**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----------------**

*……., ngày ….. tháng ….. năm……*

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**

Số …./…..

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác;

Căn cứ khác ………………………………………………..……………. (1)

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý:………………………………………

Hai bên chúng tôi gồm:

**I. BÊN CHO THUÊ**

- Tên tổ chức quản lý, kinh doanh nhà:……………………………

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp): ………….

- Người đại diện theo pháp luật: …………………………. Chức vụ: …………..

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số …..(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ……. cấp ngày: …../…../….., tại…….)

- Địa chỉ:……………………………………………………………………

- Điện thoại liên hệ:…………………………….. Fax: ……………………..

- Số tài khoản: ………………………Tại Ngân hàng: …………………….

- Mã số thuế: ……………………………………………………………….

**II. BÊN THUÊ**

- Tên tổ chức/cá nhân đăng ký thuê nhà:……………………………………

- CMND/CCCD/Hộ chiếu còn trong thời hạn sử dụng số: ……………… ngày …………1

- Quyết định thành lập/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: ………… ngày ………; Mã số thuế (nếu có): …………………..…..; Đại diện bởi: ………….………… Chức vụ: ……..…………., CMND/CCCD/Hộ chiếu còn trong thời hạn sử dụng số: ……………. ngày …….…….1

- Nơi đăng ký cư trú:……………………………………………………..

- Địa chỉ liên hệ:………………………………………………………….

- Điện thoại liên hệ:………………………………………………………

- Số tài khoản…………………….… tại Ngân hàng……………………..

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng cho thuê**

1. Vị trí, địa điểm nhà:…………………………………………………….

2. Hiện trạng về chất lượng nhà, công trình:………………………………

3. Diện tích nhà:

- Tổng diện tích sản xây dựng nhà: ………………….m2

- Tổng diện tích sàn sử dụng nhà: ………………….m2, trong đó:

+ Diện tích sử dụng riêng: ………………………….m2

+ Diện tích sử dụng chung (nếu có): ……………….m2

4. Công năng sử dụng: ……………………………………………..

5. Thiết bị kèm theo: ……………………………………………….

**Điều 2. Giá cho thuê nhà**

1. Giá cho thuê nhà là …………………………………(đồng/tháng).

*(Bằng chữ: ……………………………………đồng/tháng).*

2. Trường hợp được gia hạn thời hạn cho thuê nhà, giá cho thuê nhà được xác định lại theo Bảng giá cho thuê nhà (bao gồm cả trường hợp phải điều chỉnh nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai của cơ sở nhà, đất có nhà đang cho thuê có thay đổi) có hiệu lực tại thời điểm gia hạn.

3. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác trong thời gian thuê do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

**Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng) ……………………….

2. Thời hạn thực hiện thanh toán:…………………………………………

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

1. Thời hạn cho thuê nhà, công trình xây dựng: ………………………………

2. Thời điểm giao nhận nhà: Ngày ... tháng ... năm ....

3. Hồ sơ kèm theo:…………………………………………………………..

**Điều 5. Sử dụng nhà**

1. Mục đích sử dụng nhà của bên thuê:……………………………………..

2. Các hạn chế sử dụng nhà:………………………………………………...

3. Đóng phí dịch vụ, phí quản lý vận hành (nếu có):………………………..

4. Ban hành và tuân thủ nội quy, quy chế quản lý vận hành của khu nhà, dự án:...

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê**

1. Quyền của Bên cho thuê:

a) Yêu cầu Bên thuê nhận nhà theo thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên thuê thanh toán đủ tiền thuê nhà theo giá cho thuê nhà quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên thuê bảo quản, sử dụng nhà theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Yêu cầu Bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của Bên thuê gây ra;

đ) Cải tạo, sửa chữa nhà cho thuê theo quy định nhưng không được gây ảnh hưởng cho bên thuê;

e) Chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Nghị định số ..../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.

g) Yêu cầu Bên thuê giao lại nhà khi hết thời hạn thuê;

h) Các quyền khác (nếu có): *(nội dung không trái luật và không trái đạo đức xã hội).*

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê

a) Giao nhà cho Bên thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng và hướng dẫn Bên thuê sử dụng nhà theo đúng công năng, thiết kế tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Bảo đảm cho Bên thuê sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê;

c) Bảo trì, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu Bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà mà gây thiệt hại cho Bên thuê thì phải bồi thường;

d) Thực hiện kiểm tra việc chấp hành các nghĩa vụ theo Hợp đồng của Bên thuê; xử lý kịp thời theo quy định và thẩm quyền các hành vi vi phạm Hợp đồng ký kết.

