**Mẫu 03- Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước**

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

………….., ngày……..tháng……..năm………

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

**Số ……………../HĐ**

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số*[*99/2015/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*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*](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=19/2016/TT-BXD&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số*[*99/2015/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1)*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         /2017/TT-BQP ngày       tháng      năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng quy định quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý;*

*Căn cứ đơn đề nghị thuê nhà ở cũ của ông (bà) ........................................................
đề ngày ……./…….. /………;*

*Căn cứ (1) ...........................................................................................................................*

Hai bên chúng tôi gồm:

**BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở CŨ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):**

- Tên đơn vị: ...................................................................................................................... ;

- Người đại diện theo pháp luật: ....................................................................................... ;

- Cấp bậc: ………………………………….Chức vụ:............................................................ ;

- Điện thoại: ………………………………………..; Fax:....................................................... ;

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

- Ông (bà): ………………………………….là người được các thành viên cùng thuê nhà ở cũ có tên trong Phụ lục A đính kèm theo Hợp đồng này cử làm đại diện ký Hợp đồng thuê nhà ở cũ với Bên cho thuê theo văn bản đã được các thành viên có tên trong Phụ lục A thống nhất ký ngày ……..tháng ………năm ……..

- Số CMND: ……………………..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 với các nội dung sau đây:

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

1. Loại nhà ở *(căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ…)*............................................................. ;

2. Địa chỉ nhà ở cũ:............................................................................................................ ;

3. Diện tích sử dụng……m2 (với căn hộ chung cư là diện tích thông thủy), trong đó:

a) Diện tích nhà chính …….m2;          b) Diện tích nhà phụ…………m2.

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

5. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng chung, phần sử dụng riêng (nếu là căn hộ chung cư):.....................................................................................................................................

6. Đặc điểm về đất xây dựng:............................................................................................

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

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

1. Giá thuê nhà ở cũ:……………….đ/tháng (I)

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

Giá thuê nhà không bao gồm:………………………và sẽ được điều chỉnh khi cơ quan có thẩm quyền ban hành thay đổi khung giá hoặc giá thuê (nếu có). Bên cho thuê có trách nhiệm thông báo giá thuê mới Bên thuê trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng.

2. Số tiền thuê nhà ở cũ được miễn, giảm:………………………….đ/tháng (II)

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

Việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở trên được thực hiện theo quy định tại Khoản…….Điều……..Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và Quyết định số…….của…………………

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

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

4. Phương thức thanh toán: Bên thuê trả bằng (tiền mặt VN đồng hoặc chuyển khoản(3) ...........

5. Thời hạn thanh toán: Bên thuê trả tiền thuê nhà ở cũ vào ngày……..hàng tháng

6. Chi phí dịch vụ khác như: tiền sử dụng điện, nước, điện thoại, vệ sinh môi trường,………….do Bên thuê thanh toán trực tiếp với bên cung cấp dịch vụ theo thời hạn đã được hai bên thỏa thuận. Các chi phí này không tính vào giá thuê nhà ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

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

1. Thời điểm giao nhận nhà ở: ngày ……./…….. /………

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

Trước khi hết thời hạn hợp đồng 03 tháng, nếu Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê 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 theo phụ lục B đính kèm theo hợp đồng này; Nếu Bên thuê không còn thuộc đối tượng, đủ điều kiện được thuê nhà ở tại địa chỉ quy định tại Khoản 2 Điều 1 của hợp đồng này hoặc không có nhu cầu thuê tiếp thì hai bên chấm dứt hợp đồng 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 trong khoảng thời gian từ………………………. (4)

**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 nhà theo đúng thời hạn đã cam kết và các chi phí khác 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 trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở 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, Nghị định số [99/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&area=2&type=0&match=False&vc=True&lan=1) và Thông tư số .... /2017/TT-BQP ngày.... tháng.... năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng quy định quản lý cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý;

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) Thông báo cho Bên thuê những thay đổi về giá thuê, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở 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;

h) 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 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;

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;

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; 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 các tranh chấp liên quan đến hợp đồng này;

đ) Không được tự ý 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 ngày, kể từ ngày Bên thuê nhận được thông báo của Bên cho thuê;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận.

**Điều 6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc SHNN**

Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở cũ 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 hoặc không có nhu cầu thuê tiếp;

3. 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 hoặc cho người khác sử dụng nhà ở thuê;

7. Khi nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập 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. Trách nhiệm của các bên do vi phạm Hợp đồng**

*Hai bên thỏa thuận cụ thể về các trường hợp vi phạm Hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên trong trường hợp vi phạm.*

**Điều 8. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng 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 này 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. 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 9. Các thỏa thuận khác**

*(Nếu có thì phải phù hợp với quy định của pháp luật)*

**Điều 10. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày…….. tháng……. năm....

2. Hợp đồng này được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ .... bản, bản lưu tại cơ quan quản lý nhà ở trực tiếp để theo dõi, quản lý./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ NHÀ Ở***(Ký và ghi rõ họ tên)* | **BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở***(Ký tên và đóng dấu và ghi rõ họ tên)* |

---------------------------------

1Ghi những căn cứ liên quan đến việc thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước do Bộ Quốc phòng đang quản lý.

3 Hai bên thỏa thuận rõ phương thức và địa chỉ nộp tiền thuê nhà ở cũ.

4 Ghi rõ thời điểm nhà ở được bố trí sử dụng như: từ trước ngày 27/11/1992 hay trong khoảng thời gian từ ngày 27/11/1992 đến trước ngày 05/7/1994 hay trong khoảng thời gian từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007.