

MẪU HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ KINH DOANH MỚI NHẤT

1. Hợp đồng thuê nhà kinh doanh là gì?

Hợp đồng thuê nhà kinh doanh là văn bản giao kết giữa bên cho thuê và bên thuê về việc cho phép sử dụng căn nhà được thuê phục vụ mục đích làm trụ sở kinh doanh, buôn bán. Hợp đồng thuê nhà kinh doanh bao gồm thông tin về bên thuê, bên cho thuê, địa điểm, quy mô và giá cho thuê, thông tin về thời hạn thuê và các vấn đề liên quan khác. Khi người thuê muốn sửa chữa hoặc sửa đổi thiết kế của ngôi nhà, anh ta phải có được sự cho phép và sự đồng ý của chủ nhà. Đồng thời, người thuê nhà sẽ phải trả tất cả các chi phí liên quan đến điện, nước, Internet.

2. Hình thức và nội dung của hợp đồng thuê nhà kinh doanh

Trong Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định về hợp đồng cho thuê nhà ở đã được gỡ bỏ và thay thế bằng một tham chiếu liên quan tới điều 121, Luật Nhà ở, 2014: Hợp đồng nhà ở được các bên ký kết đồng thời cần phải được lập thành văn bản.

Tuy nhiên, nếu bạn ký hợp đồng với một cá nhân/tổ chức thực hiện hoạt động bất động sản, hợp đồng này cũng là một phần của hợp đồng thuê bất động sản, cũng sẽ phải điều chỉnh theo luật bất động sản.

Trong trường hợp này, bạn phải nộp đơn theo mẫu được ban hành kèm theo trong Thông tư số 16/2010 /TT-BXD của Bộ Xây dựng, nếu không hợp đồng sẽ vi phạm hình thức của hợp đồng và có thể sẽ bị vô hiệu hóa hợp đồng.

Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

- Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
- Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;
- Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;
- Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;
- Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;

- Cam kết của các bên;
- Các thỏa thuận khác;
- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;
- Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;
- Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

3. Bản chất của hợp đồng thuê nhà kinh doanh

Hợp đồng thuê nhà kinh doanh chính là một hợp đồng bằng văn bản được ký kết với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng mặt bằng thương mại giữa hai bên: Bên cho thuê - bên thuê, thường sử dụng để kinh doanh.

Hợp đồng thuê nhà kinh doanh được ký kết căn cứ vào một trong những cơ sở như sau:

- Căn cứ: nếu bên cho thuê là cá nhân, cần chứng minh quyền sở hữu mặt bằng kinh doanh của chủ sở hữu như: giấy chứng nhận mặt bằng thương mại, mẫu giấy ủy quyền cá nhân quản lý và cho thuê mặt bằng kinh doanh
- Bên cho thuê: bên cho thuê có thể là chủ sở hữu của cơ sở kinh doanh hoặc người được ủy quyền hợp pháp để thuê mặt bằng kinh doanh.
- Bên thuê: Chính là những cá nhân có nhu cầu sử dụng mặt bằng để phục vụ hoạt động kinh doanh.

4. Trường hợp sử dụng hợp đồng thuê nhà kinh doanh

Khi bạn muốn thuê hoặc cho thuê mặt phục vụ cho hoạt động kinh doanh, người thuê và người cho thuê sẽ cần tới hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh để có thể ghi lại toàn bộ những thỏa thuận của hai bên trong quá trình thuê, đồng thời làm căn cứ phục vụ giải quyết trong những trường hợp có tranh chấp hoặc mâu thuẫn. Ngoài ra khi lập hợp đồng thuê nhà kinh doanh có thể kèm theo mẫu biên bản bàn giao tài sản nếu như bên cho thuê yêu cầu.

5. Việc cần làm khi soạn thảo xong hợp đồng thuê nhà kinh doanh

Sau khi soạn thảo hợp đồng thuê nhà kinh doanh lúc này các bên phải thực hiện các biện pháp sau đây để có được hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh theo đúng quy định và có hợp đồng pháp lý.

Bước 1: Bạn in các hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh thành hai bản.

Bước 2: Các bên ký hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh.

Bước 3: Mỗi bên giữ lại một bản cho chính mình.

Ngoài ra bạn cũng có thể tiến hành soạn thảo và ký hợp đồng nhanh chóng trực tuyến. Cụ thể là:

Bước 1: Soạn thảo mẫu hợp đồng thuê nhà kinh doanh đáp ứng đúng theo quy chuẩn pháp luật

Bước 2: Bên viết hợp đồng mời bên kia ký bằng e-mail.

Bước 3: Các bên lưu hợp đồng trên thiết bị điện tử của họ hoặc in nó ra để lưu trữ.

6. Những chú ý trước khi ký hợp đồng kinh doanh

Tiền đặt cọc thuê nhà

Đây là một thông tin rất quan trọng mà bạn nên cẩn thận để tránh "tồn thất tài chính" khi thuê mặt bằng kinh doanh. Thông thường, bạn sẽ phải đặt cọc trước 3 đến 6 tháng và trả lại khi kết thúc hợp đồng.

Tuy nhiên, một thỏa thuận bằng lời nói không có giá trị pháp lý trong trường hợp tranh chấp. Do đó, bạn phải đặc biệt chú ý đến hợp đồng quy định rằng chủ sở hữu sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc khi đến khi hợp đồng kết thúc hay không và các điều kiện liên quan làm cho việc hoàn trả tiền đặt cọc bị hủy.

Tiền thuê nhà kinh doanh hàng tháng

Bạn phải xem xét cẩn thận hợp đồng kinh doanh có ghi chi tiết về giá thuê mặt bằng kinh doanh hàng tháng và khi họ định tăng giá, họ phải đưa ra thông báo trước bao nhiêu tháng để có thể tránh được tình trạng khi thỏa thuận thì 1 giá còn lúc ghi trong hợp đồng lại là một giá khác.

Cụ thể, bạn cần cẩn thận về việc giá có bao gồm các hóa đơn điện nước hay không và liệu tiền trả cho điện nước bạn sẽ gửi trực tiếp cho người thu hay cần gửi qua chủ nhà. Nếu gửi cho chủ nhà thì họ cần phải đóng đầy đủ để không làm ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của bạn.

Và trong trường hợp mất điện do không thanh toán của chủ nhà, khoản bồi thường sẽ được trả như thế nào? Tất cả mọi thứ phải được ghi rõ trong hợp đồng.

Diện tích mặt bằng cho thuê

Bạn nên đến thăm và kiểm tra mặt bằng thương mại một cách cụ thể để tránh bị chủ nhà lừa chiếm trong suốt thời gian thuê nhà

Thời gian bắt đầu thuê

Đây là thông số để xác định thời gian để bạn thuê nhà trên cơ sở thanh toán hàng tháng và bạn phải hỏi liệu khoảng thời gian này có bị "thay đổi" trong một vài ngày hay không, nếu nó được nộp sau thời gian quy định, thì có bị chịu phạt gì hay không?

Thời gian thuê

Bạn phải đặc biệt chú ý đến vấn đề thời gian thuê và các điều kiện bồi thường cụ thể khi hủy hợp đồng đơn phương trước thời hạn để tránh bị lấy lại mặt bằng khi mình đang kinh doanh mà không được bồi thường. Ngoài ra, để hạn chế vấn đề đền bù hợp đồng thuê nhà kinh doanh, bạn phải chọn hợp đồng thuê ngắn hạn từ 3 đến 6 tháng hoặc từ 6 tháng đến 1 năm nếu như bạn kinh doanh theo thời vụ.

Tình trạng mặt bằng khi bàn giao

Trước khi nhận mặt bằng kinh doanh, bạn phải kiểm tra cẩn thận đường dây điện, hệ thống cấp nước, đèn, tường, cửa ... để đảm bảo chúng vẫn hoạt động tốt điều này sẽ giúp bạn tiết kiệm được một khoản tiền đáng kể. Và cũng nên làm một bản trình bày để nói rõ về tình trạng mặt bằng khi bàn giao cùng chữ ký xác nhận của

cả 2 bên. Và nếu bạn là cá nhân đi thuê nhà để tự mở kinh doanh nhỏ thì cũng cần có một bản mẫu hợp đồng thuê nhà cá nhân để đảm bảo quyền lợi cho mỗi bên.

6. Lưu ý về hợp đồng thuê nhà kinh doanh

Cần chú ý các điều khoản thông tin liên quan đến tiền nong, không được động chạm, thay đổi kết cấu những nội dung đã mặc định ghi sẵn trong hợp đồng từ 1 phía

Cần đặt cọc có giấy tờ và chứng từ bảo đảm đã đặt cọc số tiền chính xác, ngày tháng đầy đủ, rõ tên người nhận và người nộp

Cần kiểm tra các hiện vật, tài sản nhà cửa, mặt bằng được bàn giao có ghi trong hợp đồng một cách rõ ràng nhất

Cần lưu ý đến khoản bồi thường nếu vi phạm hợp đồng

7. Mẫu hợp đồng thuê nhà kinh doanh tham khảo

Mẫu 1:

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

—*0*—

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ KINH DOANH

– Căn cứ vào Bộ luật dân sự của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015;

– Căn cứ vào nhu cầu hợp tác của hai bên.

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm tại địa chỉ số (địa chỉ nhà cho thuê). Chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ (Gọi tắt là bên A)

ÔNG/BÀ: (Họ và tên đầy đủ)

CMND số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Điện thoại:

Hoặc:

CÔNG TY

Địa chỉ trụ sở chính:

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

Điện thoại:

Đại diện: Chức vụ:

Hộ khẩu thường trú: (Hộ khẩu thường trú của người đại diện)

CMND số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp của căn nhà cho thuê nêu tại Điều 1 hợp đồng này.

BÊN THUÊ (Gọi tắt là bên B).

ÔNG/BÀ: (Họ và tên đầy đủ)

CMND số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Điện thoại:

Hoặc:

CÔNG TY

Địa chỉ trụ sở chính:

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

Điện thoại:

Đại diện: Chức vụ:

Hộ khẩu thường trú: (Hộ khẩu thường trú của người đại diện)

CMND số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Hai bên cùng thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê nhà với những nội dung sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý cho thuê và bên B đồng ý thuê tầng ... của căn nhà số theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số Do Ủy ban nhân dân cấp ngày .../.../

Diện tích là: gồm: toàn bộ diện tích tầng ... của căn nhà và không gian phía trước căn nhà. Bên B được quyền sử dụng phần hành lang, lối đường, khu vực phía trước của căn nhà.

Mục đích thuê:

- Làm trụ sở công ty do Ông/ Bà:..... Là người đại diện theo pháp luật;
- Kinh doanh, buôn bán các mặt hàng công ty sản xuất, kinh doanh.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN CHO THUÊ NHÀ

Thời hạn cho thuê nhà nêu tại Điều 1 của hợp đồng được tính đến ngày .. tháng năm

Hết thời hạn thuê nêu trên, nếu hai bên có nhu cầu và mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì hai bên sẽ cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng này.

Khi hết hạn hợp đồng mà hai bên không tiếp tục ký kết hợp đồng mới thì bên B phải trả lại nhà cho bên A ngay khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Bên B có thời hạn 30 ngày để dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình và phải trả lại nhà cho bên A.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ NHÀ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Giá thuê nhà tại Điều 1 của hợp đồng này như sau:

1.1. Giá thuê hàng tháng là đ/01 tháng (Bằng chữ:).

1.2. Giá thuê trên được giữ ổn định trong suốt thời gian thuê; nếu có thay đổi các bên sẽ thống nhất bằng một văn bản khác.

Phương thức thanh toán: Tiền thuê nhà được thanh toán tháng một lần.

Tất cả các khoản thuế có liên quan đến nhà thuê trong thời hạn thuê theo Hợp đồng sẽ do bên B trả. Giá thuê nhà chưa bao gồm các chi phí sử dụng như: tiền điện, nước, điện thoại, internet, vv...các chi phí này sẽ được bên B (bên thuê) trả riêng, theo mức tiêu thụ thực tế.

ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN LỢI CỦA BÊN A.

Nghĩa vụ của bên A:

- 1.1. Bên A đảm bảo căn nhà tại Điều 1 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A;
- 1.2. Bên A cam kết bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn hợp pháp và tạo mọi điều kiện thuận lợi để bên B sử dụng mặt bằng hiệu quả;
- 1.3. Tạo mọi điều kiện để bên B được sử dụng căn nhà thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, hỗ trợ bên B các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng căn nhà (nếu có).

Bên A có các quyền sau đây:

- 2.1. Có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng khi bên B sử dụng nhà không đúng mục đích, buôn bán, hàng quốc cấm và bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tước giấy phép kinh doanh.
- 2.2. Có quyền yêu cầu bên B thanh toán đúng hạn.
- 2.3. Yêu cầu bên B trả lại nhà khi hết thời hạn cho thuê theo Hợp đồng này theo quy định tại Khoản 3 Điều 2 Hợp đồng này.

ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B.**Nghĩa vụ của bên B:**

- 1.1. Bên B tự bảo quản trang thiết bị mà bên A bàn giao trong quá trình sử dụng.
- 1.2. Sử dụng diện tích thuê vào đúng mục đích thuê, khi cần sửa chữa, cải tạo theo nhu cầu sử dụng riêng sẽ bàn bạc cụ thể với bên A và phải được bên A chấp thuận và tuân thủ theo đúng quy định của nhà nước về xây dựng cơ bản. Chi phí sửa chữa này do bên B tự bỏ ra và bên A không bồi hoàn lại khi hết thời hạn của hợp đồng
- 1.3. Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận.
- 1.4. Tuân theo các quy định bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh, giữ gìn an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, nếu xảy ra cháy nổ thì bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải bồi thường những khoản thiệt hại do lỗi của bên B gây ra.
- 1.5. Tự thanh toán tiền điện nước, tiền điện thoại, phí vệ sinh, an ninh trật tự và các khoản chi phí phát sinh trong quá trình sử dụng căn nhà kể từ ngày nhận bàn giao, thanh toán chi phí sửa chữa, thay mới các thiết bị hỏng nếu do lỗi bên B.
- 1.6. Khi bàn giao nhà phải đảm bảo các trang thiết bị được kê khai trong bảng kê tài sản lúc mới thuê đều trong tình trạng sử dụng được, không kể những hao mòn tự nhiên, hao mòn tất yếu do quá trình sử dụng trong giới hạn cho phép.
- 1.7. Trước khi chấm dứt hợp đồng này, bên B phải thanh toán hết tiền điện, nước, điện thoại, thuế kinh doanh..... và giao lại nhà đã thuê cho bên A

Bên B có các quyền sau đây:

- 2.1. Yêu cầu bên A bàn giao nhà đúng như đã thỏa thuận.

2.2. Lắp đặt các thiết bị, hệ thống dây điện thoại, hệ thống mạng và lắp đặt các thiết bị cần thiết phục vụ cho mục đích kinh doanh.

2.3. Được sử dụng toàn bộ phần diện tích vỉa hè dùng để xe của nhân viên và khách hàng; không gian mặt tiền để treo biển quảng cáo, theo quy định của pháp luật.

2.4. Được quyền sửa chữa cải tạo căn nhà phù hợp với mục đích kinh doanh của bên B (phải có sự đồng ý của Bên A).

2.5. Được quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê này hoặc cho người khác thuê lại nếu được sự đồng ý của Bên A

2.6. Được phép chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà cho người khác cho thuê lại sau khi được sự đồng ý của bên A.

ĐIỀU 6: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 60 (sáu mươi) ngày; các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt.

Trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng nếu một bên phát hiện bên kia có hành vi vi phạm hợp đồng và có căn cứ về việc vi phạm đó thì phải thông báo bằng văn bản cho bên có hành vi vi phạm biết và yêu cầu khắc phục những vi phạm đó. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo mà bên có hành vi vi phạm không khắc phục thì bên có quyền lợi bị xâm phạm có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Bên nào có lỗi dẫn đến việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên đó phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

Trong mọi trường hợp chấm dứt hợp đồng, kể cả trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn hay trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên B đều có thời hạn 30 ngày để dọn dẹp, vận chuyển tài sản, trang thiết bị của mình trước khi trả lại nhà cho bên A.

ĐIỀU 7: CHUYỂN TIẾP HỢP ĐỒNG

Ngay sau khi Công ty do bên B là người đại diện theo pháp luật được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép thành lập, thì bên B của hợp đồng này (Ông/ Bà.....) sẽ mặc nhiên được chuyển đổi từ Ông /Bà sang cho Công ty do Ông/ Bà..... là người đại diện theo pháp luật.

Công ty do bên B (Ông/ Bà:.....) là người đại diện theo pháp luật sẽ mặc nhiên trở thành bên B (bên thuê) của hợp đồng này và các văn bản pháp luật khác liên quan khác.

Mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Ông/ Bà theo Hợp đồng này và các văn bản khác có liên quan sẽ được chuyển tiếp cho Công ty do Ông/ Bà....là người đại diện theo pháp luật.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật; quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng.

