

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

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Số...../HĐ

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

Hai bên chúng tôi gồm:

Bên cho thuê nhà ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà)¹:
- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:Fax (nếu có):
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà)²:
- Số CMND (hộ chiếu):.....cấp ngày...../...../....., tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.
- Điện thoại:Fax (nếu có):
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

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

Điều 1. Đặc điểm chính của nhà ở cho thuê:

1. Loại nhà ở (*ghi rõ biệt thự hoặc căn hộ hoặc nhà riêng lẻ*):
2. Địa chỉ nhà ở:
3. Tổng diện tích sàn nhà ở là:.....m²; diện tích đất gắn liền với nhà ở là:.....m² (sử dụng chung là:.....m²; sử dụng riêng là:.....m²).
4. Trang thiết bị gắn liền với nhà ở:.

Điều 2. Giá cho thuê nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá cho thuê nhà ở đồng Việt Nam/01 tháng (hoặc 01 năm).

(*Bằng chữ:*).

Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà ở và các khoản thuế mà Bên cho thuê phải nộp cho Nhà nước theo quy định.

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

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

4. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà vào ngày..... hàng tháng.

(Trường hợp hai bên thỏa thuận thanh toán một lần hoặc theo từng đợt thì cần ghi rõ trong hợp đồng).

Điều 3. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày.....tháng.....năm.....

2. Thời hạn cho thuê nhà ở lànăm (.....tháng), kể từ ngày.....tháng..... nămđến ngàytháng..... năm

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:

- a) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận đã cam kết;
- b) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra (nếu có);
- c) Yêu cầu Bên thuê thanh toán đủ số tiền thuê nhà (đối với thời gian đã thuê) và giao lại nhà ở trong các trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở trước thời hạn;
- d) Bảo trì, cải tạo nhà ở;
- đ) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 103 Luật Nhà ở;
- e) Yêu cầu Bên thuê trả lại nhà khi chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 7 của hợp đồng này;
- g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận *(nhưng không được trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội)*

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

- a) Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) cho Bên thuê đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Thông báo cho Bên thuê biết các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- c) Bảo đảm cho Bên thuê sử dụng ổn định nhà ở trong thời hạn thuê nhà;
- d) Trả lại số tiền thuê nhà mà Bên thuê đã trả trước trong trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở trước thời hạn;
- đ) Bảo trì, quản lý nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
- e) Hướng dẫn, đề nghị Bên thuê thực hiện đúng các quy định về quản lý nhân khẩu;
- g) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

- a) Nhận nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời các hư hỏng về nhà ở;
- c) Yêu cầu Bên cho thuê trả lại số tiền thuê nhà mà Bên thuê đã nộp trước trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn;
- d) Được đổi nhà ở đang thuê với người khác hoặc cho thuê lại (nếu có thỏa thuận);
- đ) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện thỏa thuận với Bên cho thuê trong trường hợp có thay đổi về chủ sở hữu nhà ở;
- e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;
- g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

- a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng;
- b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;
- c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- d) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại, trừ trường hợp được Bên cho thuê đồng ý;
- đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;
- e) Giao lại nhà và thanh toán đủ cho Bên cho thuê số tiền thuê nhà còn thiếu trong trường hợp chấm dứt hợp đồng nêu tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 7 của hợp đồng này.
- g) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của hai bên.....

Điều 6. 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, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các Bên gây ra.

Điều 7. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:

- 1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn mà các bên không thỏa thuận ký tiếp;
- 2. Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;
- 3. Nhà ở cho thuê không còn;

4. Nhà ở cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc 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.
5. Bên thuê nhà ở chết mà không có người đang cùng sinh sống;
6. Khi một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Cam kết của các bên

1. Bên cho thuê cam kết nhà ở cho thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi hoặc không bị giải tỏa); cam kết nhà ở đảm bảo chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà.
2. Bên thuê nhà đã tìm hiểu kỹ các thông tin về nhà ở thuê.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên, phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.
4. Các bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.
5. Các cam kết khác *(phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội)*:.....

Điều 9. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....*(hoặc có hiệu lực kể từ ngày được công chứng hoặc chứng thực đối với trường hợp cá nhân cho thuê nhà ở có thời hạn từ 06 tháng trở lên)*.
2. Hợp đồng này được lập thànhbản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ bản, bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và bản lưu tại cơ quan thuế *(các bên có thể thỏa thuận lập thêm hợp đồng bằng tiếng Anh)*./.

BÊN THUÊ

(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là tổ chức thì đóng dấu)

BÊN CHO THUÊ

(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là tổ chức thì đóng dấu)

Chứng nhận của công chứng nhà nước¹
(hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền)

1, 2. Nếu bên cho thuê hoặc bên thuê nhà ở là tổ chức thì ghi tên của tổ chức, địa chỉ, điện thoại, số tài khoản, mã số thuế, tên và chức vụ người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó

1. áp dụng đối với hợp đồng thuê nhà ở của cá nhân có thời hạn thuê từ 6 tháng trở lên