

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

(Số:...../HĐTN)

- Căn cứ Bộ luật Dân sự 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên;

Hôm nay ngày tháng năm 2019 tại địa chỉ,

Chúng tôi gồm có:

1. BÊN CHO THUÊ (BÊN A)

Ông/bà: Năm sinh:

CMND số:

Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại:

2. BÊN THUÊ (BÊN B)

Ông/bà: Năm sinh:

CMND số:

Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại:

..... **Hai**

bên cùng thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà với các điều khoản sau đây:

ĐIỀU I: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý cho **Bên B** thuê nhà với các nội dung sau đây:

1.1 Địa chỉ nhà cho thuê:

1.2 Diện tích thuê là:

1.3 Mục đích thuê

ĐIỀU II: THỜI HẠN THUÊ, GIÁ THUÊ VÀ BÀN GIAO NHÀ

2.1 **Thời hạn thuê nhà:**năm kể từ ngày.... tháng..... năm

2.2 **Giá thuê nhà**

- Giá thuê nhà năm thứ nhất và năm thứ hai là đồng/ tháng
- Giá thuê nhà năm thứ ba đến khi hết hợp đồng, nếu hai bên tiếp tục ký hợp đồng thì tùy theo tình hình thực tế hai bên có thể thỏa thuận mức tăng (hoặc giảm) giá thuê nhà cho phù hợp, nhưng không quá 105 giá thuê nhà của tháng cuối cùng hợp đồng.
- Giá tiền thuê nhà chưa bao gồm các khoản phí Bên A phải nộp theo quy định của Nhà nước.
- Bên A ủy quyền cho Bên B lên chi cục thuế địa phương làm thủ tục kê khai và nộp thuế liên quan đến việc cho thuê nhà theo quy định. Bên A có trách nhiệm cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan (nếu có) để Bên B làm việc với cơ quan thuế.

2.3 **Thời điểm bàn giao nhà:** Bên A sẽ bàn giao nhà cùng toàn bộ các đồ dùng, thiết bị được liệt kê tại phụ lục hợp đồng (nếu có) cho Bên B vào ngày.....tháng.....năm.....

ĐIỀU III: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ TIỀN ĐẶT CỌC

3.1. Phương thức thanh toán: Tiền thuê nhà được thanh toán như sau:

- Tiến độ thanh toán: Bên B thanh toán tiền thuê nhà cho Bên A 06 tháng/lần. Kỳ thanh toán đầu tiên sẽ được thực hiện tại thời điểm các bên ký hợp đồng. Kỳ thanh toán tiếp theo sẽ được thanh toán trong vòng 05 ngày cuối kỳ thanh toán trước đó.

- Bên B phải thanh toán tiền thuê nhà cho Bên A trước 05 ngày làm việc của các kỳ thanh toán tiếp theo

3.2. Hình thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản

3.3 đặt cọc: Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền làđồng. Bên A có trách nhiệm hoàn trả cho bên B số tiền này ngày sau khi hợp đồng thuê nhà chấm dứt trong trường hợp Hợp đồng thuê nhà hết hạn và không tiếp tục được gia hạn, và nếu Bên B đã thực hiện đầy đủ các cam kết về hoàn trả nguyên trạng mặt bằng bàn giao theo nội dung Biên bản bàn giao tài sản giữa hai bên và đã thanh toán đầy đủ các chi phí phát sinh từ việc cho thuê như tiền điện, tiền nước.

ĐIỀU IV: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

4.1. Bên A có các quyền sau đây:

4.1.1. Nhận đủ tiền thuê nhà theo đúng kỳ hạn thanh toán và nhận lại nhà khi hết thời hạn cho thuê như đã thỏa thuận

4.1.2. Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng phải báo cho Bên B trước 01 tháng và yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại khi Bên B có một trong các hành vi sau:

- Vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại **ĐIỀU III** mà không được sự đồng ý của Bên A.
- Sửa chữa hoặc cải tạo nhà làm ảnh hưởng đến kiến trúc, kết cấu và mỹ quan của ngôi nhà mà không được sự đồng ý của Bên A.
- Cố ý làm hư hỏng nghiêm trọng phần nhà đang thuê.
- Cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc 1 phần nhà đang thuê mà không có sự đồng ý của Bên A.
- Sử dụng phần diện tích thuê không đúng mục đích quy định tại **ĐIỀU I** của Hợp đồng.

4.1.3. Khi kết thúc Hợp đồng được nhận lại các hạng mục mà bên B đã đầu tư như: cửa cuốn, cửa kính (nếu có).

4.2 Bên A có những nghĩa vụ sau:

4.2.1. Bàn giao nhà cùng toàn bộ các đồ dùng, thiết bị được liệt kê tại phụ lục hợp đồng (nếu có) cho Bên B đúng thời hạn.

4.2.2. Hỗ trợ bên B làm thủ tục pháp lý cần thiết với chính quyền địa phương. Đảm bảo tính hợp pháp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với toàn bộ diện tích cho thuê. Đảm bảo quyền cho thuê, có đầy đủ giấy tờ hợp pháp và không có bất cứ một tranh chấp, khiếu kiện nào liên quan đến diện tích cho thuê. Đảm bảo tài sản cho thuê không bị ràng buộc với bất kỳ nghĩa vụ pháp lý, kinh tế nào hoặc bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý dưới mọi hình thức.

4.2.3. Lắp đặt đồng hồ đo điện riêng và nhà vệ sinh riêng cho phần diện tích thuê.

4.2.4. Sửa chữa kịp thời những hư hỏng liên quan tới kết cấu chịu lực, tường của phần diện tích thuê nếu hư hỏng vì lý do khách quan gây ra.

ĐIỀU V: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

5.1 Bên B có những quyền sau đây:

5.1.1 Trong thời gian thuê nhà, bên B có quyền sử dụng và quản lý toàn bộ phần diện tích

nhà đã thuê.5.1.2 Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp nếu đã hết hạn thuê mà nhà vẫn

dùng để cho thuê.5.1.3 Được quyền lắp đặt biển cửa hàng, hệ thống giá đỡ độc lập với

mục đích để hàng, sơn quét tường theo nhận diện trang trí cửa hàng.

5.1.4 Được thay đổi cấu trúc ngôi nhà nếu được Bên A đồng ý bằng văn bản.

5.1.5 Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng phải báo cho bên A trước 01 tháng và yêu

cầu bên A bồi thường thiệt hại khi bên A có một trong các hành vi sau:

- Vi phạm thời hạn bàn giao nhà theo quy định tại khoản 2.3 , Điều II mà không được sự đồng ý của bên B.

- Cố ý gây khó khăn cho hoạt động của bên B.

- Cho thuê hoặc sang nhượng phần diện tích cho thuê cho bên thứ 3 trong thời gian còn hiệu lực hợp đồng- Tự ý tăng giá cho thuê nhà trong thời hạn của hợp đồng mà chưa có sự đồng ý của bên B.

- Không sửa chữa kịp thời những hư hỏng liên quan tới kết cấu chịu lực, tường của phần diện tích thuê nếu hư hỏng do lý do khách quan gây ra (như: hao mòn tự nhiên).

5.2 Bên B có những nghĩa vụ sau:

5.2.1 Thanh toán tiền thuê nhà theo đúng kỳ hạn thanh toán và bàn giao lại nhà khi hết thời hạn thuê như đã thỏa thuận.

5.2.2 Sử dụng phần diện tích thuê đúng mục đích thuê theo quy định tại khoản 1.3 Điều 1 của hợp đồng này.

5.2.3 Nộp mọi khoản tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại, tiền internet và các loại phí dịch vụ vệ sinh, an ninh cho nhà cung cấp trong thời gian thuê.

5.2.4 Không được cho người khác thuê lại toàn bộ hoặc một phần nhà đang thuê khi chưa được sự đồng ý của bên A.

5.2.5 Chấp hành các quy tắc giữ gìn vệ sinh chung, vệ sinh môi trường và các quy định về trật tự an ninh chung, thực hiện các quy định về phòng cháy chữa cháy.

5.2.6 Khi kết thúc hợp đồng không được tháo dỡ các hạng mục đã đầu tư như : Cửa cuốn, cửa kính (nếu có)

ĐIỀU VI: HỦY BỎ VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG TRƯỚC THỜI HẠN

6.1 Ngoại trừ điều kiện chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại mục 4.1.2, khoản 4.1, điều IV, bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với các điều kiện sau:

6.1.1 Thông báo cho bên B bằng văn bản trước 01 tháng.

6.1.2 Hoàn trả lại cho bên B tiền thuê nhà tương ứng với thời gian còn lại mà bên B đã thanh toán tiền cho bên A.

6.1.3 Bồi thường thiệt hại cho bên B tương đương tháng tiền thuê nhà.

6.2 Ngoại trừ điều kiện chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại mục 5.1.5, khoản 5.1, điều V, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với các điều kiện sau:

6.2.1 Thông báo cho bên A bằng văn bản trước tháng.

6.2.2 Nhận lại tiền thuê nhà tương ứng với thời gian còn lại mà bên B đã thanh toán tiền cho bên A.

6.2.3 Bồi thường thiệt hại cho bên A tương đương tháng tiền thuê nhà.

6.3 Các bên đều có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải chịu bất kỳ sự ràng buộc về thời gian cũng như trách nhiệm bồi thường thiệt hại và các khoản phạt khi xảy ra một trong những yếu tố được pháp luật thừa nhận là bất khả kháng như: Chiến tranh, thảm họa do thiên tai, điều chỉnh theo quy hoạch của nhà nước hoặc do bên B có quyết định ngừng hoạt động hoặc giải thể, hoặc cấm của cơ quan quản lý có thẩm quyền.

ĐIỀU VII: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

7.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và sẽ tự động chấm dứt hiệu lực vào ngày hết hạn.

7.2 Mọi phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ được 2 bên tích cực giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác 2 bên cùng có lợi. Nếu không thương lượng hòa giải được, thì 1 trong 2 bên có quyền khởi kiện để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

7.3 Hợp đồng này được lập thành 2 bản, gồm 7 điều, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 1 bản để thực hiện.

Bên thuê nhà

Bên cho thuê nhà