|  |  |
| --- | --- |
|  | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  | *Thành phố Hồ Chí Minh, ngày <ngay> tháng <thang> năm <nam>* |

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC**

**Hợp đồng số: <sohopdong>**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển giao quỹ nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố về Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng thuộc Sở Xây dựng để thực hiện công tác quản lý vận hành.*

*Căn cứ pháp lý liên quan đến việc thuê nhà ở…………………………………*

Hai bên chúng tôi gồm:

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

- Tên đơn vị: **TRUNG TÂM QUẢN LÝ NHÀ VÀ GIÁM ĐỊNH XÂY DỰNG**

- Do Bà: **VÕ THỊ KIM HOÀNG** làm đại diện

*(Theo Giấy ủy quyền số 3241/GUQ-QLNGĐXD-TCHC ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định Xây dựng)*

- Chức vụ: Phó Giám đốc

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

- Điện thoại: 028.6681.5185

- Số tài khoản: 6223 2014 51302 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Agribank) - Chi nhánh Thành Đô.

- Mã số thuế: 0300394073

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

- Ông (bà): <ongba> là đại diện cho các thành viên cùng thuê nhà ở có tên trong phụ lục kèm theo hợp đồng này (*đối với hợp đồng thuê nhà ở chỉ có một thành viên* *thì người đại diện là người đứng tên thuê nhà ở*).

- Số CMND/Căn cước công dân/ Hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân: <cccd>

- Cấp ngày: <capngay> …...tại: <noicap>

- Hộ khẩu thường trú (hoặc tạm trú): <hokhauthuongtru>

- Địa chỉ liên hệ: <diachilienhe>

- Điện thoại: <dienthoai>

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước với các nội dung sau:

**Điều 1. Thông tin về nhà ở cho thuê**

1. Loại nhà ở: *(căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ)* : <loainha>

2. Cấp (hạng) nhà ở : <capnha>

3. Địa chỉ nhà ở: <diachi> đường <duong> phường <phuong>

Quận, huyện <quanhuyen> - Mã định danh: <madinhdanh>

4 Diện tích sử dụng nhà ở: <dientichsudung> m2 *(Đối với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy).*Trong đó:

a. Diện tích nhà chính là : <dientichnhachinh> m2.

b. Diện tích nhà phụ là : <dientichnhaphu> m2.

5. Diện tích nhà ở ngoài hợp đồng mà bên thuê tự xây thêm là: <dientichkhac> m2 (nếu có).

6. Diện tích đất: <dientichdat> m2

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

1. Giá thuê nhà (tạm tính): **<giathuenha>** đồng/tháng **(I) (*đã bao gồm VAT*)**

*(Bằng chữ:* **<giathuenhabangchu>** *)*

Giá thuê nhà ở này tính theo mức giá quy định tại Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê này được tính theo mức lương cơ sở là 1.490.000 đồng; trường hợp Chính phủ điều chỉnh tăng mức lương cơ sở thì đơn giá thuê sẽ được điều chỉnh tăng tương ứng.

Giá thuê nhà ở này không bao gồm chi phí quản lý vận hành nhà ở.

Giá thuê nhà ở sẽ được Điều chỉnh khi Nhà nước có thay đổi về khung giá hoặc giá thuê (nếu có). Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá thuê mới cho Bên thuê trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

2. Số tiền được miễn giảm: **<sotienduocmiengiam>** đồng/tháng **(II)**

*(Bằng chữ:* **<sotienduocmiengianbangchu>** *)*

*(Áp dụng quy định tại Điều 38 và Điều 59 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở).*

3. Số tiền thuê Bên thuê phải trả hàng tháng là: **(I)** – **(II)** = **<sotienthue>** đồng/tháng *(Bằng chữ:* **<sotienthuebangchu>** *)*

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê có trách nhiệm nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm theo nội dung sau:

a) Tên chủ tài khoản: Trung tâm Quản lý nhà và Giám định Xây dựng.

b) Số tài khoản: 6223 2014 51302 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Agribank) - Chi nhánh Thành Đô.

c) Nội dung thanh toán: thanh toán tiền thuê nhà tháng……..năm…………

căn nhà số <diachi>, đường <duong> ,phường <phuong> , quận (huyện) <quanhuyen>

5. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê vào ngày .... đến ngày ... hàng tháng.

6. Chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho bên cung cấp dịch vụ. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này và Bên thuê thanh toán theo thời hạn thỏa thuận với bên cung cấp dịch vụ.

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

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày: …. tháng ... năm ...

2. Thời hạn cho thuê nhà ở cũ là: **60 tháng**, kể từ ngày: … tháng … năm ...

Trước khi hết hạn Hợp đồng 3 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 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 B 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 4 Điều 1 của Hợp đồng này hoặc không còn nhu cầu thuê tiếp 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.

1. Thời điểm nhà ở cũ được bố trí sử dụng là ngày: ….. tháng ..... năm .....

**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 cho thuê;

b) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí cho bên cung cấp dịch vụ (nếu có);

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) Thu hồi nhà ở trong các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này hoặc khi nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

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

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

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

g)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;

**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 ký gia hạn hợp đồng thuê nếu hết hạn Hợp đồng mà vẫn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở và có nhu cầu thuê tiếp;

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

a) Trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn đã cam kết;

b) Thanh toán đầy đủ đúng hạn chi phí quản lý vận hành nhà ở và các chi phí khác cho bên cung cấp dịch vụ trong quá trình sử dụng nhà ở cho thuê;

c) Sử dụng nhà thuê 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;

d) 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 các quy định về quản lý sử dụng nhà ở, các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về quản lý, xử lý nhà ở và giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

đ) Không được chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác sử dụng nhà thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

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

g) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp nhà ở thuê thuộc diện bị thu hồi trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

h) Có trách nhiệm tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về an toàn phòng cháy chữa cháy.

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

Việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước 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, điều kiện được tiếp tục thuê nhà ở hoặc không có nhu cầu thuê tiếp;

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

4. Khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà liên tục trong 03 (ba) tháng mà không có lý do chính đáng;

5. Khi Bên thuê tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc lấn chiếm, cơi nới chiếm dụng phần sử dụng chung của nhà ở thuê;

6. Khi Bên thuê tự ý chuyển quyền thuê cho người khác hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê;

7. Khi nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sụp đổ và Bên thuê phải di chuyển ra khỏi chỗ ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc nhà ở thuê 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 của Hợp đồng này (nếu có) hoặc theo quy định pháp luật.

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

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này. 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. Các thỏa thuận khác**

Về đối tượng thuê nhà và giá thuê nhà hàng tháng: Bên cho thuê tạm chấp nhận kế thừa từ hợp đồng thuê nhà ở do Bên thuê đã ký với đơn vị quản lý vận hành trước đây. Trường hợp sau này, Bên cho thuê kiểm tra, đối chiếu với quy định pháp luật, có thể điều chỉnh về đối tượng thuê và giá thuê nhà theo quy định.

**Điều 9. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày .......................

2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên cho thuê giữ 01 bản, Bên thuê giữ 01 bản và 01 bản gửi cơ quan quản lý nhà ở để theo dõi quản lý./.

**BÊN THUÊ NHÀ Ở BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở**

*(Ký và ghi rõ họ tên)* **PHÓ** **GIÁM ĐỐC**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Võ Thị Kim Hoàng** |

**Phụ lục A**

***Tên các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà ở số <sohopdong>***

***ngày <ngay>/<thang>/<nam> bao gồm:***

<bangthanhvien>

**Ghi chú:** 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.

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

**Phụ lục B: Gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở**

Hôm nay, ngày <ngaypl> tháng <thangpl> năm <nampl>. Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết phụ lục gia hạn Hợp đồng thuê nhà ở 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: <ongba> CMND số <cccd>

**2. Giá thuê nhà ở:**

Giá thuê nhà ở là **<giathuepl>** Việt Nam đồng/tháng

*(Bằng chữ:* **<giathueplbangchu>** *Việt Nam đồng/tháng).*

Giá thuê nhà ở này được tính từ ngày <ngaypl> tháng <thangpl> năm <nampl>

**3. Thời hạn thuê nhà ở:**

Thời hạn thuê nhà ở là <sothangthue> tháng (năm), kể từ ngày <ngaypl>/<thangpl>/<nampl>

**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 này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng thuê nhà ở số …….và có hiệu lực pháp lý như Hợp đồng này;

d) 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 gửi 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**  **PHÓ GIÁM ĐỐC** |