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

**ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC**

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**

**(số 01-HDTN)**

*- Căn cứ Bộ luật Dân sự của nước CHXHCN Việt Nam số 06/2005L - CTN ngày 27/6/2005 về việc công bố Luật của Chủ tịch nước CHXHCN Việt Nam.*

*- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên,*

*Hôm nay ngày …….. tháng ……… năm 2019* *, tại số nhà 3 , ngõ 174 , Trần Duy Hưng , phường Trung Hòa , quận Cầu Giấy , Hà Nội , chúng tôi gồm có*:

**I. Bên cho thuê nhà (Gọi tắt là Bên A):**

**1. Bà Nguyễn Thị Hợp**  Sinh ngày 23/09/1961

Số CMND : 010343992 do Công an Hà Nội cấp ngày …………..

Hộ khẩu thường trú tại : Số 452 Tây Sơn , quận Đống Đa , Hà Nội .

**2. Ông Nguyễn Xuân Thắng** Sinh ngày : 10 / 11 / 1959

Số CMND : 010028830 do Công an Hà Nội cấp ngày 17/02/2005

Hộ khẩu thường trú tại : Số 452 Tây Sơn , quận Đống Đa , Hà Nội.

**II. Bên thuê (Gọi tắt Bên B):**

**Ông Lưu Quang Tiến** Sinh ngày 26/02/1988

Số CMTND: 001088009640. Do Cục Trưởng cục cảnh sát DKQL cư trú và DLQG. cấp ngày: 27/01/2016

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 7/68 Nguyễn Khuyễn, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Số 7/68 Nguyễn Khuyễn, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội

Số điện thoại liên hệ: 0363651500

**Hai bên cùng thoả thuận ký hợp đồng thuê nhà với các điều khoản sau đây:**

**ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG :**

**Bên A** là chủ sở hữu sử dụng hợp pháp căn nhà số 3 ngõ 174 đường Trần Duy Hưng, tổ 10, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 536/2003/QĐ - UBND quận Cầu Giấy cấp ngày 02/06/2003 , diện tích đất: 70m2. Nhà ở xây quanh bê tông 06 tầng gồm tầng 1 và 13 phòng.

**ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG**

**2.1.** Bên A đồng ý cho Bên B thuê Tầng 1 và 13 phòng khép kín ( không bao gồm : Phòng thờ ) . Bên A không cho thuê 01 phòng thờ để ngày mồng một vài ngày rằm được phép lễ . Tổng diện tích sử dụng khoảng 400m | Mục đích thuê : Bên B thuê làm căn hộ dịch vụ.

**2.2.** Bên A bàn giao cho Bên B kể từ ngày …………………… mặt bằng nguyên trạng toàn bộ nhà theo **Điều 1** kèm theo những tài sản khác có liên quan , theo phụ lục **PL1.2** đính kèm:

- Kết cấu tòa nhà , sàn nhà , trần nhà , lớp trát tường , phào nhà toàn bộ 13 phòng và tầng 1.

- Và kèm theo những vật dụng sau:

Quầy bar: ……………(Cái)

Ủ rượu: ……………(Cái)

Bồn: ……………(Cái)

Khối nước: ……………(Cái)

Máy bơm nước: ……………(Cái)

Bệt vệ sinh: ……………(Cái)

Chậu rửa mặt: ……………(Cái)

Vòi xịt: ……………(Cái)

Gương soi: ……………(Cái)

Vòi sen tắm cây: ……………(Cái)

Vòi sen tắm thường : ……………(Cái)

toàn bộ hệ thống đèn trong 13 phòng và tầng 1 ;

…………đèn cầu thang

…………bộ cửa gỗ cánh tầng

…………bộ cửa phòng

………....cửa sổ gỗ của 14 phòng ;

………....cửa kính 02 cảnh tầng 1;

………....bình nóng lạnh ;

………. ..mắt camera hiện tại đang không hoạt động;

………. ..đèn chùm ;

………...đèn quạt ;

…………máy hút mùi công nghiệp ;

01 tủ bếp gỗ;

13 điều hòa Pansonic ;

………....đệm lò xo;

…………đệm mút

…………giường

…………tủ 01 buồng

…………tủ 02 buồng

…………gương trong phòng

…………rèm phòng ngoài

…………rèm phòng giữa

…………gương to cầu thang

…………gương phòng giữa to

Đồ đạc khác (nếu có) ……………………………………………..……………………………………………..

……………………………………………..……………………………………………..…………………………………………….……………………..……………………………………………..……………………………………………..……………………………………………..………………………..………………………..…………………..……………………………………………..………………………..………………………..

