

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

HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở
Số: [01].../HĐ-XD

[02]....., ngày..... tháng..... năm.....

- Căn cứ vào Bộ luật dân sự nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

- Căn cứ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

- Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty [03].....

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

[04] Căn cứ bảng báo giá số/...../.....-.....do công ty..... lập ngày...../...../....., đã được chủ đầu tư chấp thuận.

- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên.

[05] Hôm nay, ngày tháng năm, chúng tôi các bên gồm có:

BÊN A: BÊN CHỦ ĐẦU TƯ

[06] Đại diện : Sinh năm:

[07] CMND số : Cấp ngày: Tại:

[08] Địa chỉ :

BÊN B: BÊN THI CÔNG

[09] Tên :

[10] Địa chỉ :

[11] Điện thoại :

[12] Mã số thuế :

[13] Đại diện :

[14] Chức vụ:

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thi công công trình: XÂY DỰNG MỚI NHÀ [15]..... tại [16]....., với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1. QUY MÔ XÂY DỰNG

- Công trình: [17].....

- Địa chỉ xây dựng: [18].....

- Cấu tạo công trình: Công trình xây dựng kiên cố, riêng lẻ

- Kết cấu: Móng, cột, dầm, sàn, mái bằng bê tông cốt thép, tường gạch.

- Quy mô: Theo giấy phép xây dựng được duyệt, các thỏa thuận tại báo giá nêu trên, bản vẽ thiết kế do công ty Bảo Sơn lập trên cơ sở giấy phép được duyệt và đã được chủ đầu tư chấp thuận.

ĐIỀU 2. NỘI DUNG THỎA THUẬN

2.1. Bên A giao khoán cho Bên B thi công trọn gói công trình nói trên theo các thỏa thuận tại báo giá [19] ...- ...- .../..... và bản vẽ thiết kế kiến trúc, kết cấu do công ty lập trên cơ sở giấy phép được duyệt đã được chủ đầu tư chấp thuận.

2.2. Bên B chuẩn bị đầy đủ các máy móc, thiết bị và phương tiện vận chuyển, phương tiện thi công khác, chuẩn bị đầy đủ nhân lực và vật tư để hoàn thành công trình theo đúng bản vẽ thiết kế, đúng kỹ thuật, mỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định hiện hành của nhà nước.

2.3. Toàn bộ bê tông các cấu kiện chính của công trình có sử dụng phụ gia đông kết nhanh Sikament® R7 (hoặc R4), thời gian cho phép tháo dỡ cốt pha theo quy định hiện hành .
nhà mẫu

ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

3.1. Hình thức khoán gọn:

Bên A và Bên B ký kết hợp đồng giao nhận thầu xây lắp theo hình thức khoán gọn toàn bộ công trình theo báo giá đính kèm hợp đồng này, bao gồm các chi phí vận chuyển, thiết bị thi công, chi phí nhân công lắp đặt và các chi phí khác để thực hiện các công việc nêu trên với các đặc điểm sau đây:

- Giá trị hợp đồng là giá trị khoán gọn và sẽ không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng với điều kiện Bên B chỉ thi công theo đúng thiết kế hồ sơ kỹ thuật công trình theo thống nhất giữa hai bên trước khi khởi công.

- Giá trị hợp đồng chỉ thay đổi trong các điều kiện sau: Có phát sinh tăng / giảm về diện tích xây dựng, về hạng mục thi công. Hai bên phải xác nhận bằng văn bản điều chỉnh cho phần phát sinh này trước khi thực hiện các hạng mục liên quan.

- Việc thanh - quyết toán hợp đồng đối với các hạng mục khoán gọn trong trường hợp không có phát sinh sẽ không căn cứ trên khối lượng thi công thực tế của các hạng mục này mà chỉ căn cứ trên mức độ hoàn thành công việc của từng hạng mục. Quyết toán khối lượng thi công thực tế chỉ được áp dụng đối với phần phát sinh thuộc các hạng mục khoán gọn hoặc các hạng mục phát sinh mới trong quá trình thi công.

