều 5. Quy định về biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng

1. Để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng này, Bên B phải nộp khoản tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng với giá trị tương ứng 03 tháng tiền thuê

nhà là: ... đồng (Bằng chữ:), trong đó gồm:

- Khoản tiền đặt trước Bên B đã nộp khi tham gia đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc: ... đồng.

- Khoản tiền Bên B phải nộp thêm cho đủ 03 tháng tiền thuê: ... đồng.

2. Thời hạn nộp: Bên B hoàn thành nộp đủ khoản tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng trước thời điểm ký kết Hợp đồng này.

Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam (VND) thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản giao dịch của Bên A.

3. Hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng: Đặt cọc bảo đảm có hiệu lực từ ngày Hợp đồng có hiệu lực cho đến khi hai bên hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh lý Hợp đồng. Sau khi kết thúc thời hạn thuê nhà hoặc kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng đúng quy định mà Bên B không vi phạm nghĩa vụ, Bên A hoàn trả khoản tiền bảo đảm này cho Bên B. Tiền đặt cọc sẽ bị xử lý, khấu trừ hoặc tịch thu nộp Ngân sách Nhà nước khi Bên B vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này.

Điều 6. Mục đích sử dụng diện tích và phí dịch vụ quản lý vận hành

1. Mục đích sử dụng: Sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ, trụ sở giao dịch (không được sử dụng vào mục đích làm nhà ở, không kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa bị cấm theo quy định của pháp luật hiện hành về quản lý, sử dụng nhà chung cư).

2. Phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà:

Tòa nhà ... Công ty đã bàn giao công tác quản lý vận hành cho Ban Quản trị và đơn vị quản lý vận hành khác. Đề nghị Bên B làm việc trực tiếp với Ban Quản trị để thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành cho đơn vị quản lý vận hành tại tòa nhà theo quy định chung của tòa nhà.

3. Chi phí sử dụng điện, nước sạch, điện thoại, internet, vệ sinh môi trường: Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ.

4. Bên B phải chấp hành nghiêm túc nội quy, quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 7. Quy định về thực hiện nâng cấp trang thiết bị nội thất, điện, nước .v.v. phục vụ mục đích sử dụng diện tích được thuê của bên B

1. Cơ sở để thực hiện: Hợp đồng thuê diện tích đã được ký giữa hai bên;

2. Các hồ sơ tài liệu do bên B chuẩn bị:

2.1. Văn bản đề nghị được thực hiện nâng cấp trang thiết bị nội thất, điện, nước .v.v. phục vụ mục đích sử dụng diện tích của bên thuê, gồm các nội dung sau:

a, Các hạng mục cần sửa chữa, thay thế đảm bảo không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình, không thay đổi công năng sử dụng.

b, Cam kết tự chi trả toàn bộ các chi phí liên quan đến quá trình thực hiện, không được khấu trừ vào giá trị của Hợp đồng cùng các khoản chi phí trực tiếp theo quy định của Hợp đồng này; Cam kết tuân thủ các điều kiện về vệ sinh môi trường, an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ, an ninh trật tự, không vi phạm các quy định liên quan khác của pháp luật; Cam kết không yêu cầu bồi hoàn các chi phí liên quan đến việc nâng cấp trang

thiết bị nội thất, điện, nước .v.v. phục vụ mục đích sử dụng diện tích của bên B trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc kết thúc hợp đồng theo quy định; Cam kết chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và bồi hoàn thiệt hại phát sinh do lỗi của bên B trong quá trình thực hiện theo quy định.

c, Hồ sơ bản vẽ kèm theo Văn bản đề nghị:

- Hồ sơ bản vẽ mặt bằng hiện trạng, bản vẽ mặt bằng cải tạo, sửa chữa và các biện pháp thi công (hồ sơ bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và biện pháp thi công đủ điều kiện theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng được cấp có thẩm quyền chấp thuận đối với trường hợp bắt buộc phải xin phép cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

- Giấy phép xây dựng của cơ quan quản lý có thẩm quyền (Trong các trường hợp bắt buộc phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định của pháp luật).

2.2. Quy định về thời hạn: Bên B được đề nghị nâng cấp trang thiết bị nội thất, điện, nước .v.v. trong toàn bộ thời gian hợp đồng có hiệu lực.

3. Thụ lý hồ sơ tài liệu:

a) Bên A có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra, và hướng dẫn Bên B bổ sung hồ sơ trường hợp hồ sơ của Bên B chưa đầy đủ.

b) Hồ sơ của Bên B không hợp lệ trong trường hợp phương án sửa chữa của Bên B làm ảnh hưởng đến kết cấu, thay đổi kiến trúc, công năng của tòa nhà.

c) Việc sửa chữa của Bên B chỉ được thực hiện sau khi được sự chấp thuận của Bên A (đơn vị quản lý nhà).

4. Tổ chức thực hiện: Trước khi thực hiện việc sửa chữa, Bên B phải thực hiện việc lập hồ sơ thiết kế PCCC để xin thẩm duyệt tại cơ quan có thẩm quyền (trường hợp cần phải thẩm duyệt của cơ quan PCCC); Gửi thông báo cho Bên A về Kế hoạch thi công và danh sách công nhân thực hiện việc sửa chữa để Bên A kiểm tra, giám sát trong suốt quá trình thi công.

5. Kiểm tra giám sát việc thực hiện:

a) Bên A có quyền kiểm tra, giám sát Bên B và các nhà thầu của Bên B trong suốt quá trình thực hiện việc cải tạo nâng cấp trang thiết bị nội thất theo đúng các nội dung được chấp thuận;

b) Bên A có quyền yêu cầu tạm dừng hoặc đình chỉ bất kỳ thời điểm nào khi phát hiện dấu hiệu không đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường, an toàn phòng chống cháy nổ hoặc khi phát hiện việc Bên B không thực hiện đúng các nội dung đã được chấp thuận của Bên A.

6. Quản lý, lưu giữ, sử dụng hồ sơ nâng cấp trang thiết bị nội thất, điện, nước .v.v.

a) Quản lý, lưu giữ hồ sơ thực hiện bởi Bên A:

- Các hồ sơ tài liệu do Bên B cung cấp theo Khoản 2 Điều này của hợp đồng.

- Các hồ sơ tài liệu liên quan khác (nếu có).

b) Quản lý, lưu giữ hồ sơ thực hiện bởi Bên B: Theo mục đích của Bên B.

c) Sử dụng hồ sơ lưu giữ: Các hồ sơ tài liệu liên quan đến quá trình cải tạo nâng cấp trang thiết bị nội thất trên phần diện tích thuê là cơ sở để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thuê và cho thuê diện tích của hợp đồng này.

Điều 8. Điều kiện gia hạn Hợp đồng

1. Việc gia hạn thời gian cho thuê được áp dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu tiếp tục thuê mà trong quá trình thuê sử dụng diện tích kinh doanh dịch vụ đúng mục đích thuê, thực hiện đầy đủ, đúng hạn việc thanh toán tiền thuê và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng diện tích vào mục đích khác hoặc bố trí sử dụng tạm thời thì không được gia hạn.

2. Chậm nhất 03 tháng trước ngày Hợp đồng hết hạn, Bên B phải có văn bản đề nghị gia hạn gửi Bên A.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Bên A xem xét, quyết định việc gia hạn hoặc không gia hạn và thông báo bằng văn bản cho Bên B được biết.

4. Trường hợp được gia hạn thời hạn cho thuê diện tích kinh doanh dịch vụ, bên A và bên B ký Phụ lục Hợp đồng thuê, không phải thực hiện thủ tục đấu giá. Giá thuê diện tích kinh doanh dịch vụ được xác định theo Bảng giá mới có hiệu lực tại thời điểm gia hạn. Thời hạn gia hạn không vượt quá 05 năm.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B nhận diện tích thuê theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên B thanh toán đủ tiền thuê nhà, tiền đặt cọc và các khoản phí đúng thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 2, Điều 3 và Điều 5 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên B bảo quản, sử dụng nhà theo đúng các quy định của Hợp đồng và của pháp luật hiện hành;

d) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa hư hỏng do lỗi của Bên B gây ra trong suốt quá trình thuê;

e) Kiểm tra, giám sát thường xuyên, định kỳ hoặc đột xuất việc sử dụng diện tích thuê bảo đảm tuân thủ đúng các điều khoản đã ký kết giữa các bên trong suốt quá trình thuê của bên B;

f) Ngừng cung cấp hoặc đề nghị đơn vị dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước, dịch vụ tại diện tích thuê khi Bên B vi phạm hợp đồng;

g) Chấm dứt Hợp đồng, thu hồi lại diện tích cho thuê theo quy định tại Quyết định 58/2026/QĐ-UBND và Hợp đồng này;

h, Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Giao diện tích thuê và các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với diện tích thuê cho Bên B theo quy định của hợp đồng này.

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên B biết quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư và quy định về quản lý sử dụng phần diện tích thuê trong nhà chung cư;

c) Thông báo cho Bên B về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp Bên A đang quản lý vận hành toà nhà nơi có diện tích cho thuê hoặc những nghĩa vụ tài chính Bên B phải thực hiện theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên A không trực tiếp quản lý vận hành;

d) Chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý có thẩm quyền về quản lý sử dụng, xử lý diện tích thuê và giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

e) Thông báo cho Bên B biết rõ thời gian thực hiện thu hồi diện tích đang thuê trong trường hợp diện tích thuê thuộc diện phải thu hồi;

g) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

a) Nhận bàn giao diện tích và khai thác sử dụng theo đúng kết quả trúng đấu giá đã phê duyệt;

b) Yêu cầu Bên A sửa chữa các hư hỏng kết cấu công trình không do lỗi Bên B gây ra;

c) Được xem xét gia hạn Hợp đồng khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại Điều 8;

d) Được quyền kinh doanh, cho thuê khi được các cấp có thẩm quyền chấp thuận theo quy định khi thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ về tài chính theo quy định hiện hành của pháp luật;

e) Nhận lại khoản tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng khi kết thúc Hợp đồng đúng quy định.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a, Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê diện tích hàng kỳ theo quy định tại Điều 2, Điều 3 và Điều 6 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền thuê diện tích của Bên A. Thanh toán các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng diện tích cho bên cung cấp dịch vụ.

b) Sử dụng diện tích đúng mục đích kinh doanh dịch vụ quy định tại Điều 1 và Điều 6; tuyệt đối không sử dụng để ở; chấp hành nghiêm Điều 3 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các quy định pháp luật liên quan;

c) Bảo quản nguyên trạng kết cấu công trình; chịu trách nhiệm bồi thường, khắc phục nguyên trạng nếu làm hư hỏng tài sản;

d) Tuyệt đối không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại diện tích thuê dưới mọi hình thức; không sử dụng diện tích thuê, quyền thuê, Hợp đồng thuê để thế chấp, cầm cố, bán, chuyển nhượng, góp vốn hoặc các hành vi khác xâm phạm quyền sở hữu tài sản công;

e) Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn tiền thuê nhà, tiền đặt cọc và phí dịch vụ quản lý vận hành;

f) Tuyệt đối không kinh doanh hàng hóa, ngành nghề gây cháy nổ, nguy hiểm, ô

niêm (vũ trường, karaoke, sửa chữa xe có động cơ, giết mổ gia súc, vật liệu cháy nổ...);
Tuân thủ nghiêm quy định về an toàn PCCC, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường;

g) Bàn giao lại nguyên trạng diện tích cho Bên A khi hết hạn Hợp đồng (đối với trường hợp không được gia hạn hoặc khi bị thu hồi); Bên B không được bồi hoàn bất kỳ khoản chi phí đầu tư, cải tạo sửa chữa nào đối với phần diện tích thuê;

Điều 11. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng

1. Trách nhiệm vi phạm của các bên thực hiện theo đúng các điều khoản quy định tại Hợp đồng này và các quy định pháp luật liên quan.

2. Các trường hợp bất khả kháng: Thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, sự kiện bất khả kháng hoặc thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện Hợp đồng, hai bên không bị xem là vi phạm Hợp đồng và cùng bàn bạc xử lý trên tinh thần hỗ trợ, tuân thủ pháp luật.

Điều 12. Phạt xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán và vi phạm các điều khoản của Hợp đồng

1. Phạt xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

a, Trường hợp quá 01 tháng kể từ ngày phải thanh toán theo quy định tại Điều 3 mà Bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê, Bên A xác định và thu khoản tiền chậm nộp theo quy định tại Hợp đồng; mức tiền chậm nộp tương đương khoản tiền chậm nộp đối với các khoản thu thuộc ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý thuế quản lý thu theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b, Trường hợp quá 02 tháng kể từ ngày phải thanh toán theo quy định tại Điều 3 mà Bên B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê, Bên A tiến hành thủ tục chấm dứt Hợp đồng thuê và thu hồi lại diện tích đã cho thuê; Bên B có trách nhiệm bàn giao lại diện tích thuê cho Bên A. Khoản tiền đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng của Bên B được sử dụng để thanh toán số tiền thuê nhà chưa thanh toán và tiền chậm nộp. Trường hợp tiền đặt cọc không đủ thanh toán, Bên B vẫn phải có trách nhiệm trả tiếp số tiền thuê nhà và tiền chậm nộp còn thiếu.

2. Phạt xử lý vi phạm các điều khoản của hợp đồng:

Bên B tự ý thay đổi mục đích sử dụng, cho thuê lại hoặc vi phạm các hành vi bị cấm sẽ bị chấm dứt Hợp đồng ngay lập tức, thu hồi diện tích và không được xem xét gia hạn thời hạn thuê nhà.

3. Tùy theo tính chất, mức độ vi phạm pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công, Bên B còn bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự nếu gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc Bên A thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

Điều 13. Quy định về đơn phương chấm dứt Hợp đồng và trình tự thực hiện

1. Một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi bên còn lại vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của Hợp đồng hoặc các quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Bên B trả lại diện tích thuê trước thời hạn do không còn nhu cầu sử dụng: Bên B không được hoàn trả số tiền thuê diện tích đã nộp, không được hoàn lại tiền đặt cọc và không được bồi hoàn các khoản chi phí đã đầu tư cải tạo trên diện tích thuê. Các

hạng mục cải tạo không thể tháo dỡ phải giữ nguyên trạng; các hạng mục khác Bên B phải tháo dỡ hoàn trả mặt bằng trống nếu Bên A có yêu cầu.

3. Trình tự thực hiện: Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng gửi văn bản thông báo cho bên còn lại trước ít nhất 01 tháng (hoặc 03 tháng tùy trường hợp cụ thể quy định tại Hợp đồng). Bên nhận thông báo phải có văn bản phản hồi và phối hợp tổ chức hợp giải quyết trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận thông báo.

Điều 14. Kết thúc và thanh lý hợp đồng thuê diện tích

1. Các bên thực hiện kết thúc và thanh lý hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Hết thời hạn thuê diện tích của hợp đồng;

b) Diện tích thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi diện tích thuê theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc diện tích thuê nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định thu hồi lại diện tích đang cho thuê. Khi đó việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

d) Chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc chấm dứt, thanh lý Hợp đồng không làm thay đổi các trách nhiệm tài chính, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại còn tồn đọng của các bên phát sinh trong thời gian thực hiện Hợp đồng.

Điều 15. Bàn giao và tiếp nhận lại diện tích cho thuê

1. Chuẩn bị giao nhận lại diện tích:

a) Bên A có trách nhiệm gửi thông báo cụ thể về thời gian phải bàn giao lại diện tích thuê cho Bên B biết trước ít nhất 30 ngày để Bên B có thời gian chuẩn bị các điều kiện thực hiện bàn giao lại diện tích.

b) Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày gửi thông báo, Bên A tổ chức kiểm tra tình hình sử dụng thực tế của các hạng mục trên phân diện tích, ghi nhận tình trạng hư hỏng xuống cấp do lỗi của Bên B gây ra trong quá trình sử dụng (Nếu có). Phát hành văn bản yêu cầu Bên B có trách nhiệm sửa chữa trong một khoảng thời gian hợp lý, cụ thể.

c) Bên B có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng do Bên A chỉ ra theo nguyên tắc bảo đảm nguyên trạng tài sản của nhà nước khi được thuê.

d) Trường hợp khối lượng sửa chữa lớn không thể hoàn thành trước thời hạn bàn giao thì Bên B vẫn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đến khi hoàn thành công tác sửa chữa.

2. Thực hiện giao nhận lại diện tích:

a) Tại thời điểm giao nhận lại diện tích cho thuê, các bên lập Biên bản và thực hiện công tác bàn giao, tiếp nhận lại diện tích theo quy định; Biên bản bàn giao tiếp nhận lại diện tích được lập phải thể hiện những vấn đề còn tồn tại và trách nhiệm còn phải tiếp tục thực hiện cụ thể của từng bên (nếu có).

b) Sau khi hoàn thành công tác giao nhận lại diện tích, các bên có trách nhiệm thực hiện các thủ tục thanh lý hợp đồng theo quy định.

3. Tiếp tục thực hiện những vấn đề còn tồn tại sau bàn giao tiếp nhận lại diện tích thuê:

a) Các bên phải tiếp tục thực hiện những nghĩa vụ và các nội dung còn tồn tại thuộc trách nhiệm đã được nêu tại Biên bản bàn giao tiếp nhận lại diện tích được lập giữa các bên;

b) Khi một hoặc hai bên cố tình không thực hiện bất kỳ một nhiệm vụ nào trong công tác bàn giao mà gây ra thiệt hại sẽ phải bồi thường cho bên kia theo quy định của pháp luật.

4. Bên A có trách nhiệm tiếp nhận lại diện tích để quản lý theo quy định.

Điều 16. Giải quyết tranh chấp

1. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp, các bên sẽ ưu tiên cùng nhau thương lượng, hòa giải trên tinh thần thiện chí hợp tác.

2. Trường hợp thương lượng, hoà giải không thành, các bên sẽ báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền xem xét giải quyết.

3. Trường hợp các bên không chấp thuận kết quả giải quyết của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thì gửi đơn đề nghị đến Tòa án nhân dân khu vực nơi có tài sản cho thuê thụ lý hồ sơ và giải quyết.

Điều 17. Cam kết của các bên

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng này. Bên nào vi phạm gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định pháp luật.

2. Trường hợp cần bổ sung, điều chỉnh nội dung Hợp đồng, hai bên lập Phụ lục Hợp đồng bằng văn bản. Phụ lục Hợp đồng có giá trị pháp lý là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

Điều 18. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày 30/07/2026.

2. Hợp đồng này gồm 18 Điều, được lập thành 07 (bảy) bản có giá trị pháp lý như nhau: Bên A giữ 05 bản, Bên B giữ 02 bản để lưu trữ, thực hiện và làm thủ tục nghĩa vụ tài chính, thuế theo quy định.

BÊN B

BÊN A
CHỦ TỊCH

Nguyễn Tiến Dũng