Những vấn đề chưa được thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và đã ký tên dưới đây để làm bằng chứng.

Mọi sửa đổi, bổ sung bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này sẽ được các bên thống nhất thỏa thuận bằng Phụ lục Hợp đồng giữa các bên.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hợp đồng này gồm 08 (tám) Điều, với 06 (sáu) trang và được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau; bên A giữ 02 bản; bên B giữ 02 bản.

BÊN CHO THUÊ (BÊN A)

(Ký ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ (BÊN B)

(Ký ghi rõ họ tên)

Mẫu 2:**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ LÀM VĂN PHÒNG, KINH DOANH

- Căn cứ Bộ luật dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt nam có hiệu lực từ ngày

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

Hôm nay ngày ... tháng ... năm 20xx tại địa chỉ

Chúng tôi gồm có:

1. Bên thuê:.....(Gọi tắt là Bên A)

Địa chỉ:

CMND số:

Điện thoại:

2. Bên cho thuê:.....(Gọi tắt Bên B)

Nơi thường trú:.....

Nơi ở hiện tại:.....

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

Điều 1: Đối tượng hợp đồng

Bên B đồng ý cho **Bên A** thuê căn hộ (căn nhà) tại địa chỉ thuộc sở hữu hợp pháp của **Bên B**.

Chi tiết căn hộ như sau: Bao gồm: Ban công, hệ thống điện nước đã sẵn sàng sử dụng được, các bóng đèn trong các phòng và hệ thống công tắc, các bồn rửa mặt, bồn vệ sinh đều sử dụng tốt.

Điều 2: Thời hạn thuê nhà kinh doanh

Là 01 (một) năm tính từ ngày ngày 20 tháng 11 năm 20xx. Hết hạn Hợp đồng, **Bên A** được quyền ưu tiên thuê tiếp nếu có nhu cầu.

Điều 3: Giá cả và phương thức thanh toán

1. Giá thuê nhà cố định kể từ khi ký Hợp đồng là: Số tiền thuê nhà hàng tháng nói trên không bao gồm các chi phí dịch vụ như: điện, nước, điện thoại, internet, fax, dọn vệ sinh... Các chi phí này sẽ do **Bên A** trực tiếp thanh toán hàng tháng với các cơ quan cung cấp dịch vụ cho khu nhà kể từ sau ngày ký Hợp đồng này.

2. Giá trên không bao gồm thuế VAT, thuế môn bài, thuế nhà hoặc các loại thuế khác (Các chi phí này nếu phát sinh thì sẽ do bên thuê nhà thanh toán).

3. Phương thức thanh toán:

- Tiền thuê nhà được thanh toán tháng một lần và được thanh toán vào các ngày từ 01 đến ngày 05 của tháng đầu kì thanh toán.
- Đơn vị giao dịch và thanh toán là Đồng Việt nam

4. Hình thức thanh toán: Việc thanh toán sẽ bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Điều 4: Quyền và Trách nhiệm của Bên B

1. Bàn giao cho **Bên A** nhà diện tích sử dụng cùng các thiết bị đi kèm (Kèm theo phụ lục) ngay sau khi ký Hợp đồng. Số lượng, chủng loại và chất lượng các thiết bị được ghi trong Biên bản bàn giao đính kèm Hợp đồng thuê nhà này với chữ ký của Đại diện hai bên.
2. Bảo đảm quyền cho thuê nhà và cam kết không có bất kỳ một tranh chấp, khiếu nại nào đối với nhà cho **Bên A** thuê.
3. Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn và riêng rẽ của Bên A nhà đối với phần diện tích cho thuê đã nói ở Điều 1.
4. Tạo mọi điều kiện cho Bên A trong việc sử dụng căn nhà, đảm bảo về quyền sử dụng dịch vụ công cộng của các nhà cung cấp cơ bản bên thuê A.
5. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng trong suốt thời hạn thuê nếu không thống nhất được với bên A.
6. Trong mọi trường hợp nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải có trách nhiệm bồi thường cho bên A số tiền tương ứng với 02 tháng tiền cho thuê nhà như quy định tại tại hợp đồng này.
7. Phối hợp và giúp đỡ bên thuê trong những vấn đề liên quan đến bên thứ 3 nếu có phát sinh và pháp luật có quy định bắt buộc (Mọi chi phí nếu có thuộc bên A).
8. Không được tăng giá cho thuê nhà trong suốt thời gian của hợp đồng thuê nhà. Trường hợp hai bên tái tục hợp đồng theo thời hạn mới thì Bên B có thể được tăng giá cho thuê nhà theo giá thị trường tại thời điểm ký kết nhưng không được vượt quá 10% tổng hợp đồng trước đó.

Điều 5: Quyền và Trách nhiệm của bên A

1. Sử dụng diện tích nhà nói tại Điều 1 đúng mục đích và không được sử dụng vào các mục đích khác như ký hợp đồng cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà này cho bất kỳ một bên thứ ba nào.
2. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê nhà theo Điều 3.
3. Bảo quản, giữ gìn mọi trang thiết bị thuộc sở hữu của Bên B. Trường hợp xảy ra hỏng hóc do lỗi Bên A gây ra thì Bên A phải hoàn lại theo giá trị thiệt hại (Hoặc tự lắp đặt lại thiết bị nếu bên cho thuê đồng ý).
4. Sử dụng nhà thuê đúng pháp luật, tuân thủ các quy định về đảm bảo vệ sinh, trật tự, an toàn và phòng chống cháy, nổ theo quy định chung của Nhà nước và nội quy bảo vệ của toàn bộ khu nhà.

5. Bàn giao lại nhà và trang thiết bị cho Bên B khi hết hạn hợp đồng. Khi dờn nhà thuê, Bên A không được quyền tháo dỡ trang thiết bị do Bên B lắp đặt.
6. Trong thời hạn Hợp đồng, nếu không còn nhu cầu thuê nhà nữa, Bên A phải báo cho Bên B trước 15 ngày để hai bên cùng quyết toán tiền thuê nhà và các khoản khác.
7. Có trách nhiệm đóng góp về chi phí bảo vệ và vệ sinh theo quy định của toàn bộ khu nhà.
8. Trong quá trình thuê nhà không được tự ý sửa chữa, thay đổi kết cấu và kiến trúc nhà.
9. Bên A có quyền đề xuất hoặc thỏa thuận chia sẻ chi phí với bên B về việc sửa chữa, bảo dưỡng nhà nếu nhà cho thuê có dấu hiệu xuống cấp, chất lượng nhà xuống cấp trong thời hạn của hợp đồng.

Điều 6: Thỏa thuận chung

1. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên A vi phạm các điều khoản ghi trong Hợp đồng mà không thống nhất được giữa hai bên.
2. Trường hợp có phát sinh tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, hai bên chủ động bàn bạc giải quyết trên cơ sở thương lượng, đàm phán. Nếu hai bên không thỏa thuận được thì tranh chấp sẽ được giải quyết tại cơ quan thẩm quyền theo luật định.
- 3 Hợp đồng này được lập thành 06 điều, 02 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 01 bản để thực hiện.
4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bên thuê nhà

Bên cho thuê nhà

Mẫu 3:**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

Địa danh, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

Số:/...../HTN

Hôm nay, ngày tháng năm, Tại

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ (BÊN A):

Ông/bà: Sinh ngày:

CMND/CCCD số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Điện thoại:

Số tài khoản: mở tại ngân hàng:

Là chủ sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số:

BÊN THUÊ (BÊN B):

Địa chỉ trụ sở:

Mã số doanh nghiệp: cấp ngày: nơi cấp:

Ông/bà: là đại diện theo pháp luật sinh ngày:

CMND/CCCD số: Ngày cấp: Nơi cấp:

Địa chỉ:

Điện thoại: Fax:

Hai bên cùng thỏa thuận ký hợp đồng với những nội dung sau:

ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

1.1. Đối tượng của hợp đồng này là ngôi nhà số:

- Địa chỉ:

- Tổng diện tích sử dụng: m²

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

1.2. Các thực trạng khác bao gồm:

ĐIỀU 2. GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN (4)2.1. Giá cho thuê nhà ở là đồng/ tháng (*Bằng chữ:*)

Giá cho thuê này đã bao gồm các chi phí về quản lý, bảo trì và vận hành nhà ở.

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 quản lý dịch vụ.

2.3. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản, trả vào ngày hàng tháng.