3.2. Tổng giá trị hợp đồng: [20].....đ (chưa bao gồm Thuế VAT)

3.3. Phương thức thanh toán: Bên A sẽ thanh toán cho Bên B bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo từng giai đoạn được quy định tại điều 4 [Phương thức thanh toán] của bảng báo giá số [21]...-...- .../.....-..... ký ngày .../.../

- Hồ sơ thanh toán các đợt gồm: Biên lai thu tiền nếu thanh toán bằng tiền mặt.

- Các khoản thanh toán sẽ được thực hiện trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ khi Bên B hoàn thành các công đoạn thi công tương ứng hoặc chậm nhất sau ba (03) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên B.

- Nếu Bên A chậm thanh toán cho Bên B, cụ thể là quá ba (03) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán mà không có cam kết cụ thể thì Bên B có quyền tạm ngưng thi công công trình.

- Nếu Bên A chậm thanh toán cho Bên B, cụ thể là quá bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thi công theo quy định tại Điều 10 [Chấm dứt hợp đồng] dưới đây.

- Ngay khi công trình được bên B bàn giao cho bên A và bên A đưa vào sử dụng hoặc ngay khi bên A ký biên bản nhận bàn giao nhà từ bên B, hai bên tiến hành quyết toán công trình và bên A thanh toán dứt điểm cho bên B phần chi phí còn lại kể cả phần chi phí phát sinh nếu có.

3.4. Mọi tranh chấp liên quan đến hợp đồng sẽ được giải quyết theo Điều 12 của hợp đồng này.

3.5. Các khoản thanh toán sẽ được chuyển khoản theo thông tin trên thư yêu cầu thanh toán nếu thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

3.6. Khởi công ngày: [22]...../...../ (Dương Lịch).

3.7. Thời gian thi công phần thô là: [23]... ngày, phần hoàn thiện dự kiến là [24]... ngày. Tổng thời gian thi công dự kiến là: [25].....ngày làm việc kể từ ngày khởi công công trình. Không tính thời gian gián đoạn do các điều kiện pháp lý, thời tiết, ngày lễ và ngày chủ nhật.

3.8. Trong trường hợp kéo dài thời hạn thi công do Bên A bàn giao mặt bằng chậm, cung cấp vật tư hoàn thiện chậm cũng như các yếu tố khách quan khác như thiên tai, dịch họa thì hai bên sẽ bàn bạc và thống nhất lại tiến độ cho phù hợp.

3.9. Trong trường hợp có các yếu tố khách quan, và bất khả kháng gây chậm tiến độ thì Bên B phải ghi vào nhật ký công trình có xác nhận của giám sát Bên A để cùng nhau giải quyết, thời hạn thông báo và giải quyết sự cố sẽ không tính vào tiến độ thi công.

ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

4.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

- Bên A có trách nhiệm chuẩn bị và bàn giao mặt bằng thi công đúng thời hạn, bàn giao nguồn, vị trí đầu nối và thanh toán tiền điện, nước phục vụ thi công trong suốt thời gian thi công.

- Bên A cung cấp đầy đủ thông tin, nội dung, các tài liệu pháp lý cần thiết liên quan đến công trình cho Bên B.
- Chịu trách nhiệm về quyền sở hữu nhà, đất, tranh chấp ranh xây dựng.
- Tạm ứng và thanh toán đúng theo Điều 3 của hợp đồng này.
- Bên A có mặt khi cơ quan chức năng yêu cầu để cùng Bên B giải quyết kịp thời các vướng mắc, tranh chấp (nếu có) trong suốt quá trình thi công công trình.
- Bên A có mặt (hoặc ủy quyền giám sát cho người đại diện và yêu cầu sự có mặt) để ký nghiệm thu từng phần, nghiệm thu toàn bộ công trình theo thông báo của Bên B, chậm nhất trong vòng hai (02) ngày kể từ ngày nhận thông báo về việc nghiệm thu nêu trên.
- Bên A có trách nhiệm thông báo cho đơn vị thiết kế (Nếu đơn vị thiết kế không phải là Bên B) xuống kiểm tra nghiệm thu các hạng mục công trình trước khi Bên B tiến hành các hạng mục tiếp theo.
- Ký kết biên bản nghiệm thu công trình theo thông báo của Bên B khi đưa công trình vào sử dụng trong vòng 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Nếu công trình đã được đưa vào sử dụng quá 07 ngày mà Bên A vẫn chưa ký biên bản nghiệm thu thì coi như công trình đã được nghiệm thu toàn bộ.

