

DỰ THẢO

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

HỢP ĐỒNG GÓP VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Số: / /ĐTXD/TAH

Dự án : Khu dân cư Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè
Công trình : Nhà ở
Hạng mục : Xây dựng nhà ở phân thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài căn nhà
Địa điểm : Lô.....Khu dân cư Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

Các căn cứ pháp lý:

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 7.
- Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình.
- Bộ bản vẽ thiết kế mẫu nhàký hiệu lô do Công ty Tư vấn Thiết kế & Đầu tư Xây dựng lập,
- Điều lệ quản lý đầu tư xây dựng do Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy ban hành.

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

Hôm nay, ngàytháng năm, tại Văn phòng Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy, chúng tôi gồm:

BÊN A: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ TÂN AN HUY

Đại diện là: Ông **NGUYỄN HỒNG ANH TUẤN** Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Địa chỉ: B56-57 Khu dân Cư Tân An Huy, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP. HCM.

Tài khoản số:.

Mã số thuế:

Điện thoại:

BÊN B:

Đại diện :

Địa chỉ :

Điện thoại :

Sau đây Bên A và Bên B được gọi chung là “Hai bên/Các bên”

HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG VỚI NHỮNG ĐIỀU KHOẢN SAU:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG CÔNG VIỆC

Bên B giao cho Bên A để Bên A tiến hành xây dựng nhà ở, căn nhà có ký hiệu số thuộc dự án “Khu dân cư Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè”. Bên A xây dựng nhà ở cho bên B phần thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài căn nhà. Nhà ở được xây dựng theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt cụ thể như sau:

- Móng : m2
- Diện tích xây dựng tầng trệt : m2
- Diện tích xây dựng lầu 1 : m2
- Diện tích xây dựng lầu 2 : m2
- Diện tích xây dựng tum thang : m2
- Diện tích xây dựng sân thượng : m2
- Mái : m2
- Sân vườn : m2
- Tổng cộng : m2**
- Cổng + Hàng rào : md

Nội dung toàn bộ công việc xây dựng theo hợp đồng được thể hiện trong Phụ Lục 01 kèm theo Hợp đồng này

ĐIỀU 2: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

Tiến độ thi công xây dựng được chia theo các giai đoạn như sau :

Số TT	Giai đoạn thực hiện	Tiến độ thi công dự kiến
1	Ép cọc (hai bên tiến hành ký hợp đồng ép cọc cùng thời điểm với hợp đồng thi công nếu bên B chưa được thi công ép cọc). Móng	30 ngày
2	Phần khung BTCT đến mái	90 ngày
3	Công tác xây, tô tường bao che, hàng rào, sân và hoàn thiện mặt ngoài như thiết kế	60 ngày

Dự kiến thời gian thi công : 180 ngày

+ Ngày khởi công :

+ Ngày hoàn thành :

ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

3.1 Giá trị hợp đồng:

Tổng giá trị hợp đồng là:đồng (chưa gồm VAT).

(Bằng chữ):.....

* Nội dung công việc xây dựng, Bảng chủng loại vật tư thiết bị và Bảng tính diện tích, giá trị hợp đồng được thể hiện chi tiết trong Phụ lục số 01, 02, 03 đính kèm. Các Phụ lục này là một phần không tách rời của Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở này.

* Giá trị hợp đồng sẽ không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng và chỉ thay đổi trong các trường hợp :

- Bên B thanh toán chậm trễ làm ảnh hưởng đến tiến độ, đơn giá vật tư, nhân công.
- Do Nhà nước thay đổi chính sách.
- Trường hợp bất khả kháng do thiên tai, thời tiết và các thảm họa khác chưa lường hết được, khi đó các bên cùng nhau thương thảo để xác định lại giá trị xây dựng.

3.2: Tiến độ thanh toán

- Hình thức thanh toán: chuyển khoản
- Đồng tiền thanh toán: Việt Nam Đồng.
- Tiến độ thanh toán:
 - Đợt 1 : Bên B thanh toánđồng, tương đương 40% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) ngay sau khi ký hợp đồng, để Bên A tổ chức tập kết vật tư và thi công theo tiến độ được nêu ở Điều 2.
 - Đợt 2 : Bên B thanh toánđồng, tương đương 40% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) ngay sau khi nghiệm thu xong phần móng.
 - Đợt 3 : Bên B thanh toán.....đồng, tương đương 13% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) ngay sau khi nghiệm thu xong phần khung BTCT đến mái.
 - Đợt 4 : Bên B thanh toán đồng, tương đương 5% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) ngay sau khi ký biên bản bàn giao công trình.
 - Đợt 5: Bên B Thanh toán đồng, tương đương 2% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) sau khi Bên A bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở cho Bên B.

ĐIỀU 4. TRÁCH NHIỆM BÊN A

- Thi công theo đúng thiết kế được phê duyệt.
- Lập biện pháp tổ chức thi công, ban hành thông báo khởi công công trình.
- Quản lý thi công xây dựng theo qui định hiện hành của Nhà nước và điều lệ quản lý xây dựng do Bên A ban hành.
- Cung cấp nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị thi công và các điều kiện vật chất liên quan khác đủ số lượng và chủng loại theo hợp đồng.
- Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn dự án, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, đảm bảo chất lượng và tiến độ xây dựng.
- **Có trách nhiệm giám sát hoặc thuê tổ chức có chức năng giám sát** để thực hiện việc giám sát quá trình thi công xây dựng nhằm đảm bảo việc thi công đạt yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật và các yêu cầu khác.
- Cùng với Bên B tổ chức nghiệm thu theo từng giai đoạn khi đã hoàn thành. Lập và quản lý đầy đủ các hồ sơ nghiệm thu, quyết toán trong quá trình thi công.
- Tổ chức bố trí nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn phù hợp với công việc được giao.
- Quản lý người lao động trên công trường, bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh.
- Và các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng hiện hành.

ĐIỀU 5: TRÁCH NHIỆM BÊN B

- Thanh toán đúng tiến độ như thỏa thuận theo Điều 3 của hợp đồng này.
- Được quyền giám sát chất lượng, tiến độ công trình và cùng chủ đầu tư nghiệm thu từng giai đoạn và toàn bộ công trình để làm cơ sở thanh toán.

Điều 6 : BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

- Thời hạn bảo hành công trình là 12 tháng tính từ ngày Bên A bàn giao cho Bên B.
- Mọi chi phí liên quan đến bảo hành công trình trong suốt thời gian bảo hành đều do Bên A đảm nhận (Nếu do lỗi của Bên A)
- Khi công trình có hư hỏng do lỗi thi công của Bên A trong thời gian bảo hành, Bên B sẽ thông báo cho Bên A và trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A phải triển khai ngay công tác sửa chữa. Nếu bên A chậm trễ, Bên

B sẽ thuê đơn vị khác sửa chữa, mọi phí tổn cho việc sửa chữa này Bên A phải chịu, kể cả chi phí cho công tác quản lý sửa chữa mà không được khiếu nại.

ĐIỀU 7: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng trong quá trình thực hiện, các bên phải có trách nhiệm thương lượng giải quyết.
- Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp sẽ thông qua hòa giải của Trọng tài hoặc Tòa án theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: BẤT KHẢ KHÁNG

- Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên, như động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn và các thảm họa khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam làm cho công trình chưa thể tiếp tục.
- Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 7 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị thiệt hại không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của mình.

ĐIỀU 9: TẠM DỪNG, HỦY BỎ HỢP ĐỒNG

1. Tạm dừng thực hiện hợp đồng:

Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

- Do lỗi bên A hoặc bên B gây ra.
- Các trường hợp bất khả kháng.
- Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.

Một bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng xây dựng đã ký kết, trường hợp bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại do tạm dừng thì phải bồi thường cho bên thiệt hại, mức độ bồi thường do hai bên thỏa thuận.

Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm dừng hợp đồng do hai bên thỏa thuận để khắc phục.

2. Hủy bỏ hợp đồng:

Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại.

Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên hủy bỏ hợp đồng phải bồi thường.

Hợp đồng khi bị hủy bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị hủy bỏ.

ĐIỀU 10: PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- Trường hợp Bên A chậm thực hiện công việc theo tiến độ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này, Bên A sẽ bị phạt 0,1% trên tổng giá trị phần bị trễ tiến độ cho mỗi ngày chậm trễ nhưng tổng thời gian chậm trễ công việc không vượt quá 10 (mười) ngày
- Trường hợp Bên B chậm thanh toán cho Bên A theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này, Bên B sẽ bị phạt 0,1% cho mỗi ngày chậm trễ tính trên số tiền chậm thanh toán nhưng tổng thời gian chậm trễ không vượt quá 10 (mười) ngày.

ĐIỀU 11: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến hợp đồng sẽ được các bên quản lý theo quy định hiện hành của Nhà nước về bảo mật.
- Mọi việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh hợp đồng này phải được lập thành biên bản có đầy đủ chữ ký của các Bên liên quan. Các biên bản này có giá trị pháp lý và là phần không tách rời với hợp đồng này.
- Hai bên cam kết thực hiện tốt các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- Hợp đồng làm thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 02 bản.
- Hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A

PHỤ LỤC 01

Nội dung Xây dựng phần thô & Hoàn thiện mặt ngoài

(Lô :)

STT	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	ĐƠN VỊ	GHI CHÚ
I/	HẠNG MỤC KHUNG BTCT		
1	Ép cọc BTCT		
2	Thi công toàn bộ phần khung BTCT bao gồm : Móng, Cột, Dầm, Sàn, Cầu thang theo thiết kế	Bộ	
3	Đắp lớp cát đen tôn cao nền tầng trệt	m3	
4	Bê tông lanh tô, ô văng (cửa sổ), đá 1x2, M200(Áp dụng cho tường bao ngoài nhà)	m3	
5	Thi công Hàm phân, Hố ga, Bể nước ngầm		
II/	XÂY GẠCH		
1	Xây tường biên bằng gạch ống 8x8x19 vữa XM mác 75(không xây vách ngăn phòng,vách phòng vệ sinh bên trong nhà)	m3	
2	Xây bậc thang bằng gạch thẻ 4x8x19 vữa XM mác 75	m3	
3	Xây hàng rào,trụ cổng bằng gạch ống 8x8x19 vữa XM mác 75	m3	
III/	HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI		
1	Trát tường ngoài, vữa XM mác 75	m2	
2	Trát trần ban công vữa XM mác 75	m2	
3	Trát seno, ô văng vữa XM mác 75	m2	
4	Trát xà dầm cột bên ngoài vữa XM mác75	m2	
5	Lợp mái bằng tấm lợp sáng Polycarbonat, khung sắt tráng kẽm	m2	
6	Bả ma tít toàn bộ tường ngoài nhà	m2	
7	Bả ma tít vào các kết cấu cột, dầm, trần bên ngoài nhà bao gồm hàng rào	m2	
8	Sơn nước vào các kết cấu đã bả bên ngoài nhà	m2	
9	Ốp đá trang trí hàng rào(theo thiết kế)	m2	
IV/	HỆ THỐNG ĐIỆN - CẤP THOÁT NƯỚC		
1	Cung cấp và lắp đặt ống bảo hộ bằng PVC thông sàn,âm sàn	m	
2	Cung cấp lắp đặt Ống PVC các loại cho thoát mưa các tầng,ống thoát âm sàn tầng trệt	m	
V/	HỆ THỐNG CỬA NGOÀI NHÀ,LAN CAN,HÀNG RÀO		
1	Cung cấp lắp đặt toàn bộ cửa nhôm kính ngoài nhà	cái	
2	Cung cấp lắp đặt toàn bộ lan can ban công ngoài nhà(lan can sắt)	bộ	
3	Cung cấp lắp đặt cổng rào, hàng rào sắt	m	

PHỤ LỤC 02

BẢNG CHỨNG LOẠI VẬT TƯ – THIẾT BỊ

- Công trình :
- Địa điểm :

STT	Loại vật tư – thiết bị	Nhà sản xuất	Xuất xứ
I	PHẦN XÂY DỰNG		
1	Xi măng các loại	Insee, Hà Tiên 1 hoặc tương đương	Việt Nam
2	Cát xây dựng	Đồng Nai, Bình Dương	Việt Nam
3	Đá xây dựng	Đồng Nai, Bình Dương	Việt Nam
4	Bê tông thương phẩm (Dầm,sàn)	Lê Phan, Rạch Chiểu, Fico	Việt Nam
5	Thép hình, thép tấm	Hòa Phát, Hoa Sen	Việt Nam
6	Thép cốt bê tông	Việt Nhật, Miền Nam	Việt Nam
7	Gạch xây	Tuynel loại 1	Việt Nam
8	Bột trét tường	Joton hoặc tương đương	Việt Nam
9	Sơn nước ngoài nhà	Jotun hoặc tương đương	Việt Nam
10	Sơn sắt thép công, lan can	Bạch Tuyết hoặc tương đương	Việt Nam
11	Chống thấm, chất liên kết các loại	Sika	Việt Nam
12	Cửa đi khung nhôm kính	Khung nhôm XingFa, kính cường lực 8mm cho cửa sổ, 10mm cho cửa đi	Đài Loan/Việt Nam
13	Hàng rào, cổng	Gia công bằng sắt hộp tráng kẽm đúng theo thiết kế.	Việt Nam
II	PHẦN ĐIỆN, NƯỚC		
1	Ống PVC luồn dây điện các loại	Sino, Vega	Việt Nam
2	Ống cấp, thoát nước và phụ tùng (uPVC; PPR)	Bình Minh	Việt Nam

PHỤ LỤC 03

Bảng tính diện tích xây dựng, đơn giá, giá trị hợp đồng

Đơn giá xây dựng: 8.500.000 đồng/m² (chưa bao gồm VAT)

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	KHỐI LƯỢNG (m ²)	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
1	Móng		0,6			
2	Tầng trệt		1		8,500.000	
3	Tầng 2		1		8,500.000	
4	Tầng 3		1		8,500.000	
5	Tum thang		1		8,500.000	
6	Sân thượng		0,7			
7	Mái		0,6			
8	Sân vườn		0,5			
	TỔNG CỘNG					
					10% VAT	
					CỘNG	