đ) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

e) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

g) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định tại Nghị định .../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê**

1. Quyền của Bên thuê

a) Yêu cầu Bên cho thuê giao nhà theo đúng hiện trạng đã liệt kê tại Điều 1 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà;

c) Được gia hạn thời hạn thuê theo quy định tại Nghị định số ..../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.

d) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa nhà trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra;

đ) Yêu cầu Bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên cho thuê gây ra;

e) Chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo quy định tại Nghị định số ..../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.

g) Các quyền khác (nếu có): *(nội dung không trái luật và không trái đạo đức xã hội).*

2. Nghĩa vụ của Bên thuê

a) Sử dụng nhà (bao gồm cả đất gắn với nhà) được cho thuê theo đúng mục đích theo Hợp đồng ký kết, bảo đảm đầy đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật. Không được sử dụng nhà, đất vào mục đích khác với mục đích được thuê hoặc sử dụng để kinh doanh các ngành nghề bị pháp luật cấm hoặc không đủ điều kiện kinh doanh.

b) Bảo quản nguyên trạng kết cấu cơ bản của công trình, nội thất, ngoại thất của công trình trong thời gian thuê. Trường hợp nhà thuê bị hư hỏng, xuống cấp không thể sử dụng được hoặc phải cải tạo, nâng cấp, sửa chữa mới tiếp tục sử dụng được thì phải thông báo kịp thời cho Bên cho thuê để khắc phục.

c) Trường hợp nhà, công trình và các tài sản khác gắn với nhà thuê bị hư hỏng do Bên thuê nhà gây ra thì Bên thuê nhà có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục đảm bảo hoàn trả nguyên trạng như hiện trạng nhà, công trình tại thời điểm được bàn giao tài sản theo Hợp đồng thuê nhà.

d) Không được cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại nhà đang thuê. Không được sử dụng tài sản thuê để thế chấp, cầm cố và thực hiện các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ nợ khác; nghiêm cấm việc bán, chuyển nhượng, góp vốn và các hành vi khác xâm phạm quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, đất thuê. Thông báo kịp thời cho Bên cho thuê khi các tổ chức, cá nhân khác có hành vi lấn, chiếm, xâm phạm, hủy hoại nhà, đất đang thuê để có biện pháp ngăn chặn, xử lý kịp thời theo quy định của pháp luật.

đ) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà và các chi phí (nếu có) theo Hợp đồng thuê nhà, các khoản chậm nộp (nếu có).

e) Trả lại nhà (gắn liền với đất) thuê cho Bên cho thuê khi hết thời hạn cho thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà mà không được gia hạn, khi chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn và các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định số ..../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

g) Thực hiện các trách nhiệm khác theo Hợp đồng ký kết, quy định tại Nghị định số ..../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

**Điều 8. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng**

1. Trách nhiệm của Bên cho thuê khi vi phạm Hợp đồng …………………….

2. Trách nhiệm của Bên thuê khi vi phạm Hợp đồng …………………………

3. Các trường hợp bất khả kháng: Bên thuê hoặc Bên cho thuê không bị coi là vi phạm Hợp đồng và không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, tai nạn đột xuất, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

**Điều 9. Phạt vi phạm Hợp đồng**

1. Bên thuê không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền thuê nhà thì phải nộp khoản 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.

2. Bên thuê bị cưỡng chế thu hồi nhà thuê trong trường hợp không bàn giao lại nhà thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định …../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ.

3. Bên thuê có hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, khai thác nhà, đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; trường hợp gây thiệt hại cho Nhà nước, gây thiệt hại cho Bên cho thuê thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Bên thuê không thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà, tự ý thay đổi mục đích sử dụng của tài sản thì không được gia hạn thời gian thuê nhà.

5. Các nội dung xử lý vi phạm khác theo quy định tại Nghị định …../2024/NĐ-CP ngày …/…/2024 của Chính phủ.

**Điều 10. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng và các biện pháp xử lý**

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

a) Hết thời hạn thuê quy định tại khoản 1 Điều 4 Hợp đồng này mà không được gia hạn.

b) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn: Trường hợp một trong hai bên có nhu cầu chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo cho bên còn lại trước tối thiểu 03 tháng tính đến ngày có nhu cầu chấm dứt Hợp đồng.

c) Hợp đồng hết hiệu lực do Bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

d) Bên cho thuê chậm bàn giao nhà theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này.

đ) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn……ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ quy định của Nghị định số …../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ, pháp luật dân sự và các pháp luật khác có liên quan.

**Điều 11. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu kiện hoặc các vấn đề dân sự giữa Bên cho thuê và Bên thuê (hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến Hợp đồng thuê nhà) thì Bên cho thuê căn cứ ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc báo cáo cơ quan, đơn vị được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ hữu tài sản để giải quyết các vấn đề có liên quan.

Việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại hoặc các vấn đề dân sự được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ………………………………….

2. Hợp đồng này có .... điều, với ….. trang, được lập thành ……… bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên thuê giữ .... bản, Bên cho thuê giữ …… bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Kèm theo Hợp đồng này các giấy tờ về nhà ………….

Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ***(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thìghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)* | **BÊN CHO THUÊ***(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ ngườiký và đóng dấu)* |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Áp dụng đối với Bên thuê là cá nhân.

1 Áp dụng đối với Bên thuê là cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp.