

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

—o0o—

## HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: ...../HĐTCH-2021

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 và Luật Nhà ở số 56/2005/QH11

- Căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan,

- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của các bên,

....., ngày ... tháng ... năm, tại địa chỉ....., chúng tôi gồm:

### **BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở ( Bên A):**

- Ông (bà):.....Ngày sinh: .....

- CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Cấp ngày ..../.../...Nơi cấp:.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: ..... - Email: .....

### **Và BÊN THUÊ NHÀ Ở (Bên B):**

- Ông (bà):.....Ngày sinh: .....

- CMND/CCCD/Hộ chiếu số:..... Cấp ngày ..../.../...Nơi cấp:.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: ..... - Email: .....

*Được gọi là Bên khi nói đến một bên và được gọi là Các Bên khi nói chung cả hai bên).*

**Xét rằng:**

- Bên B sau khi đã tìm hiểu và hiểu rõ các vấn đề liên quan đến Dự án, mong muốn ký kết Hợp đồng thuê căn hộ với Bên A để đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê căn hộ thuộc Dự án.

- Các Bên thống nhất thực hiện Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau.

Theo đó, sau khi đã đàm phán và thỏa thuận, Các Bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê căn hộ tại Dự án (sau đây được gọi tắt là “**Hợp Đồng**”), với nội dung và các điều khoản như sau:

## **ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG**

1.1. Bên A cho bên B thuê: .....

Tại: .....

Để sử dụng vào mục đích: .....

1.2. Quyền sở hữu của bên A đối với căn hộ theo ....., cụ thể như sau:

a) Địa chỉ căn hộ: .....

b) Căn hộ số: .....

c) Số tầng nhà chung cư: .....

d) Tổng diện tích sàn căn hộ là: ..... m<sup>2</sup>; diện tích đất gắn liền với căn hộ là: ..... m<sup>2</sup> (sử dụng chung là: ..... m<sup>2</sup>; sử dụng riêng là: ..... m<sup>2</sup>).

e) Trang thiết bị gắn liền với căn hộ: .....

f) Nguồn gốc sở hữu: .....

g) Những hạn chế về quyền sở hữu căn hộ (nếu có): .....

## **ĐIỀU 2: GIÁ THUÊ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

2.1. Giá cho thuê nhà ở là ..... đồng Việt Nam/01 tháng (hoặc 01 năm).

(Bằng chữ: .....).

Giá cho thuê này đã bao gồm chi phí bảo trì, quản lý vận hành nhà ở và các khoản thuế mà Bên A phải nộp cho Nhà nước theo quy định.

2.2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên B thanh toán cho bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan cung cấp dịch vụ khác.

2.3. Phương thức thanh toán:.....

2.4. Thời hạn thanh toán: Bên B trả tiền thuê nhà vào ngày ..... hàng tháng.

### **ĐIỀU 3: THỜI ĐIỂM GIAO NHẬN VÀ THỜI HẠN THUÊ NHÀ Ở**

3.1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày ..... tháng ..... năm .....

3.2. Thời hạn cho thuê nhà ở là ..... năm (..... tháng), kể từ ngày ..... tháng ..... năm ..... đến ngày ..... tháng ..... năm .....

### **ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A**

#### **4.1. Quyền của bên A:**

- a) Yêu cầu bên B trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận đã cam kết;
- b) Yêu cầu bên B có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của bên B gây ra (nếu có);
- c) Yêu cầu bên B thanh toán đủ số tiền thuê căn hộ (đối với thời gian đã thuê) và giao lại căn hộ trong các trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ trước thời hạn;
- d) Bảo trì, cải tạo căn hộ;
- e) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê khi bên B có một trong các hành vi sau đây:
  - Không trả tiền thuê căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
  - Sử dụng căn hộ không đúng mục đích như đã thỏa thuận;
  - Cố ý làm hư hỏng căn hộ cho thuê;
  - Sửa chữa, cải tạo, đổi căn hộ đang thuê hoặc cho người khác thuê lại căn hộ đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A căn hộ;
  - Làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên A hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục.
- f) Yêu cầu bên B trả lại nhà khi chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 7 của hợp đồng này;
- g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nhưng không được trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội):

.....  
.....

#### **4.2. Nghĩa vụ của bên A:**

- a) Giao căn hộ và trang thiết bị gắn liền với căn hộ (nếu có) cho bên B đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Thông báo cho bên B biết các quy định về quản lý sử dụng căn hộ;
- c) Bảo đảm cho bên B sử dụng ổn định căn hộ trong thời hạn thuê;
- d) Trả lại số tiền thuê căn hộ mà bên B đã trả trước trong trường hợp các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ trước thời hạn;
- e) Bảo trì, quản lý căn hộ cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;
- f) Hướng dẫn, đề nghị bên B thực hiện đúng các quy định về quản lý nhân khẩu;
- g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê căn hộ thì phải thông báo cho bên B biết trước ít nhất một tháng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở vi phạm quy định tại mục g khoản 4.2 Điều này, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
- i) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận:

.....  
.....

### **ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

#### **5.1. Quyền của bên B:**

- a) Nhận căn hộ và trang thiết bị gắn liền với căn hộ (nếu có) theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu bên A sửa chữa kịp thời các hư hỏng về căn hộ;
- c) Yêu cầu bên A trả lại số tiền thuê căn hộ mà bên B đã nộp trước trong trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ trước thời hạn;
- d) Được đổi căn hộ đang thuê với người khác hoặc cho thuê lại (nếu có thỏa thuận);
- e) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện thỏa thuận với bên A trong trường hợp có thay đổi về chủ sở hữu căn hộ;

f) Bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê căn hộ khi bên A có một trong các hành vi sau đây:

- Không sửa chữa căn hộ khi căn hộ có hư hỏng nặng;
- Tăng giá cho thuê căn hộ bất hợp lý hoặc tăng giá mà không thông báo cho bên B biết trước theo thoả thuận;
- Khi quyền sử dụng căn hộ bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

g) Các quyền khác do hai bên thoả thuận.....

## **5.2. Nghĩa vụ của bên B:**

- a) Trả đủ tiền thuê căn hộ theo đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng;
- b) Sử dụng căn hộ đúng mục đích; có trách nhiệm sửa chữa phần hư hỏng do mình gây ra;
- c) Chấp hành đầy đủ các quy định về quản lý sử dụng căn hộ;
- d) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê căn hộ hoặc cho người khác thuê lại, trừ trường hợp được bên A đồng ý;
- e) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;
- f) Giao lại căn hộ và thanh toán đủ cho bên A số tiền thuê căn hộ còn thiếu trong trường hợp chấm dứt hợp đồng nêu tại các khoản 1, 2, 4 và khoản 6 Điều 7 của hợp đồng này.
- g) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê căn hộ thì phải thông báo cho bên A biết trước ít nhất một tháng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.
- h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ vi phạm quy định tại mục g khoản 5.2 Điều này, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
- i) Các nghĩa vụ khác theo thoả thuận của hai bên.....

## **ĐIỀU 6: QUYỀN TIẾP TỤC THUÊ CĂN HỘ**

6.1. Trường hợp bên A chết mà thời hạn thuê căn hộ vẫn còn thì bên B được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê căn hộ đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Trường hợp không có người thừa kế theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu nhà nước và bên B được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng.

6.2. Trường hợp bên A chuyển quyền sở hữu căn hộ đang cho thuê mà thời hạn thuê căn hộ vẫn còn thì bên B được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu mới căn hộ có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê căn hộ đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

6.3. Khi bên B chết mà thời hạn thuê căn hộ vẫn còn thì người đã cùng ở với bên B được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê căn hộ, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

## **ĐIỀU 7: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau:**

7.1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn mà các bên không thỏa thuận ký tiếp; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau sáu tháng, kể từ ngày bên A thông báo cho bên B biết việc chấm dứt hợp đồng.

7.2. Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;

7.3. Căn hộ cho thuê không còn;

7.4. Căn hộ cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc 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.

7.5. Bên B chết mà không có người đang cùng sinh sống;

7.6. Khi một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

8.1. Bên A cam kết căn hộ cho thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình, không có tranh chấp về quyền sở hữu, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không thuộc diện bị thu hồi hoặc không bị giải tỏa); cam kết căn hộ đảm bảo chất lượng, an toàn cho bên B.

8.2. Bên B đã tìm hiểu kỹ các thông tin về căn hộ thuê.

8.3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên, phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

8.4. Các bên cùng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

8.5. Các cam kết khác (phải phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội):

.....

## **ĐIỀU 9: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp các bên có tranh chấp về 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 giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 10: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

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

10.2. Hợp đồng này được lập thành ....bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ .... bản, .... bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực (nếu có) và .... bản lưu tại cơ quan thuế

**BÊN CHO THUÊ**

*(Ký tên, điểm chỉ, ghi rõ họ tên)*

**BÊN THUÊ**

*(Ký tên, điểm chỉ, ghi rõ họ tên)*