**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC (1)**

Số:........./HĐ

*..........., ngày.......tháng .....năm.........*

Căn cứ đơn đề nghị thuê mua nhà ở của ông (bà)………..…………...đề ngày …tháng ….năm .….

Căn cứ (2)..............................................................................;

***Hai bên chúng tôi gồm:***

**BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):**

- Ông (bà):................................................................................Chức vụ:.........................................

- Đại diện cho:............................................................................................................................

- Địa chỉ cơ quan: ..........................................................................................................................

- Điện thoại: ............................................................Fax:..............................................................

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

**BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):**

- Ông (bà):......................................................là đại diện cho các thành viên thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước có tên trong phụ lục đính kèm theo hợp đồng này (nếu có).

- Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân): ……….......................... cấp ngày ....... / ...... / …… tại …………………………………………………………………………………………………………………

- Hộ khẩu thường trú:...................................................................................................................

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

- Điện thoại:................................................................................................................................

*Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt của hộ gia đình với các nội dung sau:*

**Điều 1.** **Đặc điểm chính của nhà ở thuê mua:**

1. Loại nhà ở (*ghi rõ căn hộ chung cư hoặc nhà riêng lẻ*):................................................................

2. Địa chỉ nhà ở:.........................................................................................................................

3. Tổng diện tích sàn nhà ở..............................................m²

4. Tổng diện tích sử dụng đất ở, trong đó (3):

Sử dụng chung:.................m²; Sử dụng riêng:..................m²

**Điều 2.** **Tiền thuê mua, các chi phí liên quan và phương thức, thời hạn thanh toán**

1. Tiền thuê mua nhà ở bao gồm tiền trả lần đầu và tiền thuê nhà trả hàng tháng, cụ thể là:

a) Tiền trả lần đầu ngay sau khi ký kết hợp đồng (bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua) là: ....................đồng.

(*Bằng chữ:* .............................................................................................................................).

b) Tiền thuê nhà trả hàng tháng: ..........................đồng/01 tháng (tiền thuê nhà đã bao gồm chi phí bảo trì nhà ở).

(*Bằng chữ:* .............................................................................................................................).

2. Các chi phí về quản lý vận hành nhà ở, chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở qui định tại khoản 1 Điều này.

3. Phương thức và thời hạn thanh toán:

a) Phương thức thanh toán (4): Tiền thuê mua được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản) qua…………......................................................................................

b) Thời hạn thanh toán:

- Tiền thuê mua trả lần đầu: Bên thuê mua trả tiền lần đầu 20% giá trị hợp đồng cho Bên cho thuê mua trong thời hạn ...........ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng này;

- Tiền thuê nhà hàng tháng: Bên thuê mua trả tiền thuê nhà vào ngày ............hàng tháng.

Các chi phí khác Bên thuê mua thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

**Điều 3.** **Thời điểm giao nhận nhà ở, thời hạn cho thuê mua và chuyển quyền sở hữu nhà ở**

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày ......... tháng ......... năm ........... (hoặc trong thời hạn ............. ngày (tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng).

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở là ....... năm (.......tháng), kể từ ngày ......... tháng ...... năm ......... đến ngày ......... tháng ........ năm ..........

*(Thời hạn thuê mua do các bên thỏa thuận nhưng tối thiểu là 10 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở).*

3. Sau thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua.

**Điều 4.** **Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua**

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua sử dụng nhà ở thuê mua đúng mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn đã cam kết;

c) Yêu cầu Bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà ở;

d) Được chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP;

đ) Được giữ lại khoản tiền 20% tiền thuê mua nhà ở mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu trong trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Khoản 4, Khoản 5 và Khoản 6 Điều 6 của Hợp đồng này.

e) Các quyền khác theo thỏa thuận …

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà cho Bên thuê mua theo đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuê mua;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua những thay đổi về giá cho thuê mua, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Thông báo cho Bên thuê mua biết rõ thời gian thực hiện thu hồi nhà ở trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi;

e) Thanh toán số tiền 20% mà Bên thuê mua nộp lần đầu trong trường hợp Bên thuê mua không còn nhu cầu thuê mua và chấm dứt hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều này;

g) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý hộ khẩu, nhân khẩu và quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

i) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở thuê mua và giải quyết các tranh chấp có liên quan đến hợp đồng này;

k) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận …

**Điều 5.** **Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua**

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng phải đảm bảo sau thời gian là 10 năm, kể từ thời điểm ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở;

đ) Được đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận;

e) Các quyền khác theo thỏa thuận…

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê mua trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của hợp đồng này; thanh toán phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;

b) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và 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 thuê mua và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

d) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

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

g) Giao lại nhà ở cho Bên cho thuê mua trong thời hạn ….ngày kể từ khi chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định Điều 6 của hợp đồng hoặc trong trường hợp nhà ở thuê mua thuộc diện bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận…

**Điều 6.** **Chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội**

Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước khi có một trong các trường hợp sau:

1. Khi hai bên cùng nhất trí chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở;

2. Khi Bên thuê mua nhà ở chết mà khi chết không có người thừa kế hợp pháp hoặc có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định.

Trường hợp có người thừa kế hợp pháp nhưng Bên thuê mua chưa thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua theo quy định thì người thừa kế hợp pháp của Bên thuê mua được hoàn trả lại 20% giá trị hợp đồng mà Bên thuê mua đã nộp lần đầu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 2 của hợp đồng này (có tính lãi theo lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại tại thời điểm hoàn trả).

3. Khi Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà liên tục trong ba tháng mà không có lý do chính đáng;

4. Khi Bên thuê mua tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở thuê mua trong thời hạn thuê mua;

5. Khi Bên thuê mua tự ý chuyển quyền thuê cho người khác trong thời hạn thuê mua;

6. Khi nhà ở cho thuê mua bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ và Bên thuê mua phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê mua 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;

7. Khi một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

**Điều 7. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh những vấn đề mới thì hai bên thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng. Phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Các cam kết khác……….

3. Khi chấm dứt hợp đồng thuê mua thì các bên cùng nhất trí lập Biên bản chấm dứt hợp đồng, các bên có trách nhiệm hoàn tất các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

4. Trường hợp các bên có tranh chấp về các 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 8.** **Điều khoản thi hành**

Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết. Hợp đồng này có ...trang, được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để theo dõi, quản lý/.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên)* | **BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở***(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)* |

***Ghi chú:***

(1) Mẫu hợp đồng này được ban hành kèm theo Thông tư số 14/2013/TT- BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng;

(2) Ghi Quyết định phê duyệt đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước và các giấy tờ có liên quan

(3) Nếu là căn hộ chung cư thì diện tích sử dụng đất là sử dụng chung, không ghi sử dụng riêng.

(4) Các bên thỏa thuận địa chỉ nộp tiền thuê mua.

**Phụ lục hợp đồng**

***Các thành viên có tên trong hợp đồng thuê mua nhà ở số………..ngày……/…./ ……bao gồm:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Họ và tên thành viên trong Hợp đồng thuê mua nhà ở** | **Mối quan hệ với người đại diện đứng tên ký hợp đồng thuê mua nhà ở** | **Ghi chú** |
| 1 | Nguyễn Văn ASố CMND:……………. | Đứng tên ký hợp đồng thuê mua |   |
| 2 | Lê Thị BSố CMND:……………. | Vợ |   |
| 3 | Nguyễn Văn CSố CMND:……………. | Con đẻ |   |
| …. | …………….. | ………….. |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |
|   |   |   |   |

***Ghi chú:*** Chỉ ghi tên những người từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê mua nhà ở