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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ**

Hôm nay, ngày 26 tháng 02 năm 2020 (Bằng chữ*: Ngày hai mươi sáu, tháng hai, năm hai nghìn không trăm hai mươi*).

 Tại: UBND xã Gia Lập, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình

 Chúng tôi gồm có:

1. **BÊN CHO THUÊ NHÀ (gọi tắt là bên A)**
2. Ông NGUYỄN ĐÌNH TRỰC, sinh năm 1960

CMND số: 161827114, cấp ngày 14/10/2003 tại Ninh Bình

Hộ khẩu thường trú: Xã Gia Lập, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình

1. Bà ĐINH THỊ QUÝ, sinh năm 1964
CCCD số: 037164000996, ngày cấp 29/5/2017, tại Cục Cảnh Sát
Địa chỉ thường trú: Xã Gia Lập, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình
Là chủ tài sản (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số) I 685094; tờ bản đồ số 14, thửa đất số 41, do UBND huyện Gia Viễn, với diện tích sử dụng là 206m2, thời hạn sử dụng là lâu dài.
- Diện tích cho thuê: 75m2 *(Bằng chữ: bảy mươi lăm mét vuông)*
2. **BÊN THUÊ NHÀ (gọi tắt là bên B)**
3. Ông LÊ VĂN THIỆN, sinh năm 1991
CMND số: 164398438, cấp ngày 13/06/2013, tại Ninh Bình
Địa chỉ thường trú: Xã Gia Lập, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình

***Hai bên cùng tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê nhà và đất với các điều khoản và cam kết như sau:***

**Điều 1. Nhà đất cho thuê, mục đích thuê**

***1. Nhà đất cho thuê:*** Bên A đồng ý cho bên B thuê căn nhà được xác định bởi các giấy tờ đã nêu trên.

***2. Mục đích thuê nhà:*** Kinh doanh buôn bán

**Điều 2: Thời hạn cho thuê và thời gian giao nhà**

***1. Thời hạn cho thuê là:*** 3 năm kể từ ngày 26 tháng 2 năm 2020 đến ngày 26 tháng 2 năm 2023

***2. Thời gian giao nhà cho thuê:*** Kể từ ngày 26 tháng 2 năm 2020

**Điều 3: Giá cho thuê, phương thức và địa điểm thanh toán**

***1. Giá thuê nhà:***

- Hai bên thống nhất giá thuê là **4.000.000đ/tháng**.

- Giá cho thuê này là cố định và sẽ không thay đổi trong thời gian 03 năm.

***2. Phương thức thanh toán:***

- Bên B thanh toán tiền thuê nhà cho bên A bằng tiền mặt, đóng tiền lần 01 đủ 02 năm (dự kiến 4.000.000đ x 24 tháng = 96.000.000đ), sau đó đóng nốt 01 năm còn lại.

- Bên A đồng ý tặng cho bên A 03 tháng tiền nhà (nếu đóng cùng lúc 02 năm). Như vậy, số tiền thuê nhà bên B phải đóng lần 01 thực là: 96.000.000đ – (4.000.000đ x 3 tháng = 12.000.000đ) = **84.000.000đ.**

**-** Ngay sau khi hết 2 năm đầu, thì trong khoảng 5 ngày tiếp theo bên B sẽ đóng nốt số tiền thuê 1 năm còn lại cho bên A.

***3. Địa điểm thanh toán tiền thuê nhà:*** tại địa điểm cho thuê

***Điều 4:*** Quyền và nghĩa vụ của bên A

1. Bên A có quyền lấy lại diện tích nhà cho thuê trước thời hạn hợp đồng khi:

* Bên B sử dụng diện tích nhà cho thuê trái mục đích đã nêu tại khoản 2, Điều 1 của hợp đồng này hoặc trong thời gian sử dụng diện tích nhà thuê, bên B cố ý làm hư hại nghiêm trọng đến kết cấu và hiện trạng của nhà đang thuê.
* Cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích nhà đang thuê mnà không có sự đồng ý của bên A.
* Khi bên B thanh toán tiền thuê nhà trễ so với thời gian ghi trong hợp đồng mà không được sự đồng ý của bên A.

2. Đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn và riêng biệt của bên B trong suốt thời gian hợp đồng, chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có bất kỳ bên thứ ba nào tranh chấp, khiếu kiện về địa điểm cho thuê.

3. Hỗ trợ bên B trong các trường hợp xin phép cải tạo, sửa chữa, xin lắp đặt các thiết bị, hay các công việc khác đòi hỏi phải có sự giúp đỡ của bên A.

4. Có nghĩa vụ bàn giao diện tích nhà cho thuê đúng hiện trạng, thời gian đã nêu tại Điều 1 và Điều 2 của hợp đồng này, đồng thời đảm bảo cho bên B được trọn quyền sử dụng diện tích nhà thuê trong suốt thời gian thuê.

5. Nộp thuế sử dụng nhà ở, đất ở hàng năm theo quy định của pháp luật.

6. Đã thông báo rõ tình hình thực tế về việc bên A đã cho anh Lê Văn Hùng, sinh năm 1990, hộ khẩu thường trú: xã Gia Trấn, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình thuê nhà để kinh doanh, nay ông Hùng đã tự chủ động chấm dứt hợp đồng cho thuê, nên mặc nhiên hợp đồng thuê nhà đã được UBND xã Gia Lập chứng thực ngày 13/8/2019 theo số 421, được hủy bỏ để thực hiện lại hợp đồng mới.

**Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của bên B**

1. Được trực tiếp đăng ký kinh doanh và tổ chức kinh doanh theo đúng pháp luật.
2. Thanh toán tiền thuê nhà và ký quý đúng hạn cho bên A
3. Được trọn quyền sử dụng diện tích nhà thuê và các công trình sẵn có gắn liền trong suốt thời gian thuê.
4. Được sửa chữa, trang trí nội thất bên trong diện tích nhà thuê phù hợp với mục đích thuê nhà những không được làm ảnh hưởng đến kết cấu, hiện trạng nhà thuê, trường hợp bên B sửa chữa nhà thuê làm thay đổi kết cấu hiện trạng thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của bên A và được phép của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
5. Được gắn bảng hiệu tại khu vực nhà tọa lạc, các biểu tượng khác mang tính quảng cáo và phải được các ngành chức năng cho phép.
6. Được yêu cầu bên A bồi thường những thiệt hại thực tế xảy ra khi có phát sinh tranh chấp về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đang thuê làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bên B.
7. Trả tiền thuê nhà đầy đủ và đúng thời hạn, địa điểm đã ghi nhận trong hợp đồng này.
8. Phải sử dụng diện tích nhà thuê đúng mục đích đã ghi nhận ở khoản 2, Điều 1 trong hợp đồng này.
9. Chấp hành tốt các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và trật tự an ninh trong khu vực.
10. Tự chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của mình trong suốt thời gian thuê nhà.

**Điều 6: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà**

Hợp đồng thuê nhà ở chấm dứt trong các trường hợp sau:

* Thời hạn thuê đã hết
* Nhà cho thuê phải tháo dỡ do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sụp đổ hoặc thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước.
* Bên B: bị rút giấy phép hoạt động kinh doanh nếu vi phạm quy định của nhà nước.
* Bên A: có quyền chấm dứt hoạt đồng thuê nhà trước thời hạn khi bên B không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn.
* Bên B: sử dụng nhà sai mục đích tại khoản 2, Điều 1 của hợp đồng này.
* Trong trường hợp bên cho thuê bị phát mại tài sản nếu không thanh toán được tiền vay tại Ngân hàng theo quy định của Luật ngân hàng và các tổ chức tín dụng và quy định của Bộ Luật dân sự 2015 thì bên B chấm dứt hợp đồng cho thuê theo quy định.

**Điều 7: Các cam kết và thỏa thuận khác**

1. Vì điều kiện khách quan, nếu bên A muốn lấy lại diện tích nhà cho thuê hoặc bên B muốn trả lại diện tích nhà thuê trước thời hạn hợp đồng thì hai bên phải thông báo cho nhau 3 tháng trước khi kết thúc hợp đồng.
2. Nếu khi hến hạn hợp đồng mà bên A tiếp tục cho thuê thì bên B được quyền ưu tiên tiếp tục thuê, giá cho thuê sẽ do hai bên thương lượng.
3. Các hạng mục xây dựng gắn liền với kết cấu xây dựng không thể di chuyển thuộc về bên A khi chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, bên A sẽ bàn giao lại cho bên A mà không phải hoàn trả lại hiện trạng ban đầu.
4. Bên B phải thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà, tiền điện, nước và các chi phí khác đã sử dụng (bên A có quyền truy đòi nếu nhận được các hóa đơn sau khi chấm dứt hợp đồng).
5. Nếu trong thời gian thuê nhà có phát sinh việc nhà, đất cho thuê bị giải tỏa, di dời thì bên A thống báo trước cho bên B trước 03 tháng.
6. Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã ghi trong hợp đồng, trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết, nếu hai bên không tự giải quyết được thì có quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân các cấp để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này chỉ có giá trịnh khi được lập thành văn bản do hai bên cùng ký tên và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận.

 **ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ NHÀ ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ NHÀ**

 *(Ký và ghi rõ họ tên) (Ký và ghi rõ họ tên)*

 **Lê Văn Thiện Nguyễn Đình Trực**

 **Định Thị Quý**