

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc
-----o0o-----

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ
Số: / 20..... / HĐTN

- Căn cứ Bộ Luật dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015.
- Căn cứ vào sự thoả thuận của hai bên.

Hôm nay, ngày.....thángnămtại....., Hà Nội. Chúng tôi gồm có:

Bên cho Thuê nhà

Họ và tên:

Hộ khẩu thường trú:

CMND số:

Trong hợp đồng này gọi tắt là bên A

Và

Bên Thuê nhà

Công ty

Địa chỉ trụ sở:

Điện thoại:

Số đăng ký kinh doanh.....ngày cấp.....

Đại diện bởi:

Chức vụ:

Trong hợp đồng này gọi tắt là bên B

Hai bên thống nhất thoả thuận nội dung hợp đồng như sau:

Điều 1: Đối tượng của hợp đồng

Bên A đồng ý cho bên B thuê và bên B đồng ý thuê của bên A toàn bộ ngôi nhà số

Mục đích thuê:

- Kinh doanh nhà nghỉ.
- Thực hiện các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác nhằm hỗ trợ hoạt động kinh doanh nhà nghỉ như đại lý bán vé máy bay, dịch vụ ăn uống...

Điều 2: Thời hạn thuê nhà

Thời gian thuê nhà lànăm.

Kể từ ngày:đến ngày

Điều 2: Giá cả:

-/tháng

Giá cả nói trên không bao gồm các khoản thuế phải nộp và các khoản tiền do sử dụng các dịch vụ thuê ngoài như tiền điện, nước và các dịch vụ khác.

Điều 3: Đặt cọc:

Bên B đặt cọc cho bên A số tiền tương đương với, tương đương với tháng tiền thuê nhà, ngay sau khi ký hợp đồng, để bảo đảm thực hiện hợp đồng;

Trong trường hợp hợp đồng được thực hiện đúng, số tiền này sẽ được khấu trừ vào tiền thuê nhà của kỳ thanh toán đầu tiên;

Trong trường hợp Bên A không thực hiện hợp đồng mà không phải do lỗi của B, bên A phải trả lại cho Bên B số tiền đặt cọc này cộng thêm một khoản tiền tương đương với và số tiền nhà đã trả trước;

Trong trường hợp Bên B không thực hiện hợp đồng mà không do lỗi của bên A thì số tiền đặt cọc thuộc về bên A.

Điều 4: Phương thức thanh toán:

Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Từ ngày đến ngày

- Thanh toán tháng/1 lần.
- Tiền đặt cọc được trừ vào lần thanh toán đầu tiên.
- Thời hạn thanh toán: trong vòng 5 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán.

Từ ngàyđến ngày

- Thanh toán tháng/1 lần.
- Thời hạn thanh toán: trong vòng 5 ngày đầu tiên của kỳ thanh toán.

Điều 5: Quyền của bên A

Nhận đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận.

Đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng thuê nhà khi bên B:

- Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê;
- Không thanh toán tiền thuê nhà đúng thời hạn;
- Sửa chữa, thay đổi toàn bộ hoặc một phần kiến trúc nhà đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A.

Được quyền yêu cầu và theo dõi quá trình cải tạo, nâng cấp và trang trí nhà

như hai bên đã thoả thuận.

Nhận bản quyết toán tài chính của việc cải tạo, nâng cấp và trang trí nhà nói trên.

Được quyền ưu tiên thuê lại phòng nhưng không quá hai phòng trong cùng một thời điểm nếu không được sự đồng ý của Bên B.

Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp nhà cho thuê khi được bên B đồng ý, nhưng không được gây phiền hà cho bên B.

Được quyền sử dụng cầu thang, thang máy và các lối đi chung trong toà nhà.

Điều 6: Nghĩa vụ của Bên A

Giao nhà, tài sản và trang thiết bị đúng thời hạn;

Không được gây phiền hà hoặc có những hành động ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên B; Tạo mọi điều kiện để bên B kinh doanh thuận lợi; Trường hợp các thành viên trong gia đình Bên A có việc đại sự như cưới xin, ma chay..Bên A có nghĩa vụ đảm bảo yên lặng, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên B.

Chịu mọi trách nhiệm liên quan tới tính hợp pháp về sở hữu của căn nhà nói trên. Trong trường hợp hợp đồng bị huỷ bỏ bởi lý do về tính hợp pháp của căn nhà và quyền sử dụng đất hợp pháp của thửa đất xây dựng ngôi nhà thì coi như bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng và được xử lý theo Điều 12 của hợp đồng;

Bên A có trách nhiệm cung cấp hoá đơn tài chính về việc nộp tiền thuế thuê nhà cho Bên B (tiền thuế thuê nhà do Bên B chịu).

Không được bán nhà trong thời gian thực hiện hợp đồng.

Điều 7: Quyền của bên B

Được quyền cải tạo, nâng cấp, sửa chữa căn nhà sau khi được sự đồng ý của Bên A và khi trả nhà không cần làm lại như cũ.

Được quyền thay đổi lượng vốn đầu tư vào việc nâng cấp, cải tạo, sửa chữa nhà so với tổng lượng tiền ghi trong Phụ lục kèm theo của Hợp đồng này.

Được toàn quyền sử dụng phần nhà thuê theo đúng mục đích và những quy định trong Hợp đồng.

Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết thời hạn thuê mà nhà vẫn dùng

để cho thuê;

Đơn phương đình chỉ hợp đồng khi bên A:

- Tăng giá thuê;
- Quyền sử dụng nhà bị hạn chế do lợi ích của người thứ 3.

Sở hữu toàn bộ tài sản do Bên B mua sắm trong thời gian kinh doanh tại ngôi nhà nói trên.

Điều 8: Nghĩa vụ của Bên B

Chịu trách nhiệm đăng ký kinh doanh hợp pháp trong thời gian thuê nhà;

Trả tiền thuê nhà đầy đủ và đúng thời hạn quy định, nếu chậm thanh toán so với thời hạn tháng hoặc không có khả năng thanh toán thì hợp đồng đương nhiên bị huỷ và bên B bị coi là đơn phương đình chỉ hợp đồng;

Thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy, an ninh trật tự và các quy định khác của nhà nước;

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động kinh doanh của mình tại diện tích thuê nhà;

Trả nhà cho bên A đúng theo thời hạn quy định.

Trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh, bất kỳ sự sửa đổi nào của Bên B về kiến trúc tổng thể của ngôi nhà để phục vụ mục đích kinh doanh phải được sự đồng ý của bên A. Các chi phí nâng cấp, sửa chữa cho nhu cầu kinh doanh nếu không có thoả thuận khác thì do bên B chịu.

Trong quá trình kinh doanh, mọi hư hỏng hoặc thiệt hại của ngôi nhà, tài sản và các trang thiết bị khác, nếu do lỗi của bên B thì bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm sửa chữa (kinh phí sửa chữa do bên B chịu). Nếu trong quá trình sử dụng, ngôi nhà bị hỏng hoặc xuống cấp do tự nhiên hoặc thiên tai.., Bên A có trách nhiệm sửa chữa, kinh phí do Bên A chịu.

Trường hợp các thành viên trong gia đình Bên A có việc đại sự, Bên B phải tạo điều kiện một cách tốt nhất cho Bên A.

Bên B chịu trách nhiệm nộp mọi khoản thuế: thuế thuê nhà, các khoản thuế kinh doanh và các chi phí kinh doanh khác (tiền bảo trì thang máy hàng tháng, tiền nước, điện, điện thoại).

Điều 9: Quyền tiếp tục thuê nhà khi thay đổi chủ sở hữu

Khi có sự thay đổi chủ sở hữu đối với nhà đang cho thuê mà vẫn còn thời hạn

thuê thì bên thuê có quyền tiếp tục thuê nhà với những điều kiện như đã thỏa thuận với bên cho thuê trước; chủ sở hữu mới có các quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê đối với bên thuê.

Điều 10: Điều khoản khác

Trong quá trình sử dụng, nếu tài sản của bên A xuống cấp không đủ điều kiện phục vụ kinh doanh, hai bên sẽ làm biên bản thanh lý và bên A vẫn có quyền quản lý.

Điều 11: Phạt hợp đồng và Bồi thường Thiệt hại

- Nếu bên nào đơn phương đình chỉ hợp đồng hoặc thực hiện không đúng hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thực hiện được phải chịu phạt một khoản tiền là 5% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm và phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên bị vi phạm.
- Từ ngày, nếu Bên B quyết định đơn phương đình chỉ hợp đồng thì không được Bên A bồi thường tiền đầu tư ban đầu.

Điều 12: Sửa đổi và chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này có thể được sửa đổi, bổ sung theo sự thỏa thuận của hai bên bằng văn bản. Bên đưa ra yêu cầu sửa đổi, bổ sung phải chuyển yêu cầu của mình cho bên kia trước ít nhất 01 tháng; Bản sửa đổi của Hợp đồng cũng phải được công chứng theo quy định tại Điều 14.1 mới phát sinh hiệu lực.

Hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hợp đồng hết thời hạn theo Điều 2 mà Bên A và Bên B không ký tiếp hợp đồng;
- Hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận của các bên;
- Hợp đồng bị huỷ bỏ do một bên vi phạm hợp đồng;
- Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn.

Khi chấm dứt hợp đồng, các bên tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng. Tài sản ban đầu do Bên A bàn giao cho Bên B sẽ được trả lại cho bên A theo tình trạng hiện có tại thời điểm thanh lý. Các tài sản do bên B đầu tư trong quá trình kinh doanh (bao gồm cả thang máy) được tiến hành thanh lý theo hình thức đấu giá và Bên A được quyền ưu tiên mua. Các tài sản do Bên B đầu tư nếu không thanh lý được, bên B có quyền mang đi.

Điều 13: Hiệu lực của hợp đồng và Giải quyết tranh chấp

Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày các bên ký kết. Sau khi Bên B được cấp Giấy

chứng nhận ĐKKD, hợp đồng phải được sự xác nhận của cơ quan công chứng Nhà nước, nếu quá 3 tháng kể từ ngày Bên B được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mà Hợp đồng không được công chứng thì hợp đồng coi như bị vô hiệu, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và không làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên.

Mọi vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ được hai bên tích cực giải quyết thông qua thương lượng, hoà giải trên tinh thần hợp tác, cùng có lợi. Nếu không thương lượng, hoà giải được vụ việc sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án.

Hợp đồng gồm điều, trang, được lập thành 6 bản có hiệu lực pháp lý như nhau.

Bên cho thuê nhà

Bên thuê nhà