|  |  |
| --- | --- |
| SỞ XÂY DỰNG  THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  **TRUNG TÂM QUẢN LÝ NHÀ**  **VÀ GIÁM ĐỊNH XÂY DỰNG**  Số: /HĐTNĐ-QLNGĐXD | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**    *Thành phố Hồ Chí Minh, <****dateNow****>* |

**HỢP ĐỒNG CHO THUÊ NHÀ, ĐẤT**

**Mẫu 01**

*(Dùng vào mục đích kinh doanh, không sử dụng để ở)*

Địa chỉ: <**housenumber**>, <**lane**>, <**ward**>, <**district**>, <**province**>

**---------------------**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017;*

*Căn cứ………;*

*Căn cứ………*

Hôm nay, ngày <**day**> tháng <**month**> năm <**year**>, tại Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng, chúng tôi gồm:

**BÊN CHO THUÊ (BÊN A):**

**TRUNG TÂM QUẢN LÝ NHÀ VÀ GIÁM ĐỊNH XÂY DỰNG**

- Người đại diện : Bà **VÕ THỊ KIM HOÀNG**

**-** Chức vụ : Phó Giám đốc

- Địa chỉ : 255 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1.

- Mã số thuế : 0300394073

- Điện thoại : 028-3971768 - Fax: 028-39717687

- Số tài khoản : 0071001216623 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

*(Theo Giấy ủy quyền số 3214/GUQ-QLNGĐXD-TCHC ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng)*

**BÊN THUÊ (BÊN B): Thông tin lấy từ mục thông tin người thuê trong form thông tin hợp đồng**

**CÔNG TY/ĐƠN VỊ :<namecompany>**

- Người đại diện : Ông(bà) <**namepersonal**>

**-** Chức vụ : <**composition**>

- Địa chỉ : <**address**>

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: <**combusinesslicense**>

- Mã số thuế : <**comtaxnumber**>

- Điện thoại : <**phonenumber**>

Hai bên thống nhất Hợp đồng cho thuê nhà, đất *(gọi tắt là Hợp đồng)* là nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất), Bên A được Nhà nước giao quản lý, khai thác cho thuê kinh doanh hoặc tạm quản lý trong thời gian chờ thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật (không sử dụng vào mục đích để ở).

**ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG**

Đối tượng của Hợp đồng là nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất) tại số <**housenumber**> trong đó:

**a) Phần nhà:**

- Diện tích sàn xây dựng: <**areafloorbuild**> m2

- Diện tích sử dụng: <**usefloor**> m2 -*(DTSD chính: m2; DTSD phụ: m2; DTSD chung (nếu có): m2)*

- Cấp (hạng) nhà:

- Kết cấu:

- Trang thiết bị gắn liền với nhà (nếu có):

**b) Phần đất:**

- Thửa đất số:  ; Tờ bản đồ số:

- Diện tích khuôn viên: <**useland**> m2 (DTKV: Chung ; Riêng )

**ĐIỀU 2. GIÁ THUÊ – PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN - MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG (Thông tin lấy từ hợp đồng 167)**

1. Giá thuê nhà: Số tiền/tháng <**totalprice**>/tháng (Đã bao gồm thuế VAT)

*(Bằng chữ:* ***<totalpricebangchu>*** đồng/tháng*)*

Trong đó: lấy theo danh sách tiền thuê:

- Giá thuê nhà: <**houseprice**> đồng/tháng

- Tiền thuê đất: <**landprice**> đồng/tháng

- Thuế GTGT (VAT): <**vatprice**> đồng/tháng

Giá thuê nhà sẽ được điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi Bảng giá đất *(bao gồm cả trường hợp ban hành hệ số điều chỉnh giá đất).*

Các chi phí dịch vụ như: điện, nước, điện thoại…, sẽ do Bên B trực tiếp thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ và không được tính vào giá thuê nhà.

2. Phương thức thanh toán: Bên B có trách nhiệm thanh toán trước ngày mùng 10 tháng đầu của Quý bằng tiền mặt Việt Nam đồng tại 255 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1 hoặc chuyển khoản theo số tài khoản 0071001216623 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Mục đích sử dụng nhà: <**purposeusing**>

**ĐIỀU 3. THỜI HẠN THUÊ – ĐẶT CỌC - THỜI ĐIỂM BÀN GIAO**

1. Thời hạn thuê: <**rentalperiod**>.

2. Thời điểm bàn giao nhà là ngày ….../……/…….

3. Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền: “<**amouttobeoaid**>” đồng (tương ứng 03 tháng tiền thuê) ngay sau khi ký Hợp đồng để đảm bảo cho việc thực hiện; Tiền đặt cọc sẽ không được dùng để thanh toán tiền thuê nhà. Nếu Bên B vi phạm điều khoản Hợp đồng làm phát sinh thiệt hại thì Bên A có quyền trừ vào tiền đặt cọc để bù đắp các chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh.

**ĐIỀU 4. GIA HẠN THỜI HẠN THUÊ**

1 Trước khi hết thời hạn thuê 03 tháng, nếu có nhu cầu gia hạn thời hạn thuê, Bên B có văn bản gửi Bên A xem xét, quyết định.

2. Việc gia hạn thời hạn thuê được được xem xét khi trong quá trình thuê Bên B sử dụng nhà, đất đúng mục đích; thực hiện đầy đủ, thanh toán đúng hạn tiền thuê nhà và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp đồng.

3. Trường hợp được gia hạn thời hạn thuê, Bên A giải quyết ký Phụ lục Hợp đồng; Giá thuê nhà được xác định theo Bảng giá cho thuê nhà (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh) có hiệu lực tại thời điểm gia hạn.

4. Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng nhà, đất vào mục đích khác hoặc xử lý theo quy định của pháp luật thì không gia hạn thời hạn thuê.

**ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ**

Ngoài các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng và quy định pháp luật, Bên A còn có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm như sau:

**1. Quyền của Bên cho thuê:**

a) Yêu cầu Bên B sử dụng nhà đúng mục đích, thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê và các chi phí, các khoản chậm nộp (nếu có) theo quy định.

b) Yêu cầu Bên B cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến hoạt động kinh doanh tại địa chỉ nhà thuê (Giấy phép kinh doanh, Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh…) để phục vụ cho công tác quản lý.

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

d) Định kỳ kiểm tra hiện trạng và việc chấp hành các nghĩa vụ theo Hợp đồng của Bên B.

đ) Thu hồi nhà khi hết thời hạn thuê theo Hợp đồng, Phụ lục hoặc các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê theo Điều 8; Nếu Bên B không trả lại nhà thì không được tham gia đấu giá thuê nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất) do Bên A quản lý trong thời hạn 05 năm tiếp theo, kể từ khi xảy ra vi phạm.

e) Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi nhà theo quy định; Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự nếu Bên B có hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, khai thác nhà, đất.

f) Yêu cầu Bên B đảm bảo vệ sinh, an ninh trật tự, an toàn và phòng chống cháy, nổ thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng, quy định của pháp luật trong việc sử dụng nhà và các khu vực được sử dụng chung (trường hợp nhà thuê tại chung cư), cũng như hoạt động kinh doanh.

**2. Nghĩa vụ và trách nhiệm Bên cho thuê:**

a) Bàn giao nhà theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này; phổ biến, hướng dẫn Bên B biết quy định về quản lý sử dụng nhà.

b) Xuất hóa đơn giá trị gia tăng (VAT) trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được khoản tiền thuê nhà của Bên B.

c) Trường hợp nhà thuê bị hư hỏng, xuống cấp không thể sử dụng được mà không phải do lỗi của Bên B thì Bên A sẽ tiến hành khắc phục. Trong thời gian khắc phục hư hỏng, xuống cấp mà Bên B không thể sử dụng nhà thì Bên A xem xét bố trí một địa điểm khác phù hợp để Bên B sử dụng tạm thời.

d) Lập thủ tục ký gia hạn thời hạn thuê nếu Bên B vẫn đủ điều kiện và có nhu cầu thuê tiếp.

đ) Hỗ trợ Bên B thủ tục đăng ký sử dụng các dịch vụ như: điện thoại, internet…. cũng như tiện tích chung trong chung cư (trường hợp nhà thuê tại chung cư).

e) Thông báo cho Bên B những thay đổi về giá thuê và các chi phí (nếu có) trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

f) Không xâm phạm tài sản, cản trở hoạt động trái phép phần diện tích thuê của Bên B.

**ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ**

Ngoài các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng và quy định pháp luật, Bên B còn có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm như sau:

**1. Quyền của Bên thuê:**

a) Nhận nhà theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này.

b) Yêu cầu Bên A xuất hóa đơn giá trị gia tăng (VAT) nếu sau 07 ngày nhận được tiền thuê nhà mà Bên A chưa thực hiện.

c) Yêu cầu Bên A sửa chữa kịp thời nếu nhà bị hư hỏng, xuống cấp không thể sử dụng được mà không phải do lỗi của Bên B.

d) Được tiếp tục ký gia hạn thời hạn thuê nếu hết hạn Hợp đồng mà Bên B vẫn đủ điều kiện được tiếp tục thuê và có nhu cầu thuê tiếp; Được chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn nhưng phải báo cho Bên A bằng văn bản trước 30 ngày để thanh lý Hợp đồng.

đ) Được đăng ký sử dụng các dịch vụ như điện thoại, truyền hình cáp, internet,… tại nhà thuê; Được sử dụng các tiện ích chung trong chung cư, khu vực để xe và chịu phí theo quy định (trường hợp nhà thuê tại chung cư).

e) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên A vi phạm một trong các quy định sau đây:

(i) Tăng giá thuê nhà không thông báo cho Bên B biết;

(ii) Gây cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên B mà không khắc phục trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bên B.

f) Được yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

**2. Nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên thuê:**

**a)** Sử dụng nhà đúng mục đích, thanh toán tiền thuê nhà cho Bên A theo đúng Điều 2 của Hợp đồng này.

b) Đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế và tài chính với cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hoạt động kinh doanh.

c) Bảo quản nguyên trạng kết cấu cơ bản của công trình, nội thất, ngoại thất của công trình trong thời gian thuê. Trường hợp nhà, công trình và các tài sản khác gắn liền với nhà thuê bị hư hỏng do lỗi của Bên B gây ra thì Bên B có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục đảm bảo hoàn trả nguyên trạng như hiện trạng tại thời điểm được bàn giao tài sản theo Hợp đồng.

d) Tạo điều kiện cho Bên A và Cơ quan chức năng liên quan kiểm tra hiện trạng và việc chấp hành các nghĩa vụ theo Hợp đồng.

đ) Giao lại nhà cho Bên A khi hết thời hạn thuê theo Hợp đồng, Phụ lục hoặc các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê theo Điều 8 hoặc khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng nhà vào mục đích khác hoặc xử lý theo quy định của pháp luật. Chấp nhận bị xử lý theo quy định tại Hợp đồng này, quy định của pháp luật nếu Bên B không thực hiện giao lại nhà.

e) Tuân thủ các quy định về đảm bảo vệ sinh, an ninh trật tự, an toàn và phòng chống cháy, nổ theo quy định; Tự mua bảo hiểm đối với tài sản, hàng hóa của Bên B. Trường hợp xảy ra hỏa hoạn mà nguyên nhân trực tiếp là lỗi của Bên B thì có trách nhiệm bồi thường.

**ĐIỀU 7. PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG:**

**1. Trường hợp Bên A vi phạm Hợp đồng:**

Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định tại Hợp đồng hoặc có lỗi dẫn đến Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì bên A sẽ phải:

(i) Hoàn lại cho Bên B số tiền đặt cọc tại Điều 3, tiền thuê đã nhận của Bên B đối với thời gian thuê chưa được sử dụng nhà;

(ii) Bồi thường thiệt hại cho Bên B (nếu có);

**2. Trường hợp Bên B vi phạm Hợp đồng:**

a) Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, Bên B sẽ chịu khoản tiền phạt chậm nộp do Cơ quan thuế xác định (nếu có).

b) Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định tại Hợp đồng hoặc có lỗi dẫn đến Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì Bên B sẽ phải:

(i) Mất số tiền đặt cọc tại Điều 3;

(ii) Bồi thường thiệt hại cho Bên A hoặc các bên liên quan (nếu có).

Việc thanh toán, hoàn trả kể trên được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bên bị vi phạm, Bên A được quyền khấu trừ các nghĩa vụ thanh toán, bồi thường thiệt hại của Bên B vào số tiền phải hoàn trả cho Bên B; trường hợp số tiền Bên B phải hoàn trả không đủ để khấu trừ thì bên B chịu trách nhiệm thanh toán đầy đủ theo Thông báo của Bên A.

**ĐIỀU 8. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG:**

1. Khi Bên B không thực hiện đặt cọc tiền thuê nhà theo Điều 3; không thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà theo Điều 2 và sau 01 tháng kể từ ngày Cơ quan Thuế xác định khoản tiền chậm nộp mà Bên B không thực hiện thanh toán.

2. Khi hết thời hạn thuê được ghi trong Hợp đồng mà Bên A và Bên B không đạt được thỏa thuận gia hạn Hợp đồng.

3. Khi Bên B tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo nội thất, ngoại thất của công trình hoặc cơi nới tăng thêm diện tích; Bên B sử dụng nhà không đúng mục đích.

4. Khi Bên B không đủ điều kiện được gia hạn thời hạn thuê hoặc không có nhu cầu thuê tiếp.

5. Khi Bên B cho tổ chức, cá nhân khác mượn, thuê lại sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích; sử dụng nhà hoặc Hợp đồng này để thế chấp, cầm cố và thực hiện các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ nợ khác; bán, chuyển nhượng, góp vốn và các hành vi khác xâm phạm quyền quản lý của Bên A.

6. Khi nhà bị hư hỏng, xuống cấp nghiêm trọng không thể sử dụng được hoặc phải cải tạo nâng cấp, sửa chữa công trình mới đảm bảo việc sử dụng và Bên B yêu cầu chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

**ĐIỀU 9. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

1. Bất kỳ tranh chấp nào giữa Bên A và Bên B trong việc thực hiện Hợp đồng phải được giải quyết thông qua thương lượng trên tinh thần hợp tác; Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu kiện hoặc các vấn đề dân sự giữa Bên A và Bên B (hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến Hợp đồng) thì Sở Xây dựng thực hiện quyền và nghĩa vụ của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu tài sản để giải quyết các vấn đề có liên quan.

2. Nếu Bên B không đồng ý kết quả giải quyết của Sở Xây dựng hoặc Bên A thì yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật. Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật là căn cứ để Bên A và Bên B có trách nhiệm thực hiện.

3. Bên thua kiện có trách nhiệm chịu mọi phí tổn liên quan đến việc kiện.

**ĐIỀU 10. CAM KẾT CHUNG**

1. Bên A cam kết nhà cho thuê thuộc quyền quản lý hợp pháp của Bên A, không có tranh chấp quyền và lợi ích với cá nhân hay tổ chức nào khác; Đảm bảo việc cho thuê theo Hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật. Bên B cam kết đã tìm hiểu, xem kỹ thông tin về nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất) và đã nghiên cứu, hiểu đầy đủ nội dung các điều khoản Hợp đồng này trước khi ký kết.

2. Bên A và Bên B cam kết rằng mình có đủ quyền hạn, năng lực để ký kết Hợp đồng và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những cam kết của mình trong Hợp đồng này.

3. Mọi thay đổi về nội dung của Hợp đồng này phải thực hiện bằng Phụ lục Hợp đồng. Tất cả các Phục lục đính kèm theo Hợp đồng (nếu có) là phần bổ sung và không tách rời của Hợp đồng này, có giá trị thực hiện như Hợp đồng. Nếu có sự mâu thuẫn giữa Hợp đồng và Phụ lục thì các quy định của Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng. Các vấn đề không được ghi trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật.

4. Trường hợp một bên không thực hiện được nghĩa vụ trong Hợp đồng này do sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra sau khi ký kết Hợp đồng này mà các bên không có khả năng dự đoán, kiểm soát và ngăn chặn sẽ được miễn trách nhiệm do không thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

5. Bên A và Bên B cam kết thực hiện nghiêm túc các điều, khoản trong Hợp đồng này; Việc thanh lý Hợp đồng phải được lập thành văn bản có chữ ký của hai bên.

**ĐIỀU 11. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày …ngày ký hợp đồng <**datesign**>

2. Hợp đồng gồm bảy (07) trang, được lập thành tám (08) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ bốn (06) bản và Bên B giữ hai (02) bản./.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN B** | **ĐẠI DIỆN BÊN A**  **PHÓ GIÁM ĐỐC** |
| <**namepersonal**> | **Võ Thị Kim Hoàng** |