**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**------**

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở**

Số: 01/20.../HĐTN

**BÊN CHO THUÊ NHÀ:**

**Đại diện:  Ông (bà)…………………………………………………………..**

CMTND số: …………………………………………………………………..

Ngày cấp: …………………………………….. Nơi cấp: ……………………

Hộ khẩu thường trú:…………………………………………………………..

Điện thoại:…………………………………………………………………….

Sau đây gọi tắt là **Bên A,** Và

**BÊN THUÊ NHÀ**

Địa chỉ:

Điện thoại:

Fax: CVR:

Đại diện:

Sau đây gọi tắt là **Bên B,**

Dưới đây, tùy từng ngữ cảnh, được gọi tương ứng là “Một bên” hoặc “Các bên” hoặc “Hai bên”.

**Điều 1. Đối tượng của Hợp đồng**

Bên A đồng ý cho Bên B thuê và Bên B đồngý thuê của Bên A Diện tích thuê được mô tả chi tiết tại Khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng này theo các điều khoản cụ thể được hai bên thống nhất tại Hợp đồng này.

**Điều 2. Diện tích thuê, Thời hạn thuê, Mục đích thuê**

**2.1. Diện tích thuê:**

Diện tích thuê là: ………..

Diện tích thuê được mô tả tại Khoản này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên A, được thể hiện thôngqua giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của Bên A : Số giấy chứng nhận .Cấp ngày 29 tháng 11 năm 2004

**2.2. Thời hạn thuê:**

2.2.1.Thời hạn thuê là ……………tháng tính từ ngày ……………….  đến hết ngày ………………………   .

2.2.2. Ngày nhận bàngiao Diện tích thuê: là ngày ………………………….........

2.2.3. Ngày bắt đầu tính tiền thuê: là ngày ..............................................................

2.2.4. Bên B được quyền ưu tiên thuê tiếp Diện tích thuê nếu khi hết hạn Hợp đồng này, Bên A vẫn tiếp tục cho thuê Diện tích thuê. Trong trường hợp này, Bên B phải thông báo cho Bên A để đề nghị gia hạn Hợp đồng này trước khi kết thúc thời hạn của Hợp đồng này (02) hai tháng để hai bên đàm phán gia hạn Hợp đồng. Tiền thuê trong trường hợp gia hạn Hợp đồng sẽ được hai bên điều chỉnh cho phù hợp nhưng không vượt quá (15%) mười lăm phần trăm của Tiền thuê quy định tại Hợp đồng này.

**2.3         Mục đích thuê:** làm nơi ở cho nhân viên của Bên B.

**Điều 3. Tiền thuê, Phương thức thanh toán Tiền thuê**

**3.1          Tiền thuê:**

3.1.1        **Tiền thuê:** là **....../tháng** (bằng chữ: ……………………… một tháng).

3.1.2        **Tiền thuê chưa bao gồm:**

3.1.2.1. Thuế phải nộp theo quy định của pháp luật Việt Nam (bên B sẽ nộp hộ bên A khoản thuế này ngoài số tiền thuê một ngàn Đô la Mỹ một tháng)

3.1.2.2. Chi phí vệ sinh, tiền điện, nước, điện thoại, các loại chi phí, lệ phí phát sinh từ việc tiêu thụ dịch vụ hoặc hàng hoá của Bên B trong quá trình sử dụng diện tích thuê.

3.1.3. Tiền thuê không thay đổi trong Thời hạn thuê quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên A tự ý thay đổi Tiền thuê nhưng Bên B không đồng ý, dẫn đến việc hai bên không thống nhất được về Tiền thuê và phải chấm dứt Hợp đồng thì trường hợp này được coi như Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên A sẽ phải bồi thường cho Bên B theo quy định tại Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng.

3.1.4. Trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn vì bất cứ lý do gì, bên A có trách nhiệm hoàn trả cho bên B số tiền thuê nhà tương ứng với số tháng thuê chấm dứt trước thời hạn trong năm thuê.

**3.2. Đặt cọc:** Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A một  khoản tiền bằngTiền thuê trong (01) một tháng thuê. Khoản tiền này sẽ được Bên A hoàn trả lại cho Bên B khi hai bên chấm dứt Hợp đồng. Số tiền này cũng nhằm bảo đảm bên A đã thanh toán đầy đủ các khoản mục được ghi trong điều 3.1.2.2

**3.3. Phương thức thanh toán tiền thuê**:

3.3.1. Thời hạn thanh toán: tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng này, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Tiền thuê trong (06) sáu tháng. Trước khi kết thúc (06) sáu tháng thuê đầu tiên (05) năm ngày, Bên B sẽ thanhtoán nốt cho Bên A (06) sáu tháng Tiền thuê tiếp theo.

3.3.2. Đồng tiền thanh toán: Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Tiền thuê bằng tiền mặt, được quy đổi sang tiền đồng Việt Nam tại thời điểm thanh toán theo tỷ giá ngoại hối bán ra giữa Đô la Mỹ và đồng Việt Nam do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán. Bên B thanh toán cho Bên A số tiền thuê nhà làm 01 lần, tương ứng với 06 tháng tiền thuê nhà. Việc thanh toán bằng tiền Việt theo tỷ giá quy đổi của Ngân hàng ngoại thương vào thời điểm thanh toán.

**Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

4.1. Được quyền yêu cầu bên B thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ theo thời hạn đã thoả thuận tại Điều 3 của hợp đồng này.

4.2. Bàn giao Diện tích thuê cho Bên B đúng thời hạn hai bên đã thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này.

4.3. Tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên B trong quá trình sử dụng Diện tích thuê theo các điều khoản của Hợp đồng này.

4.4. Không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên B đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng.

4.5. Có trách nhiệm duy trì tính chất pháp lý của Diện tích thuê.

4.6. Giữ nguyên hiện trạng toàn bộ cơ sở vật chất của Diện tích thuê khi bàn giao cho Bên B.

4.7. Chịu trách nhiệm sửa chữa đối với những hư hỏng về mặt kết cấu của Diện tích thuê không phải do lỗi của bên B gây ra trong thời hạn chậm nhất 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên B về những hư hỏng đó.

4.8. Ưu tiên gia hạn hợp đồng với bên B với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này.

4.9. Ủy quyền và tạo mọi điều kiện để bên B thực hiện việc đóng thuế cho thuê nhà với cơ quan thuế.

4.10. Chịu trách nhiệm đăng ký tạm trú cho nhân viên của Bên B trực tiếp sử dụng Diện tích thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam.

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

5.1. Thanh toán Tiền thuê đủ và đúng hạn cho bên A theo các quy định trong hợp đồng này.

5.2. Sử dụng Diện tích thuê đúng mục đích thuê.

5.3. Không cho bên thứ 3 thuê lại khi không được sự chấp thuận bằng văn bản của bên A.

5.4. Thanh toán toàn bộ chi phí vệ sinh, tiền điện, nước, điện thoại, các loại chi phí, lệ phí phát sinh từ việc tiêu thụ dịch vụ hoặc hàng hoá của Bên B trong quá trình sử dụng toà nhà.

 5.5. Được phép trang trí, lắp đặt các trang thiết bị để phù hợp với sinh hoạt của Bên B nhưng không làm ảnh hưởng đến kết cấu của toà nhà.

- Được lắp đặt máy điều hoà không khí vào Diện tích thuê (nếu có nhu cầu).

- Được lát sàn bằng gỗ.

- Được trang trí trần.

- Được sơn cửa sổ phía trong căn hộ.

Đối với những tài sản mà do Bên B đầu tư lắp đặt, khi kết thúc thời hạn thuê, những tài sản này sẽ thuộc về Bên B và Bên B có quyền di chuyển ra khỏi Diện tích thuê.

5.6. Thông báo cho Bên A các hư hỏng không do lỗi của Bên B gây ra trong cấu trúc của toà nhà để bên A có biện pháp sữa chữa.

**Điều 6. Chấm dứt Hợp đồng**

**6.1. Hợp đồng đương nhiên chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau**:

6.1.1. Hết thời hạn mà các bên không thoả thuận về việc gia hạn hợp đồng.

6.1.2. Căn hộ cho thuê không còn vì lý do bất khả kháng hoặc do hành động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**6.2. Các trường hợp khác làm chấm dứt hiệu lực của hợp đồng**:

6.2.1. Các bên thoả thuận về việc chấm dứt hợp đồng;

**Điều 7. Cam kết của các bên:**

7.1. Hợp đồng này thiết lập toàn bộ các thỏa thuận giữa hai bên và thay thế cho mọi thỏa thuận, thảo luận, cam kết trước đó. Những trường hợp không nằm trongđiều khoản quy định sẽ được hai bên đề nghị bằng văn bản hoặc cùng nhau bàn bạc thống nhất, ký kết dưới hình thức phụ lục hợp đồng.

7.2. Nếu một trong các bên đơn phương chấm dứt hợp đồngtrước thời hạn thì phải báo cho bên kia biết ít nhất 03 tháng trước ngày dự định chấm dứt  đồng thời phải bồi thườngsố tiền như sau:

7.2.1. Nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì Bên A phải bồi thường cho Bên B 06 tháng tiền thuê nhà.

7.2.2. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì Bên B phải bồi thường cho Bên A như sau: Nếu Bên B đơn phương chấm dứt trong khoảng thời gian 03 tháng đầu tiên thì Bên B sẽ bồi thường những tháng còn lại của kỳ thanh toán.

7.3. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, bất kỳ tranh chấp nào phát sinh sẽ được hai bên giải quyết trên tinh thần hợp tác thương lượng. Trường hợp cả hai bên không tự giải quyết được, tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

7.4. Hợp đồng được lập thành (04) bốn bản, 02 bản tiếng Việt và 02 bản tiếng Anh, mỗi bên giữ 01 bản tiếng Việt và 01 bản tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau. Trong trườnghợp có mâu thuẫn giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt có giá trị thi hành.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN A** | **ĐẠI DIỆN BÊN B** |