**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC (1)**

*Số ......../HĐ*

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

Căn cứ đơn đề nghị ký kết hợp đồng thuê nhà ở cũ của ông (bà) ………………………………….. đến ngày ……/…../……..

Căn cứ (2)……………………………………………………………………………………………………...

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):**

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

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

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

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

- Tài khoản: ..............................................tại Ngân hàng:..........................................................

**BÊN THUÊ NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC (sau đây gọi tắt là Bên thuê):**

- Ông (bà):...............................................................là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà ở có tên trong phụ lục kèm theo hợp đồng này (3).

- 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 nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước 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**

1. Loại nhà ở (*ghi rõ nhà biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ*................................................

2. Cấp (hạng) nhà ở:…….…………………………………………………………………………………..

3. Địa chỉ nhà ở: ........................................................................................................................

4. Tổng diện tích sử dụng nhà ở là..............m², trong đó:

a) Diện tích nhà chính là:……………………m²;

b) Diện tích nhà phụ là: ………………..……m²

Diện tích nhà ở ngoài hợp đồng mà Bên thuê tự xây dựng thêm là:………..m² (nếu có).

*(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm hợp đồng này)*

**Điều 2.** **Giá thuê nhà ở, các chi phí liên quan, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá thuê nhà ở được tính như sau:……………….m² x …………………...đ/tháng =………………………………đồng/tháng (I)

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

Giá thuê nhà ở này tính theo mức giá quy định tại Quyết định số ….. ngày…..tháng….năm…..do ……..(4) ban hành về việc….

Giá thuê nhà ở này không bao gồm chi phí quản lý vận hành nhà ở và sẽ được điều chỉnh khi cơ quan có thẩm quyền ban hành giá thuê mới.

2. Số tiền được miễn, giảm là………………………….đồng/tháng (II)

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

(Áp dụng quy định tại (5)……………………………………….……………..).

3. Số tiền thuê nhà ở thực tế Bên thuê phải trả hàng tháng (I-II) là:………………..……đồng/tháng;

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

4. Bên thuê có trách nhiệm nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở:……………….đồng/tháng.

5. Phương thức thanh toán tiền thuê: Bên thuê trả bằng (ghi rõ thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển khoản) (6):............................................

6. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê vào ngày ...... hàng tháng hoặc theo quý là……………Đối với chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác, Bên thuê thanh toán theo thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

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

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

2. Thời hạn cho thuê nhà ở cũ là 05 năm, kể từ ngày........tháng….... năm .......... Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở thì có đơn đề nghị Bên cho thuê ký gia hạn hợp đồng thuê nhà ở. Căn cứ vào đơn đề nghị, Bên cho thuê nhà ở có trách nhiệm xem xét, đối chiếu quy định của pháp luật về đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở để thông báo cho Bên thuê biết ký gia hạn hợp đồng thuê theo phụ lục số 3 đính kèm theo hợp đồng thuê này; nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại Khoản 3 Điều 1 của hợp đồng này thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê và Bên thuê phải bàn giao lại nhà ở cho Bên cho thuê trong thời hạn quy định tại hợp đồng này.

3. Nhà ở cho thuê này thuộc diện nhà ở cũ được bố trí sử dụng từ ngày (7)…………………………

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

1. Quyền của Bên cho thuê:

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

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

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

d) Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 34/2013/NĐ-CP.

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận…………….

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

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

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

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

d) Trường hợp có điều chỉnh giá thuê nhà ở, chi phí quản lý vận hành nhà ở thì phải thông báo cho Bên thuê biết trước ít nhất 01 tháng;

đ) Làm thủ tục ký gia hạn hợp đồng thuê nếu Bên thuê vẫn đủ điều kiện được thuê và có nhu cầu thuê tiếp;

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

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

f) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.......

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

1. Quyền của Bên thuê:

a) Nhận nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;

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

c) Được tiếp tục thuê nếu hết hạn hợp đồng mà vẫn đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận...

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết; thanh toán các chi phí quản lý vận hành và chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ;

b) Sử dụng nhà đúng mục đích; giữ gìn nhà ở, có trách nhiệm sửa chữa những hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Không được tự ý sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuê hoặc lấn chiếm, cơi nới, chiếm dụng phần sử dụng chung của nhà ở thuê; chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở và các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê này;

d) Không được tự ý chuyển nhượng hợp đồng thuê 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) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong thời hạn……….ngày khi chấm dứt hợp đồng thuê quy định tại Điều 6 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi theo quy định;

g) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận …..

**Điều 6.** **Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

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

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

2. Khi Bên thuê không còn thuộc đối tượng được tiếp tục thuê nhà ở;

3. Khi Bên thuê nhà chết mà khi chết không có ai trong hộ gia đình đang cùng chung sống;

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

5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc cơi nới nhà ở thuê;

6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác;

7. Khi nhà ở cho thuê bị 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;

8. 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. 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. 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 thời hạn là 05 năm và 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 lưu tại cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

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

**Phụ lục 1: Tên các thành viên cùng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước (8)**

Theo hợp đồng thuê nhà ở số………..ngày……./…/……bao gồm:

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

**Phụ lục 2: Sơ đồ vị trí và mặt bằng nhà ở cho thuê**(10)

*(kèm theo hợp đồng cho thuê nhà ở số……………..)*

|  |
| --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà ở** *(Ký và ghi rõ họ tên)* | **Bên cho thuê nhà ở** *(Ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên, chức vụ của người ký)* |

**Phụ lục 3. Gia hạn hợp đồng thuê nhà ở cũ**

Hôm nay, ngày ……..tháng……..năm …….Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng thuê nhà ở cũ theo hợp đồng thuê nhà số ……….ký ngày …./…./…….với các nội dung sau đây:

**1. Họ và tên người tiếp tục được thuê nhà ở:**

- Họ và tên (9):………………………………………………….CMND số:………………là………..……..

- Họ và tên:………………………………………………….CMND số:………………là………..………..

- Họ và tên:………………………………………………….CMND số:………………là………..………..

- Họ và tên:………………………………………………….CMND số:………………là………..………..

**2. Giá thuê nhà ở:**

a) Giá thuê nhà ở là……………………………………………………..……..Việt Nam đồng/ tháng (I)

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

b) Số tiền được miễn, giảm là…………………………………………….Việt Nam đồng/tháng (II) (11)

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

c) Số tiền thuê phải nộp là: (I) – (II) = ………………………………..…………Việt Nam đồng/tháng

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

Giá cho thuê nhà ở này được tính từ ngày……./……/…….

**3. Thời hạn thuê nhà ở:**

Thời hạn thuê nhà ở là……........tháng (năm), kể từ ngày ……/…./…….

**4. Cam kết các Bên**

a) Các nội dung khác trong hợp đồng thuê nhà số…...ký ngày…./…./….. vẫn có giá trị pháp lý đối với hai bên khi thực hiện thuê nhà ở theo thời hạn quy định tại phụ lục gia hạn hợp đồng này.

b) Các thành viên có tên trong phụ lục gia hạn hợp đồng thuê nhà ở này cùng với Bên cho thuê tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã quy định tại hợp đồng thuê nhà ở số………..ký ngày…./……/……..

c) Phụ lục gia hạn hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết và được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản và 01 bản chuyển cho cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi, quản lý./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ NHÀ Ở** *(Ký và ghi rõ họ tên)* | **BÊN CHO THUÊ 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 của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước hoặc văn bản cho phép chuyển quyền thuê của cơ quan quản lý nhà ở (nếu là trường hợp chuyển quyền thuê);

(3) Đính kèm là phụ lục tên các thành viên cùng thuê nhà ở (nếu trường hợp thuê nhà ở là hộ gia đình);

(4) Ghi Quyết định về giá thuê nhà ở do Cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở đó ban hành;

(5) Ghi rõ căn cứ áp dụng việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở;

(6) Hai bên thỏa thuận rõ việc thu nộp tiền thuê nhà ở;

(7) Ghi rõ thời điểm bố trí sử dụng nhà ở này thuộc diện bố trí trong khoảng thời gian từ trước ngày 27/11/1992 hay trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 19/01/2007;

(8) Chỉ ghi tên các thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên. Phụ lục này được đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở;

(9) Ghi họ tên thành viên từ đủ 18 tuổi trở lên được tiếp tục thuê nhà ở và mối quan hệ với người đứng tên hợp đồng thuê nhà ở hoặc người đại diện ký gia hạn hợp đồng (nếu có thay đổi người đứng tên hợp đồng);

(10) Phụ lục sơ đồ vị trí, mặt bằng nhà ở, phía dưới sơ đồ có đóng dấu xác nhận của Bên cho thuê nhà ở và có chữ ký, họ tên người đại diện đứng tên hợp đồng thuê nhà ở;

(11) Nếu Bên thuê được miễn, giảm tiền thuê nhà ở thì ghi rõ số tiền được miễn, giảm; nếu không được miễn, giảm thì ghi rõ là không.