4.2. Quyền và Nghĩa vụ của Bên B

- Trong quá trình thi công không được gây ảnh hưởng đến những nhà lân cận, nếu có sự cố xảy ra do lỗi của Bên B thì Bên B phải chịu trách nhiệm khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại.
- Cử người có chuyên môn, có kinh nghiệm để làm giám sát kỹ thuật thi công tại công trình, và làm đầu mối liên lạc với Bên A trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.
- Tổ chức thi công bảo đảm chất lượng tốt, đúng quy phạm kỹ thuật – mỹ thuật cho công trình đẹp và đúng thiết kế. Mọi sự thay đổi về thiết kế kiến trúc phải được sự đồng ý của Bên A.
- Tổ chức thi công bảo đảm an toàn lao động – có biện pháp che chắn bảo vệ công trình, có biển báo đúng quy cách, tuân thủ luật lao động.
- Cung cấp vật tư đến công trình đúng chủng loại, mẫu đã duyệt.
- Tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật và quyết định của giám sát Bên A tại công trình nếu các yêu cầu này phù hợp với kỹ thuật xây dựng công trình dân dụng.
- Thông báo kịp thời cho Bên A mọi trở ngại do thiết kế không lường trước được hoặc trở ngại do điều kiện khách quan để hai bên bàn bạc thống nhất cách giải quyết (bằng văn bản hoặc ghi vào nhật ký công trình quy định tại Điều 08 của Hợp đồng này).
- Trong quá trình thi công Bên B phải đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường, không gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự trong khu vực.

- Xuất trình giấy phép hành nghề khi có sự kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.
- Thông báo yêu cầu nghiệm thu từng phần và toàn bộ công trình và gửi Bên A trước 03 ngày.
- Bên B có quyền chấm dứt hợp đồng nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều 3 của Hợp đồng này.
- Bên B không chịu trách nhiệm cho những sự cố được xác định bởi các sai phạm về kỹ thuật của đơn vị thiết kế khi công trình không do bên B thiết kế.

ĐIỀU 5. NGHIỆM THU CÔNG TRÌNH

5.1. Sau khi hoàn hành toàn bộ công trình, Bên B phải thông báo cho Bên A để hai bên cùng tiến hành nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

5.2. Căn cứ để nghiệm thu bao gồm (nhưng không giới hạn):

- Bản vẽ thiết kế.
- Biên bản nghiệm thu từng phần, phù hợp với tiến độ thi công.
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định hiện hành.

5.3. Bên B thông báo trước cho Bên A thời gian tiến hành nghiệm thu, nếu đại diện Bên A không có mặt tiến hành nghiệm thu và ký biên bản trong vòng 03 ngày thì coi như Bên A đã nghiệm thu. Thời gian chờ nghiệm thu của bên B được tính vào tiến độ thi công công trình.

5.4. Nếu Bên A không có mặt theo yêu cầu của Bên B để nghiệm thu công trình như đã nêu tại Điều 5.1 thì công trình sẽ đương nhiên được coi là đã được Bên A nghiệm thu. Các bên sẽ làm thủ tục bàn giao và thanh – quyết toán công trình theo Điều 6 dưới đây.

5.5. Nếu công trình đã được đưa vào sử dụng quá 07 ngày mà Bên A vẫn chưa ký biên bản nghiệm thu thì xem như công trình đã được nghiệm thu toàn bộ.

ĐIỀU 6. BÀN GIAO VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

6.1. Sau khi kết thúc việc thi công, các bên tiến hành nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng (theo mẫu quy định hiện hành). Bên A có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều 3 của Hợp đồng này.

6.2. Sau khi công trình được bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của hợp đồng. Hai bên tiến hành thanh lý Hợp đồng theo mẫu quy định hiện hành.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

7.1. Bên B cam kết bảo hành kỹ thuật toàn bộ khung kết cấu bê tông cốt thép chịu lực chính của công trình trong 05 năm và các phần khác do bên B thi công trong 01 năm kể từ ngày bàn giao đưa vào sử dụng.

7.2. Việc kiểm tra, bảo hành được thực hiện trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc ngay sau khi nhận được thông báo của chủ đầu tư. Thời gian thực hiện bảo hành không rơi vào tháng 01, tháng 02 âm lịch hằng năm.

7.3. Trong vòng 03 năm tiếp theo khi thời hạn bảo hành kết thúc, nếu có các vấn đề về kỹ thuật nghiêm trọng như lún, nghiêng, nứt ... xảy ra tại công trình, công ty [26]..... cam kết tiếp tục phối hợp xác định nguyên nhân và phối hợp với chủ đầu tư để khắc phục sự cố.

7.4. Nội dung bảo hành bao gồm: khắc phục các sự cố, sửa chữa khiếm khuyết của công trình sau khi công trình được bàn giao đưa vào sử dụng.

7.5. Nội dung bảo hành không bao gồm các hư hỏng không do lỗi của công ty Bảo Sơn gây ra, ví dụ như:

- Những hư hỏng tự nhiên, hư hỏng do quá trình vận hành – sử dụng không đúng cách. Hao mòn do sử dụng. Những hư hỏng do các nhà xung quanh xây dựng làm ảnh hưởng.

- Nứt do tác động ngoại lực (thiên tai, động đất, con người....).

- Thẩm chân tường do code trong nhà thấp hơn xung quanh, làm nước bên ngoài thấm vào chân tường. Trong các trường hợp thẩm tường được bắt nguồn từ việc các công trình liền kề bị thấm lan qua. Thẩm do không thể xử lý mặt ngoài (ví dụ: do điều kiện thi công hoặc do tranh chấp nên không cho phép che khe hở giữa công trình với các nhà liền kề xung quanh).....

- Những sai sót do lỗi thiết kế, nếu thiết kế không do công ty cung cấp.

ĐIỀU 8. NHẬT KÝ, PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG

8.1. Nhật ký công trình là một tài liệu do Bên B lập ra để theo dõi và giám sát quá trình thi công công trình tại thời điểm bắt đầu thi công đến khi công trình bàn giao và thanh lý Hợp đồng.

8.2. Mọi hoạt động diễn ra tại công trình, bao gồm cả phần thi công thô và phần hoàn thiện, kể cả các hoạt động giữa Bên A và Bên B sẽ được phản ánh chính xác và trung thực vào nhật ký công trình.

8.3. Vào mỗi ngày làm việc, đại diện của các bên hoặc đại diện có thẩm quyền của các bên phải ký vào nhật ký công trình coi như là việc xác nhận thông tin về các công việc được thực hiện trong ngày phù hợp với tiến độ thi công.

8.4. Trong trường hợp bất kỳ bên nào đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với quy định tại điều 10 [Chấm dứt hợp đồng] thì bị phạt 12% giá trị hợp đồng đã ký.

8.5. Trong trường hợp bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng, hoặc hợp đồng bị chấm dứt được xác định do lỗi của bên A thì bên B không phải hoàn trả bất kỳ khoản tạm ứng nào trước đó đã được bên A tạm ứng cho bên B.

8.6. Mức phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán được áp dụng theo mức lãi suất tín dụng quá hạn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm vi phạm, tính từ ngày hết thời hạn thanh toán. Trường hợp này không giới hạn mức phạt tối đa.

ĐIỀU 9. KHỐI LƯỢNG VÀ CHI PHÍ PHÁT SINH

9.1. Hợp đồng được cam kết không phát sinh trong suốt quá trình thi công xây dựng, nếu bên A không yêu cầu bên B thực hiện các công việc nằm ngoài hợp đồng này (như: Thay đổi quy mô công trình, tăng diện tích xây dựng, thay đổi thiết kế đã ký xác nhận ...)

9.2. Phát sinh tăng được hiểu là khi có bất kỳ khối lượng công trình nào phát sinh ngoài bản vẽ thiết kế hoặc dự toán, báo giá công trình theo yêu cầu của Bên A.

9.3. Phát sinh giảm được hiểu là một trong những hạng mục công trình không được thực hiện theo yêu cầu của Bên A theo thiết kế đã được duyệt trước khi hạng mục đó được thi công. Nếu hạng mục công trình đó đã được Bên B thi công thì không được gọi là phát sinh giảm.

9.4. Bên B phải ngay lập tức thông báo cho Bên A về khối lượng phát sinh thông qua một trong hai hình thức sau đây:

- o Thông qua nhật ký công trình
- o Bảng biên bản phát sinh

9.5. Khối lượng phát sinh được tính toán trên cơ sở khối lượng thực tế. Nếu không có dự toán thì do hai bên thỏa thuận bằng văn bản. Thời gian thi công phần phát sinh được tính vào tiến độ thi công công trình.

9.6. Bên A phải thanh toán dứt điểm chi phí phát sinh trong phần thanh toán tiếp theo.

ĐIỀU 10. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

10.1. Các Bên đã hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

10.2. Bên A yêu cầu thay đổi thiết kế mà theo ý kiến của Bên B mà những yêu cầu thay đổi thiết kế này không phù hợp với thực tiễn ngành, tiêu chuẩn quy chuẩn trong xây dựng và luật pháp Việt Nam.

10.3. Bên A vi phạm điều khoản thanh toán.

10.4. Bên B vi phạm các điều khoản về trách nhiệm của nhà thầu.

10.5. Hoặc một trong các Bên vi phạm nghiêm trọng các điều khoản khác của Hợp đồng này mà không khắc phục trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên không vi phạm.

10.6. Các trường hợp bất khả kháng nêu tại Điều 11 dưới đây.

ĐIỀU 11. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

11.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra ngoài sự kiểm soát hợp lý của các bên sau khi đã áp dụng các biện pháp cần thiết mà một Bên hoặc các Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng này. Các sự kiện bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn bởi: thay đổi về mặt chính sách của Nhà nước, chiến tranh, bạo loạn, tình trạng khẩn cấp, đình công, hỏa hoạn, động đất, lụt bão, sét đánh, sóng thần và các thiên tai khác.

11.2. Nếu một Bên bị cản trở không thể thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này vì sự kiện bất khả kháng thì Bên đó phải thông báo cho Bên kia bằng văn bản trong vòng 07 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng. Bên bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng cùng với các Bên sẽ nỗ lực để hạn chế và kiểm soát mức độ thiệt hại của sự kiện bất khả kháng. Bên không bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng có thể gửi yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên bị ảnh hưởng sự kiện bất khả kháng không khắc phục được trong vòng 20 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng.

11.3. Thời gian ngừng thi công do thời tiết hay do sự kiện bất khả kháng sẽ không được tính vào tiến độ thi công của công trình.

ĐIỀU 12. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

12.1. Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật nước CH XHCN Việt Nam.

12.2. Tất cả các tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được giải quyết thông qua hòa giải thiện chí giữa các Bên. Nếu sau 30 ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp mà không giải quyết được thông qua hòa giải, tranh chấp sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền tại Tp. Hồ Chí Minh.

12.3. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, các Bên vẫn phải tuân thủ các nghĩa vụ của mình trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

12.4. Nếu xảy ra trường hợp có sự bất đồng về mặt chất lượng bê tông mà hai bên không tự ý giải quyết được thì Tổng hội địa chất Việt Nam – Liên hiệp địa kỹ thuật xây dựng sẽ là trọng tài đương nhiên để phân xử và quyết định của cơ quan này là quyết định cuối cùng.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CHUNG

13.1. Các phụ lục sau đây là một phần đính kèm của Hợp đồng này:

+ Bảng báo giá số: [27] ...- ...-.../.../.... do công ty lập, được ký ngày .../ .../ ...

+ Bản thiết kế Kiến trúc, kết cấu

+ Và các phụ lục khác

13.2. Hai bên cần chủ động thông báo cho nhau tiến độ thực hiện Hợp đồng. Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng có vấn đề gì bất lợi phát sinh, các bên phải kịp thời thông báo

cho nhau biết để tích cực giải quyết, nội dung được ghi lại dưới hình thức biên bản hoặc ghi vào nhật ký công trình.

13.3. Mọi sự sửa đổi hay bổ sung vào bản Hợp đồng này phải được sự đồng ý của hai Bên và được lập thành văn bản mới có giá trị hiệu lực.

ĐIỀU 14. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

14.1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký cho đến khi hoàn tất việc thanh lý Hợp đồng. Hợp đồng này được lập thành 02 bản, Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản, và có giá trị pháp lý như nhau.

14.2. Sau khi đọc lại lần cuối cùng và thống nhất với những nội dung đã ghi trong Hợp đồng, hai Bên cùng ký tên dưới đây

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B