ĐIỀU 3. THỜI HẠN THUÊ, THỜI ĐIỂM GIAO NHẬN NHÀ Ở, MỤC ĐÍCH THUÊ (5)

3.1. Thời hạn thuê ngôi nhà nêu trên là Kể từ ngày tháng năm

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

3.2. Mục đích thuê: làm trụ sở chính của công ty,.....

ĐIỀU 4. NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

4.1. Nghĩa vụ của bên A:

a) Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) cho bên B theo đúng hợp đồng.

b) Bảo đảm cho bên B sử dụng ổn định nhà trong thời hạn thuê;

c) Bảo dưỡng, sửa chữa nhà theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên A không bảo dưỡng, sửa chữa nhà mà gây thiệt hại cho bên B, thì phải bồi thường;

d) Tạo điều kiện cho bên B sử dụng thuận tiện diện tích thuê;

e) Nộp các khoản thuế về nhà và đất (nếu có); Xuất hoá đơn giá trị gia tăng theo yêu cầu của bên thuê (nếu có).

4.2. Quyền của bên A:

a) Yêu cầu bên B trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận;

b) Yêu cầu bên B có trách nhiệm trong việc sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi của bên B gây ra khi kết thúc hợp đồng.

c) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo cho bên B biết trước ít nhất 30 ngày nếu không có thỏa thuận khác và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên B có một trong các hành vi sau đây:

(i) Không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

(ii) Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

(iii) Bên B tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;

(iv) Bên B chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên A;

(v) Bên B 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, công an phường lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;

ĐIỀU 5. NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B:

5.1. Nghĩa vụ của bên B:

- a) Sử dụng nhà đúng mục đích đã thỏa thuận, giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm trong việc sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;
- b) Trả đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn đã thỏa thuận;
- c) Trả tiền điện, nước, điện thoại, vệ sinh và các chi phí phát sinh khác trong thời gian thuê nhà;
- d) Trả nhà cho bên A theo đúng thỏa thuận.
- e) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- f) Không được chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại trừ trường hợp được bên A đồng ý bằng văn bản;
- g) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;
- h) Giao lại nhà cho bên A trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại hợp đồng này.

5.2. Quyền của bên B:

- a) Nhận nhà ở và trang thiết bị gắn liền (nếu có) theo đúng thỏa thuận;
- b) Được cho thuê lại nhà đang thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;
- c) Yêu cầu bên A sửa chữa nhà đang cho thuê trong trường hợp nhà bị hư hỏng nặng;
- d) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với bên A trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà;
- e) Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp, nếu đã hết hạn thuê mà nhà vẫn dùng để cho thuê;
- f) Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà nhưng phải báo cho bên A biết trước ít nhất 30 ngày nếu không có thỏa thuận khác và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên A có một trong các hành vi sau đây:
 - (i) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng mặc dù bên B đã yêu cầu bằng văn bản;
 - (ii) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;
 - (iii) Quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

ĐIỀU 6. QUYỀN TIẾP TỤC THUÊ NHÀ

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở 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 nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

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

ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết; trong trường hợp không tự giải quyết được, cần phải thực hiện bằng cách hòa giải; nếu hòa giải không thành thì đưa ra Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

8.1. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải được lập thành văn bản và có chữ ký của hai bên.

8.2. Hợp đồng thuê nhà này sẽ chỉ chấm dứt trong những trường hợp sau:

- a) Khi hết thời hạn mà không có thỏa thuận gia hạn hợp đồng thuê theo quy định tại Điều 3.1 hợp đồng này;
- b) Tài sản thuê bị phá hủy và hoàn toàn không thể sử dụng được;
- c) Bên thuê bị phá sản;
- d) Nếu Bên cho thuê quyết định chấm dứt Hợp đồng thuê trong trường hợp Bên Thuê vi phạm hợp đồng theo khoản c điều 4.2 hợp đồng này.
- e) Trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cùng cam kết sau đây:

1. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này.
2. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).
3. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện thấy những vấn đề cần thỏa thuận thì hai bên có thể lập thêm Phụ lục hợp đồng. Nội dung Phụ lục Hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.
4. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết (trường hợp là cá nhân cho thuê nhà ở từ 06 tháng trở lên thì Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày Hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực)/.

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng (chứng thực) này, sau khi đã được nghe lời giải thích của người có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực dưới đây.

2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành (.....) bản, mỗi bên giữ một bản và có giá trị như nhau.

Bên thuê

(Ký, ghi rõ họ tên)

Bên cho thuê

(Ký, ghi rõ họ tên)

www.eLib.vn