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

*………., ngày…..tháng…..năm….*

**HỢP ĐỒNG THUÊ MUA, BỐ TRÍ NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ**

**(Thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại Chung cư....)1**

**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 ngày 20 tháng 10 năm 2015](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=99/2015/N%C4%90-CP&match=False&area=2&lan=1&bdate=20/10/2015&edate=20/10/2015&vc=True)*của Chính phủ quy định chi Tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số*[101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=101/2015/N%C4%90-CP&match=False&area=2&lan=1&bdate=20/10/2015&edate=20/10/2015&vc=True)*của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ Thông tư số*[21/2016/TT-BXD](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=21/2016/TT-BXD&match=False&area=2&lan=1&vc=True)*ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số*[101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015](http://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=101/2015/N%C4%90-CP&match=False&area=2&lan=1&bdate=20/10/2015&edate=20/10/2015&vc=True)*của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

*Căn cứ phương án bồi thường, bố trí tái định cư được Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố phê duyệt tại Quyết định số.... ngày ...tháng...năm... .*

*Căn cứ2......................................................................................................................*

*Hai bên chúng tôi gồm:*

**CHỦ ĐẦU TƯ HOẶC ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê mua):**

- Tên cơ quan:............................................................................................................

- Địa chỉ cơ quan........................................................................................................

- Người đại diện theo pháp luật (ông/bà):……….chức vụ:………….. CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số…..….. cấp ngày …../……/……..tại........................................................

- Điện thoại: ……………………………….. Fax (nếu có):.................................................

- Tài Khoản: ……………………………………….. tại Ngân hàng:.....................................

- Mã số thuế:..............................................................................................................

**BÊN ĐƯỢC BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ (sau đây gọi tắt là Bên thuê mua):**

Là chủ sở hữu căn hộ chung cư số... thuộc Nhà chung cư... Khu chung cư... tại địa chỉ

- Đại diện bởi Ông (bà):..............................................................................................

- CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số:………………cấp ngày …../……/…….. tại

- Và vợ hoặc chồng (nếu có) là:..................................................................................

- CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số:………………cấp ngày …../……/…….. tại

- Hộ khẩu thường trú:.................................................................................................

- Địa chỉ liên hệ:..........................................................................................................

- Điện thoại: ……………………………….. Fax (nếu có):.................................................

- Số tài Khoản: ………………………………. tại Ngân hàng:...........................................

- Mã số thuế:..............................................................................................................

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư tại chỗ sau khi xây dựng lại nhà chung cư cũ với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về nhà ở tái định cư để thuê mua**

1. Địa chỉ nhà ở: Căn hộ số……..; Tầng……..; Tòa nhà.................................................

*(Đối với hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai thì ghi rõ tên dự án, tên tòa nhà, tên lô đất theo quy hoạch đã được duyệt).*

2. Diện tích sử dụng:……………..m2.

3. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung:

4. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở:...........................................................

5. Các thông tin khác..................................................................................................

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

**Điều 2. Tiền thuê mua, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá thuê mua căn hộ là:……………………..đồng.

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

Giá thuê mua này là giá trị căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá thuê mua căn hộ là…………….đồng.

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

3. Diện tích căn hộ mà Bên thuê mua được Bên cho thuê mua bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền (theo Phương án bố trí tái định cư đã được UBND tỉnh (Thành phố) phê duyệt) là: ……. m2 tương đương số tiền là …………… Việt Nam đồng.

4. Khoản tiền chênh lệch (nếu có) là:………………đồng.

*(Chênh lệch giữa tổng giá thuê mua căn hộ cộng kinh phí bảo trì so với số tiền tương đương diện tích nhà ở mà Bên mua được Bên bán bồi thường để tái định cư, không phải trả tiền: 4=1+2-3)*

5. Phương thức và thời hạn thanh toán: phần chênh lệch nêu tại Khoản 4 Điều này Hợp đồng này (nếu có) được trả bằng (ghi rõ là trả bằng tiền mặt Việt Nam đồng hoặc chuyển Khoản) tại3……………….

6. Thời hạn thanh toán:

- Tiền thuê mua trả lần đầu: Bên thuê mua trả số tiền lần đầu bằng…….% tiền chênh lệch tại Khoản 4 Điều này cho Bên cho thuê mua trong thời hạn………ngày, kể từ ngày ký kết Hợp đồng này;

- Tiền thuê mua nhà hàng tháng: Bên thuê mua trả tiền thuê mua nhà cho Bên cho thuê mua vào ngày …….hàng tháng.

