**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

------------\*\*\*-----------

**THỎA THUẬN NGUYÊN TẮC VỀ VIỆC CHO THUÊ NHÀ**

Thỏa thuận nguyên tắc này (sau đây được gọi là "TTNT") được ký kết vào ngày........../......./20....... tại:..................................., giữa các bên sau đây:

**Bên cho Thuê (Sau đây gọi là "Bên A"):**

Địa chỉ:

Số Chứng minh thư nhân dân:                do Công an Hà Nội cấp ngày:

Quốc tịch:                     Việt nam

**Và**

**Bên thuê (sau đây gọi là "Bên B"): CÔNG TY …………………….**

Địa chỉ:

Điện Thoại:

Fax:

Đăng ký kinh doanh số:             …….. do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố …… ngày…… tháng ……năm ……

Đại diện bởi:                             Ông ………

Chức vụ:                                   Giám đốc

Số CMTND:                            ……..do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày …. tháng ….. năm ……

**Xét rằng:**

Bên B là một trong những Chủ đầu tư, dự định đầu tư để hình thành công ty …………. sau đây gọi là “Công ty”, hoạt động trong lĩnh vực tư vấn xây dựng, có mong muốn thuê nhà của Bên A để sử dụng làm trụ sở chính của Công ty.

Bên A là đại diện ủy quyền của hộ gia đình, có quyền sở hữu đối với ngôi nhà cho thuê, và Bên A có mong muốn ký Hợp đồng cho thuê nhà nguyên tắc với Bên B.

**Do Đó**

Hai bên đồng ý ký TTNT này dựa trên những Điều khoản và Điều kiện sau:

**Điều 1:  Mục đích thuê**

 Các bên đồng ý tham gia ký kết TTNT này để làm cơ sở ký kết Hợp đồng thuê nhà chính thức trong tương lai, theo đó, sau khi công ty ............ nhận được Giấy chứng nhận đầu tư sẽ sử dụng địa điểm thuê trong hợp đồng này làm trụ sở chính để triển khai các hoạt động kinh doanh của dự án theo quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam phê chuẩn.

**Điều 2: Đặt cọc**

Ngay sau khi ký hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A một khoản tiền tương đương với khoản tiền thuê của 01 (một) tháng của hợp đồng này để bảo đảm thực hiện hợp đồng. Khi kết thúc hợp đồng, số tiền đặt cọc này sẽ được bên A hoàn trả cho bên B sau khi đã trừ các khoản mà bên A trả thay cho bên B các dịch mà bên B đã sử dụng nhưng không vượt quá số tiền đặt cọc.

**Điều 2 . Những điều khoản và điều kiện chủ yếu của Hợp đồng thuê nhà chính thức**

**3.1       Nhà cho thuê**

Địa chỉ: .......................

Tổng diện tích sàn thuê: .................. m2

**3.2       Thời hạn thuê**

3.2.1    Công ty sẽ chính thức ký Hợp đồng thuê nhà với Bên A ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp Giấy chứng nhận Đầu Tư theo luật và các quy định hiện hành về đầu tư tại Việt Nam;

3.2.2        Hợp đồng cho thuê nhà sẽ có thời hạn 03 (ba) năm kể từ ngày công ty và Bên A ký kết Hợp đồng thuê nhà chính thức (không kể thời gian 10 (mười) ngày cho việc sửa chữa quy định tại điểm 3.2.3 dưới đây);

3.2.3        Bên A cho phép Công ty sử dụng diện tích thuê trong vòng 10 (mười) ngày, kể từ ngày ký hợp đồng chính thức để bên B có thời gian lắp đặt nội thất, sửa chữa. Thời gian này không được tính vào thời hạn thuê và không tính tiền thuê cho thời gian này.

3.2.4        Trong trường hợp gia hạn Hợp đồng thuê, hai bên sẽ cùng nhau thoả thuận về việc gia hạn. Trong bất cứ trường hợp nào, đề xuất về việc gia hạn sẽ được đưa ra trước 30 (ba mươi) ngày trước khi hết hạn theo như quy định tại Điểm 2.2.2 của thoả thuận này. Hết thời hạn của hợp đồng nếu công ty có nhu cầu thuê thì sẽ được ưu tiên thuê tiếp.

3.2.5        Hợp đồng thuê nhà chính thức có thể chấm dứt trước thời hạn nếu phần diện tích thuê bị hư hỏng nặng hoặc do những nguyên nhân bất khả kháng nằm ngoài tầm kiểm soát của bên A như: chiến tranh, hoả hoạn, động đất, ...dẫn đến việc bên B không thể trực tiếp sử dụng được. Trong trường hợp này bên A có trách nhiệm hoàn trả bên B số tiền thuê đã trả trước sau khi trừ đi khoản tiền đã chi trả cho khoảng thời gian bên B đã sử dụng thực tế.

3.2.6        Nếu một trong hai bên muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà chính thức trước thời hạn với lý do không nằm trong quy định tại điểm 3.2.5 trên đây thì phải thông báo cho bên còn lại biết trước 01 (một) tháng và phải bồi thường cho bên còn lại số tiền tương đương với tiền thuê nhà của 01 (một) tháng. Đồng thời, bên A có trách nhiệm hoàn trả bên B số tiền thuê đã trả trước sau khi trừ đi khoản tiền đã chi trả cho khoảng thời gian bên B đã sử dụng thực tế.

3.2.7        Nếu bên B chậm thanh toán 15 (mười lăm) ngày so với thời hạn thanh toán đã quy định tại Hợp đồng này mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của bên A thì được coi là bên B đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Trong trường hợp này, bên B sẽ phải bàn giao lại diện tích đã thuê trong vòng 3 (ba) ngày kể từ ngày bên A đưa ra yêu cầu bằng văn bản.

**3.3      Giá thuê nhà**

3.3.2        Giá thuê nhà là  450 USD/ tháng (Bốn trăm năm mươi đô la Mỹ). Hàng năm hai bên sẽ đàm phán lại về giá thuê cho năm tiếp theo nhưng không vượt quá 30% giá thuê so với hợp đồng cũ.

3.3.3        Công ty có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí về điện, nước, điện thoại, phí vệ sinh chung, chi phí khác do Ban quản lý khu nhà quy định trên cơ sở theo thông báo của các nhà cung cấp dịch vụ liên quan.

3.3.4        Các trang thiết bị mà Công ty được phép sử dụng tại địa điểm thuê sẽ được các Bên xác định cụ thể vào ngày chính thức ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức và sẽ được liệt kê tại một Phụ lục được coi là một phần không tách rời của Hợp đồng đó.

**3.4      Thanh toán**

3.4.2        Đồng tiền thanh toán:

Khoản thanh toán sẽ được thực hiện bằng Việt Nam Đồng. Đồng tiền thanh toán được quy đổi thành đồng Việt Nam (VND) tính theo tỷ giá trung bình giữa tỷ giá mua vào và tỷ giá bán ra của Ngân hàng ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

3.4.3        Tiền thuê nhà sẽ được thanh toán định kỳ 06 (sáu) tháng một lần. Khoản thanh toán đó sẽ do Công ty trả cho Bên A trong vào tuần đầu tiên của tháng thứ nhất của mỗi kỳ thanh toán.

**Điều 4  Trách nhiệm của Các bên trong Hợp Đồng** .

**4.1        Trách nhiệm của Bên A**

4.1.1        Đảm bảo là chủ sở hữu hoặc/và sử dụng hợp pháp đối với diện tích cho thuê.

4.1.2        Có trách nhiệm thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý cần thiết với các cơ quan Nhà nư­ớc có thẩm quyền của Việt Nam (trong trường hợp pháp luật yêu cầu) để đảm bảo Công ty  đư­ợc phép sử dụng hợp pháp địa điểm đã thuê;

4.1.3        Bàn giao nhà đúng hạn cho Công ty ngay sau khi hai bên ký kết Hợp đồng thuê nhà chính thức để Công ty kịp thời triển khai hoạt động kinh doanh;

4.1.4        Cung cấp cho Bên B và Công ty những văn bản pháp lý liên quan chứng minh quyền sở hữu của Bên A đối với ngôi nhà.

4.1.5        Đảm bảo cho Công ty được sử dụng trọn vẹn, ổn định và riêng rẽ ngôi nhà theo như thoả thuận tại TTNT này và Hợp đồng Thuê Nhà chính thức được ký kết sau này;

4.1.6        Sửa chữa, bảo dưỡng các hư hỏng liên quan đến kết cấu căn hộ cho thuê và hệ thống điện, nước, điện thoại trong diện tích nhà cho thuê mà nguyên nhân hư hỏng không phải do Công ty mang lại;

4.1.7        Thanh toán các khoản phí, lệ phí, thuế có liên quan đến hoạt động cho thuê bất động sản theo các quy định hiện hành của pháp luật Việt nam;

**4.2  Trách nhiệm của Bên B và Công ty.**

4.2.1        Thanh toán tiền thuê nhà đúng thời hạn;

4.2.2        Sử dụng nhà đúng với mục đích thuê đã thoả thuận;

4.2.3        Chịu trách nhiệm đền bù những hư hỏng, mất mát các đồ đạc, trang thiết bị nội thất tại địa điểm thuê do không phải là những hao mòn tự nhiên trong quá trình sử dụng gây ra. Tự bảo quản các trang thiết bị, đồ dùng thuộc quyền sở hữu của Bên B và/hoặc Công ty;

4.2.4        Chấp hành các quy định chung về giữ gìn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và an ninh tại địa điểm thuê; không được sử dụng các chất và vật liệu dễ cháy nổ, không được làm các công việc dễ cháy nổ hoặc các công việc khác  có nguy cơ có ảnh hưởng tới khu vực xung quanh, không gây ô nhiễm môi trường, nguồn nước thải, rác thải và tiếng ồn tại khu vực thuê; chịu trách nhiệm về mọi hoạt động của mình tại địa điểm thuê.

4.2.5        Khi hết thời hạn hợp đồng thuê nhà hoặc khi kết thúc hợp đồng trước thời hạn phải bàn giao nguyên trạng tại như hiện trạng thời điểm bàn giao và chịu trách nhiệm bồi thường các trang thiết bị hư hỏng do lỗi bên B gây ra.

**Điều 5 Những trách nhiệm khác của các bên**

5.1       Ngay sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư, hai Bên sẽ cùng ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức, trong đó cụ thể hóa các điều khoản và điều kiện thuê nhà như đã quy định tại TTNT này, đồng thời quy định rõ trách nhiệm của mỗi Bên. Tiền thuê nhà sẽ được xác định chi tiết theo các quy định cụ thể trong Hợp đồng Thuê Nhà chính thức;

5.2       Hai Bên cam kết sẽ thực hiện đúng các điều khoản của bản TTNT này và Hợp đồng Thuê Nhà chính thức sẽ được ký kết sau này. Trong trường hợp có tranh chấp, các Bên sẽ cố gắng giải quyết bằng thương lượng hòa giải. Nếu không đạt được kết quả thương lượng, hòa giải, tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật Việt nam;

5.3       Trong trường hợp Công ty không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam phê chuẩn cấp phép đầu tư, các Bên đồng ý rằng sẽ không Bên nào phải có nghĩa vụ thanh toán cho Bên kia bất kỳ một khoản phí, lệ phí hay bất kỳ một khoản thanh toán nào phát sinh từ TTNT này.

**Điều 6   Các điều khoản chung**

6.1       Các Bên cùng nhất trí cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản và điều kiện của TTNT này;

6.2       TTNT này sẽ có hiệu lực trong vòng 03 (ba) tháng kể từ ngày ký kết. Trong khoảng thời gian này, Bên B có nghĩa vụ phải thông báo bằng văn bản cho Bên A về khả năng ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức;

5.3       TTNT này sẽ tự động chấm dứt hiệu lực theo một trong các trường hợp sau đây:

(i)                  Bên B thông báo cho Bên A về việc không ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức;

(ii)                Công ty không đư­ợc cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đầu t­ư;

(iii)               Các Bên chính thức ký kết Hợp đồng Thuê Nhà chính thức sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

5.4      TTNT này đư­ợc lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý như­ nhau. Mỗi Bên theo TTNT này giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư, 01 (một) bản gửi lên cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầu tư để xem xét.

**Chữ ký của các Bên**