Tình trạng đồ được ghi chi tiết trong phụ lục đính kèm.

**ĐIỀU 3: THỜI HẠN VÀ HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG**

**3.1.** Thời gian cho thuê : …… năm (……………………)

**3.2.** Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký kết hợp đồng này (Ngày ………….). Thời hạn hợp đồng được tính ngày, tháng, năm theo Lịch Dương từ ngày …../……/2019 đến ngày …./…../…….. , Thời gian giao nhà tính từ ngày …./…../…….. Thời gian tính tiền thuê nhà từ ngày …./…../……..

**3.3.** Sau khi hết thời hạn hợp đồng, nếu Bên B có nhu cầu muốn thuê tiếp căn nhà theo **Điều 1**, Bên B phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên A trong thời hạn trước 3 tháng tính theo ngày hết thời hạn Hợp đồng.

**ĐIỀU 4: GIÁ CẢ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**4.1.** Giá cho thuê

**4.1.1** . Giá cho thuê nhà và tài sản gắn liền với nhà tại **Điều 1** của Hợp đồng như sau :

Giá thuê nhà : 33.000.000 VNĐ/tháng (Ba mươi ba triệu đồng chẵn) Tương ứng: 33.000.000 VNĐ x 04 tháng = 132.000.000 VNĐ ( Một trăm ba mươi hai triệu đồng chẵn)

**4.1.2.** Bên B - Bên thuê nhà có trách nhiệm nộp các khoản thuế thuê nhà liên quan trong hợp đồng này theo quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam . Ngoài ra , Bên thuê nhà phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến ngôi nhà trong toàn bộ thời gian thuê (Chi phí điện nước, vệ sinh, an ninh trật tự)

**4.2.** Phương thức thanh toán:

**4.2.1.** Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà 04 tháng 1 lần .

**4.2.2.** Ngay sau khi ký hợp đồng này , bên B có trách nhiệm thanh toán ngay số tiền thuê nhà trong 04 tháng đầu. Ngoài ra, bên B có nghĩa vụ đặt cọc cho bên A một tháng tiền nhà là 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng chẵn). Số tiền này được sử dụng vào việc thanh toán tiền điện nước, điện thoại và các dịch vụ khác do bên B khi kết thúc hợp đồng mà bên B chưa thanh toán. Số tiền còn lại sẽ được hoàn trả lại cho bên B .

**4.2.3** Sau 04 tháng đầu tiên theo hợp đồng , các lần thanh toán tiếp theo vào trước 10 ngày tính theo ngày đầu tiên của lần thanh toán tiếp .

**ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN**

**5.1 . Quyền và Nghĩa vụ của bên B**

**5.1.1. Quyền của bên B**

**5.1.1.1.** Yêu cầu bên A bàn giao hiện trạng căn nhà thuê, và tài sản kèm theo đúng thoả thuận.

**5.1.1.2.** Bên B được phép lắp đặt thêm trang thiết bị trong ngôi nhà và treo biển quảng cáo phía ngoài toà nhà, phù hợp với yêu cầu hoạt động của bên B mà không ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc chung của toà nhà. Bên B sau khi đã thống nhất thuê toà nhà nguyên trạng này do điều kiện kinh doanh của bên B có nhu cầu sửa chữa lại trần , phào và nền nhà được sự đồng ý của bên A nếu vì lý do gì đó mà bên B không thuê nữa và khi đã hết hợp đồng thuê nhà thì bên B phải để nguyên trạng những gì mà bên B đã thay đổi hoặc sửa chữa đã gắn liền với toàn nhà.

**5.1.1.3.** Bên B được quyền ưu tiên ký gia hạn hợp đồng thuê nhà theo giá thoả thuận tại thời điểm đó , khi hết hạn hợp đồng.

**5.1.2. Trách nhiệt và Nghĩa vụ của bên B**

**5.1.2.1.** Bên B phải sử dụng nhà vào đúng mục đích , đúng thời hạn cho thuê như đã thoả thuận; không được nhượng quyền thuê, cho biếu, chuyển nhượng từng tầng hoặc từng phần cho bất kỳ quyền lợi nào của hợp đồng này cho bên thứ 3 nào khác mà không được sự đồng ý bằng văn bản của bên A.

**5.1.2.2.** Bên B thực hiện hoạt động kinh doanh theo điều 02 của Hợp đồng này , tự đảm bảo tư cách pháp nhân , chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt đồng kinh doanh tại Toà nhà cho thuê.

**5.1.2.3.** Thanh toán tiền thuê nhà cho bên A đầy đủ và đúng hạn theo phương thức đã thoả thuận.

**5.1.2.4.** Bên B trực tiếp thanh toán các chi phí như : Tiền điện , tiền nước , điện thoại , vệ sinh , anh ninh trật tự , . . . theo lượng tiêu thụ thực tế căn cứ trên hoá đơn chính thức cho các đơn vị có chức năng cung ứng các dịch vụ liên quan trong suốt thời gian thuê . Nộp thuế đối với hoạt động kinh doanh của bên B tại địa điểm thuê ; nộp các loại thuế cho thuê nhà ( nếu có ); tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kinh doanh tại đây , nếu xảy ra vi phạm pháp luật bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

**5.1.2.5.** Không được mang hoặc sử dụng các dụng cụ vật liệu , chất dễ cháy nổ ( vũ khí , thuốc nổ , ma tuý ) . Chịu trách nhiệm về an toàn lao động , phòng cháy chữa cháy , đảm bảo tính mạng cũng như tài sản cho CBNV làm việc tại toà nhà được thuê và các khu vực liên quan . Nếu xảy ra sự việc thì bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường những khoản thiệt hại do bên B gây ra .

**5.1.2.6.** Có trách nhiệm gìn giữ , bảo quản cơ sở hạ tầng , nội ngoại thất và tài sản được sử dụng của phần diện tích cho thuê theo quy định tại Khoản 2 . 2 Điều 02 Hợp đồng này . Nếu để mất mát hay hư hỏng , bên B phải bồi thường thiệt hại cho bên A theo quy định tại 4 . 2 . 2 Điều 04 của Hợp đồng này . Khoản tiền này sẽ trừ vào số tiền bên B đặt cọc cho bên A . Nếu vượt quá số tiền đặt cọc , bên B có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền bồi thường cho bên A. Trường hợp có nhu cầu sửa chữa , cải tạo kết cấu của toà nhà , bên B phải thông báo trước cho bên A và được bên A chấp nhận bằng văn bản . Mọi chi phí liên quan đến việc tôn tạo sẽ do bên B chi trả . Bên B không có quyền yêu cầu bên A thanh toán khoản tiền trên khi hết hạn hợp đồng hoặc trường hợp bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn .

**5.1.2.7.** Báo cáo về tình trạng căn nhà và trang thiết bị trong nhà vào hàng tháng cho bên A.

**5.1.2.8.** Có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ của mình đối với các cơ quan chính quyền sở tại , các cơ quan chức năng theo yêu cầu và quy định hiện hành của pháp luật ; nếu xảy ra không được niêm phong toà nhà trên.

**5.1.2.9.** Trao trả nhà và các trang thiết bị nguyên trạng thái ban đầu sau thời gian khấu hao cho bên A khi kết thúc hợp đồng , tháo dỡ các công trình xây dựng , cấu tạo trong diện tích thuê trước khi bàn giao cho bên A , bên B phải bồi thường hoặc sửa chữa khắc phục các thiết bị đã hư hỏng ( nếu có ) để đảm bảo cho việc toà nhà được đưa vào sử dụng bình thường khi hết hạn hợp đồng.

**5.1.2.10.** Trong trường hợp bên B có thay đổi người đại diện theo pháp luật , sát nhập , chia tách hoặc giải thể thì bên B phải thông báo cho bên A biết bằng văn bản . Đồng thời pháp nhân hoặc thể nhân thay thế phải có nghĩa vụ thực hiện những điều khoản đã cam kết với bên A

**5.2. Quyền và Nghĩa vụ của bên A**

**5.2.1.** Quyền của bên A - Yêu cầu bên B thanh toán đủ tiền thuê nhà và đúng thời hạn theo quy định Điều 3 của Hợp đồng này . - Yêu cầu bên B chấm dựt hợp đồng nếu bên B thực hiện sai quy định của Hợp đồng này thì bên A có quyền lấy lại nhà . - Kiểm tra mục đích sử dụng của bên B tại thời điểm thuê đúng hợp đồng . - Khi hợp đồng thuê hết hạn , bên A được nhận lại toàn bộ tài sản cho thuê như bên A đã bàn giao cho thuê ban đầu không bao gồm : Nội thất , máy móc bên B đã trang bị không gắn liền với nhà).

**5.2.2. Trách nhiệm và Nghĩa vụ của bên A**

**5.2.2.1.** Giao nhà và trang thiết bị trong nhà cho bên B đúng theo nguyên trạng và thời gian đã thoả thuận bàn giao đầy đủ bản vẽ thiết kế xây dựng sơ đồ điện , điện thoại , hệ thống cấp thoát nước của ngôi nhà cho bên B ( nếu có ).

**5.2.2.2.** Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn hợp pháp và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho bên B sử dụng mặt bằng hiệu quả trong thời gian bên B thuê nhà.

**5.2.2.3.** Không chuyển nhượng , tặng cho hoặc chuyển quyền sử dụng căn nhà dưới mọi hình thức nào cho bên thứ ba trong thời gian cho thuê nhà.

**5.2.2.4.** Bồi thường cho bên B các thiệt hại trực tiếp phát sinh do những tranh chấp khiếu nại về quyền sử dụng đối với diện tích nhà cho thuê nói trên do nguyên nhân chủ quan của bên A gây ra làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B trong thời gian cho thuê.

**5.2.2.5.** Dành quyền ưu tiên cho bên B thuê tiếp khi hết hạn hợp đồng.

**5.2.2.6.** Thanh toán toàn bộ tiền điện nước , tiền điện thoại , phí vệ sinh , an ninh trật tự và các khoản nghĩa vụ tài chính (nếu có) trong thời gian trước khi bàn giao căn nhà trên cho bên B thuê.

**ĐIỀU** **6: CÁC THOẢ THUẬN KHÁC**

**6.1.** Trước khi kết thúc thời hạn 03 năm theo thoả thuận tại điều 02 nếu bên A có nhu cầu cho thuê , bên B có nhu cầu thuê tiếp và cả hai bên đạt được các thoả thuận mới về giá cả và các điều khoản khác của Hợp đồng thì Hợp đồng này được gia hạn .

**6.2. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:**

**a.** Thời hạn Hợp đồng kết thúc .

**b.** Theo thoả thuận của hai bên .

**c.** Một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên kia vi phạm các nội dung thoả thuận trong hợp đồng (Nếu bên có quyền lợi đã nhắc nhở bằng văn bản mà bên vi phạm không khắc phục các vi phạm trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản). Bên vi phạm hợp đồng sẽ phải chịu phạt số tiền là 03 tháng tiền nhà.

**d.** Bên B chậm trả tiền thuê nhà quá 15 ngày khi đến hạn hoặc sử dụng nhà sai mục đích thì hợp đồng thuê nhà này không còn giá trị nữa và bên A được quyền lấy lại nhà.

**e.** Nếu một trong hai bên vì những lý do khách quan muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên kia trước 12 tháng . Bên chủ động đề xuất chấm dứt hợp đồng trước thời hạn sẽ phải chịu phạt với số tiền bằng tiền thuê nhà trong 03 tháng theo mức giá thuê nhà đã nếu tại khoản 3 Điều 03 của Hợp đồng này , và bồi thường thiệt hại do việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn gây ra Ý Khi một bên không thể thực hiện toàn bộ hoặc một phần các nghĩa vụ do hệ quà trực tiếp của điều kiện khách quan như : Động đất , bão lũ , hoả hoạn do khách quan , chiến tranh , bạo loạn , các hoạt động quân sự Sự kiện bất khả kháng "). Bên chậu hành hưởng của sự kiện bất khả kháng đổ sẽ không bị coi là Vi phạm Hợp đồng này . Các bên có nghĩa vụ hạn chế tối đa thiệt hại do sự kiện bất khả kháng gây ra ; nếu sự kiện bất khả kháng không khắc phục được trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày gây ra sự kiện , bên không bị lâm vào tình trạng bất khả kháng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này với điều kiện có văn bản thông báo cho bên còn lại biết trước 10 ngày , các bên được miễn trừ nghĩa vụ theo Hợp đồng này ( trừ các nghĩa vụ chưa thực hiện trước thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng )

**ĐIỀU 7 CAM KẾT CHUNG:**

Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc tất cả các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng , trong quá trình thực hiện , nếu gặp khó khăn vướng mắc hai bên phải kịp thời thông báo cho nhau để trao đổi và tìm giải pháp thích hợp trên quan điểm làm tượng lẫn nhau cùng có lợi . Mọi tranh chấp hoặc khiếu kiện phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng sẽ được giải quyết tại toà nhà theo quy định của pháp luật . Phán quyết của toà án là quyết định cuối cùng mà hai bên phải thực hiện , mọi phí tổn do bên thua kiện chịu. Mọi sửa đổi bổ sung thêm vào hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận bằng vẫn hán. Hợp đồng này có 07 trang được lập thành 02 bán bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau . Bên A giữ 01 bàn , bên B giữ 01 bản .

**Bên cho thuê (Bên A) Bên thuê (Bên B)**