**Điều 3. Thời Điểm giao nhận, thời hạn cho thuê mua nhà ở tái định cư**

1. Thời Điểm giao nhận nhà ở tái định cư là ngày..…tháng……năm….. (hoặc trong thời hạn…..ngày (tháng) kể từ ngày ký kết Hợp đồng).

2. Thời hạn cho thuê mua nhà ở tái định cư là……..năm (…….tháng), kể từ ngày..…tháng……năm….. đến ngày..…tháng……năm…..

3. Sau thời hạn quy định tại Khoản 2 Điều này, nếu Bên thuê mua nhà ở tái định cư đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Bên cho thuê mua thì Bên cho thuê mua có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua.

**Điều 4. Bảo hành nhà ở**

1. Bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2. Bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê mua khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn……..ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên thuê mua, Bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên cho thuê mua chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên thuê mua.

5. Các thỏa thuận khác.

**Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê mua**

1. Quyền của Bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên thuê mua nhà ở tái định cư sử dụng nhà ở thuê mua đúng Mục đích và thực hiện đúng các quy định về quản lý sử dụng nhà ở;

b) Yêu cầu Bên thuê mua trả đủ tiền thuê mua nhà ở tái định cư theo thời hạn đã cam kết;

c) Yêu cầu Bên thuê mua có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng và bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê mua gây ra trong thời gian thuê mua nhà ở tái định cư;

d) Các quyền khác theo thỏa thuận ...

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê mua:

a) Giao nhà ở tái định cư cho Bên thuê mua theo đúng thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Phổ biến, hướng dẫn cho Bên thuê mua biết quy định về quản lý sử dụng nhà ở cho thuê mua;

c) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê mua theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở;

d) Thông báo bằng văn bản cho Bên thuê mua những thay đổi về giá cho thuê mua, phí dịch vụ quản lý vận hành nhà ở trước khi áp dụng ít nhất là 01 tháng;

đ) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê mua thực hiện các quy định về quản lý hộ khẩu, nhân khẩu và quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường;

e) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên thuê mua khi hết thời hạn thuê mua và Bên mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

g) Chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc quản lý, xử lý nhà ở thuê mua và giải quyết các tranh chấp có liên quan đến Hợp đồng này;

h) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận ...

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê mua**

1. Quyền của Bên thuê mua:

a) Yêu cầu Bên cho thuê mua giao nhà ở tái định cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên cho thuê mua sửa chữa kịp thời những hư hỏng mà không phải do lỗi của mình gây ra;

c) Yêu cầu Bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hết hạn hợp đồng thuê mua và Bên thuê mua đã trả đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Được quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở sau khi đã trả hết tiền thuê mua và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

đ) Các quyền khác theo thỏa thuận...

2. Nghĩa vụ của Bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền thuê mua trả lần đầu và tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này; thanh toán phí quản lý vận hành và các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng nhà ở cho bên cung cấp dịch vụ;

b) Sử dụng nhà ở đúng Mục đích; giữ gìn nhà ở và 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 nhà ở thuê mua và quyết định của cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này;

d) Không được chuyển nhượng nhà ở thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê mua nhà ở;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

g) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận...

**Điều 6. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp**

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. 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 có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Các cam kết khác…………….

3. 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. Trong 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 7. Điều Khoản thi hành**

Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày …… Hợp đồng này có …… trang, được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản chuyển cho đơn vị quản lý vận hành nhà ở để theo dõi, quản lý./.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN THUÊ MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ***(ký và ghi rõ họ tên)* | **BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ***(ký tên, đóng dấu và ghi rõ họ tên,**chức vụ của người ký)* |

**Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở kèm theo Hợp đồng thuê mua4**
*(đính kèm hợp đồng mua bán nhà ở số….ký ngày…./…../…..)*

1 Trường hợp nhà (khu) chung cư chưa có Ban Quản trị thì gửi Ủy ban nhân dân quận/huyện nơi có nhà (khu) chung cư đó. Trường hợp nhà (khu) chung cư có Ban Quản trị thì gửi Ban Quản trị nhà (khu) chung cư

1 Tên Dự án

2 Các căn cứ khác liên quan đến việc mua bán, bố trí nhà ở tái định cư

3 Ghi rõ địa điểm thanh toán (nơi nhận tiền mặt hoặc ngân hàng có tài khoản).

4 chủ đầu tư có trách nhiệm đính kèm bản vẽ nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng.