

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2020

HỢP ĐỒNG THI CÔNG HOÀN THIỆN CĂN HỘ
Số: 24/2020/HĐTC

- Căn cứ Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Luật xây dựng 2014;
- Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng Công trình;
- Căn cứ Nghị định số 48/2010/NĐ-CP ngày 07/05/2010 về Hợp đồng trong hoạt động xây dựng;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày....tháng ... năm 2020, chúng tôi gồm các bên dưới đây:

BÊN A: BÊN GIAO THẦU

Ông/bà:.....

Số căn cước công dân:.....

Địa chỉ:.....

Số điện thoại: – Email:.....

Số tài khoản:..... Tại ngân hàng:.....

Chi nhánh:

BÊN B: BÊN NHẬN THẦU

Tên đơn vị:

Đại diện:Chức vụ:

Căn cứ đại diện:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Mã số thuế:

Số tài khoản:Tại ngân hàng:

Chi nhánh:.....

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thi công hoàn thiện căn hộ với các điều khoản cụ thể như sau:

Điều 1: Phạm vi hợp đồng

Bên A giao cho bên B việc thực hiện thi công hoàn thiện căn hộ số ... có địa chỉ tại
..... trong thời gian từ ngày .../.../... tới ngày .../.../...

(Sau đây gọi tắt là “Công trình ”)

Điều 2: Tiêu chuẩn công việc

2.1. Kế hoạch thực hiện

Bên B lên kế hoạch thi công lập thành văn bản và gửi cho bên A dựa trên bản thiết kế căn hộ bên A đã cung cấp.

- Bản kế hoạch thi công bên B cung cấp phải đầy đủ, rõ ràng chi tiết từng hạng mục.
- Bản thiết kế bên A cung cấp phải rõ ràng, phần nào bị che khuất phải mô tả bằng câu chữ hoặc hình ảnh tách biệt với bản thiết kế.
- Việc lựa chọn vật liệu xây dựng sẽ do bên A quyết định dựa trên ý kiến tư vấn của bên B.

2.2. Chất lượng công trình

– Căn hộ được hoàn thiện phải đảm bảo được đưa vào sử dụng an toàn, chất lượng tốt, hoàn thành đúng tiến độ hai bên đã thỏa thuận.

– Các vật liệu, vật tư xây dựng chủ yếu được dùng trong thi công bao gồm:

STT	Vật liệu	Phân loại	Đơn vị	Giá bán	Thi công	Ghi chú
1	Bê tông					
2	Thép					
3	Cát					
...	...					

– Chi tiết về chất lượng, số lượng dự kiến của các vật liệu xây dựng được liệt kê tại Phụ lục I kèm theo Hợp đồng này.

– Các thiết bị máy móc, vật dụng sử dụng cho thi công được bên B chuẩn bị và chịu trách nhiệm về tính vận hành của nó.

– Các thiết bị, vật dụng được sử dụng phải đảm bảo tiêu chuẩn vận hành theo quy định pháp luật.

– Số lượng thiết bị, máy móc, vật dụng phục vụ cho thi công được liệt kê tại Phụ lục II Hợp đồng này.

2.3. Nhân công thực hiện

Danh sách nhân công thực hiện được bên B gửi cho bên A bằng văn bản. Bên B phải đảm bảo số lượng người thực hiện công việc theo như đã thỏa thuận, đồng thời cam kết họ đủ trình độ chuyên môn kỹ thuật và sức khỏe tốt phù hợp với tính chất công việc.

Điều 3: Thời hạn thi công, tiến độ và địa điểm thực hiện

1. Thời gian bắt đầu thi công: .../.../.....

2. Thời gian dự kiến hoàn thành: .../.../...

3. Thời gian hoàn thành thực tế có thể chênh lệch so với thời gian dự kiến không quá ... ngày, nếu chậm sẽ phạt 5 % giá trị hợp đồng.

4. Thời gian làm việc từ thứ 2 – thứ 7, sáng từ 7h30 – 11h30, chiều 13 giờ đến 17h, tối từ 17h30 đến 22 giờ.

5. Số lượng công nhân tối thiểu: người.

6. Địa điểm thực hiện: Tại

Điều 4: Tiến hành thi công

1. Bên B đảm nhiệm:

- Vận chuyển vật liệu trong nội bộ công trình. Bên A chỉ chịu trách nhiệm vận chuyển vật liệu đến chân công trình.

– Sàng cát, nắn chặt, uốn cốt thép.

– Phun ẩm gạch trước khi xây, phun ẩm tường sau khi xây, phun bảo dưỡng bê tông đúng kỹ thuật.

2. Bên B phải đảm bảo sự kết hợp giữa thợ điện và thợ xây lắp đường nước để lắp đặt đúng kỹ thuật và tiến độ thi công.

3. Các phần việc khác (nếu có) như: chống đỡ, che chắn đảm bảo an toàn cho nhà liền kề, chuyển đất khi đào móng sẽ được hai bên thỏa thuận riêng ngoài hợp đồng.

4. Trong suốt quá trình làm việc, bên B phải tuân thủ các nguyên tắc về an toàn lao động theo quy định của pháp luật.

5. Bên B phải đảm bảo thực hiện mọi công việc cần trọng, kiểm tra kỹ lưỡng và kiểm soát được tiến độ công trình.

6. Nếu có bất kỳ sự thay đổi nào so với bản thiết kế ban đầu, bên B không được tự ý thực hiện mà phải báo lại cho bên A và được sự cho phép của bên.

7. Việc thi công của bên B đảm bảo không gây ảnh hưởng quá nhiều tới các khu vực xung quanh.

Điều 5: Điều kiện nghiệm thu và bàn giao công trình

Sau khi hoàn thành công trình, bên B phải thông báo cho bên A để tiến hành nghiệm thu. Thời điểm nghiệm thu sẽ do bên B thông báo cho bên A trong vòng ... ngày kể từ ngày hoàn thành công trình.

5.1. Điều kiện nghiệm thu

– Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng công trình;

– Việc nghiệm thu các hạng mục công việc của công trình sẽ thực hiện sau khi kết thúc mỗi công đoạn giữa đơn vị thi công (bên B), giám sát và bên A căn cứ vào nhật ký thi công theo đúng quy định trước khi bên A thanh toán cho bên B theo từng đợt. Đối với các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo;

– Bên A chỉ nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành và có đủ hồ sơ theo quy định;

– Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế, đảm bảo chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định.

5.2. Điều kiện để bàn giao công trình đưa vào sử dụng

– Đảm bảo các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

– Đảm bảo an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

5.3. Thỏa thuận chung

– Mọi thủ tục nghiệm thu từng phần và nghiệm thu toàn bộ công trình nêu tại Điều này phải được thực hiện bằng văn bản và có chữ ký của hai bên.

– Nếu bên A không có mặt theo yêu cầu của bên B để nghiệm thu công trình như đã nêu trên thì công trình sẽ đương nhiên được coi là đã được bên A nghiệm thu và các bên sẽ làm thủ tục bàn giao công trình, thanh lý hợp đồng.

Điều 6: Cam kết của hai bên

6.1. Cam kết bên A

- Tạo mọi điều kiện thuận lợi để bên B thực hiện thi công.
- Mọi thay đổi, bổ sung về thiết kế thi công phải báo trước cho bên B bằng văn bản trước ... ngày thực hiện thi công.
- Đảm bảo môi trường làm việc an toàn, không độc hại cho bên B.

6.2. Cam kết bên B

- Cam kết tính xác thực của các thông tin đã cung cấp cho bên A trong Hợp đồng này và các tài liệu đi kèm đồng thời sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính xác thực đó.
- Đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn an toàn trong quá trình thực hiện thi công.
- Chuẩn bị và kiểm tra kỹ càng trước và trong quá trình làm việc.
- Đảm bảo an toàn lao động trong quá trình thực hiện công việc.
- Đảm bảo việc thi công không ảnh hưởng tới các vị trí khác trong khu vực.

Điều 7: Rủi ro

1. Trong quá trình thi công, nếu việc thi công gây ảnh hưởng tới các vị trí khác trong khu vực mà việc ảnh hưởng này không có trong thoả thuận giữa hai bên thì bên B chịu trách nhiệm hoàn toàn.
2. Trong quá trình thi công và nghiệm thu, nếu xảy ra tai nạn lao động do lỗi khách quan làm thiệt hại xảy ra, hai bên sẽ chịu trách nhiệm cho thiệt hại như nhau.
3. Trong quá trình thi công và nghiệm thu, nếu xảy ra thiệt hại do lỗi của bên nào thì bên đó chịu trách nhiệm hoàn toàn cho thiệt hại xảy ra.
4. Trường hợp bên A đã tiến hành nghiệm thu theo đúng quy trình đã thoả thuận nhưng sau đó trong quá trình sử dụng gặp sự cố gây thiệt hại do chất lượng công trình thì bên B sẽ chỉ chịu trách nhiệm cho thiệt hại trực tiếp.

Điều 8: Thời gian và điều kiện bảo hành

- Thời gian bảo hành là 36 tháng kể từ ngày nghiệm thu bàn giao đối với phần thô công trình.
- Trong thời gian bảo hành công trình, nếu công trình có hư hỏng do lỗi kỹ thuật của đơn vị thi công như nứt, thấm dột...vv thì bên A phải thông báo cho bên B. Chậm nhất là 3 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, bên B phải đưa nhân viên của mình xuống sửa chữa lại công trình và không được thanh toán bất kỳ chi phí nào.
- Trong thời gian bảo hành công trình, nếu có bất kỳ hư hỏng nào do lỗi của bên A gây ra trong quá trình sử dụng thiết bị thì bên A phải chịu chi phí sửa chữa.

Điều 9: Giá trị hợp đồng

1. Toàn bộ giá trị của Hợp đồng hoàn thiện căn hộ bao gồm giá trị của từng phần việc cụ thể như sau:

– Giá trị hợp đồng phần:(chi tiết tại phụ lục của HĐ):.....VNĐ

– Giá trị hợp đồng phần:(chi tiết tại phụ lục của HĐ):.....VNĐ

– Giá trị hợp đồng phần:(chi tiết tại phụ lục của HĐ):.....VNĐ

Tổng giá trị hợp đồng: VNĐ (Bằng chữ:.....)

(Chi tiết từng phần được thể hiện cụ thể ở các phụ lục kèm theo của hợp đồng)

Giá trị hợp đồng trên chưa bao gồm :.....

2. Giá trị hợp đồng trên có thể được điều chỉnh trong các trường hợp:

a. Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng:

– Nếu khối lượng công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì giá trị phần khối lượng phát sinh được tính theo đơn giá đó;

– Nếu khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá tại địa phương nơi xây dựng công trình, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để áp dụng;

– Nếu khối lượng công việc thay đổi (tăng hoặc giảm) so với hợp đồng lớn hơn 20% thì hai bên có thể thỏa thuận xác định đơn giá mới.

b. Nhà nước thay đổi chính sách: thay đổi tiền lương, thay đổi giá nguyên vật liệu do nhà nước quản lý giá, thay đổi tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc thay đổi các chế độ, chính sách mới làm thay đổi mặt bằng giá đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

c. Trường hợp bất khả kháng do thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, lở đất, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm họa khác chưa lường hết được. Khi đó các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

Điều 10: Thanh toán

1. Tạm ứng:

Việc tạm ứng vốn theo hai bên thỏa thuận cụ thể là và được bên A thực hiện thanh toán ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực.

2. Thanh toán hợp đồng

2.1. Hình thức hợp đồng: Thi công xây dựng căn hộ trọn gói

2.2. Phương thức thanh toán: Được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản thành nhiều đợt như sau:

Đợt 1: Sau khi ký hợp đồng, bên A tạm ứng cho bên B VNĐ (Bằng chữ:). Bên B bắt đầu thiết kế và xin phép xây dựng.

Đợt 2: Bên B đưa thiết bị, nhân công, vật tư về công trình và bắt đầu thi công, bên A tạm ứng cho bên B giá trị hợp đồng:

Đợt 3: Thi công xong phần móng, Bên A tạm ứng cho Bên B ... giá trị hợp đồng.

Đợt 4: Đổ sàn lầu 1 xong, Bên A tạm ứng cho Bên B ... giá trị hợp đồng.

Đợt 5: Đổ sàn lầu 2 xong Bên A tạm ứng cho Bên B giá trị hợp đồng.

Đợt 6: Đổ sàn mái, xây tường xong tất cả các tầng bên A tạm ứng cho bên B ... giá trị hợp đồng.

Đợt 7: Sau khi bên B hoàn công công trình và bên A nghiệm thu công trình, bên A có trách nhiệm thanh toán phần còn lại theo giá trị thực tế của hợp đồng cho bên B sau khi trừ lại 2% giá trị thực tế của hợp đồng. Số tiền này bên A sẽ thanh toán cho bên B khi hết thời hạn bảo hành phần hoàn thiện (Sau một năm từ ngày nghiệm thu công trình).

3. Hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản

4. Đồng tiền thanh toán: Đồng tiền áp dụng để thanh toán là tiền Việt Nam đồng.

5. Thông tin thanh toán

Bên A trả trực tiếp cho ông/bà: Sinh năm:.. ..

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân số:.....

Do CA..... Cấp ngày...../...../.....

Địa chỉ thường trú:.....

Hiện cư trú tại:.....

Số điện thoại liên hệ:.....

Hoặc: Gửi qua ngân hàng tới Tài khoản số..... Chi nhánh..... – Ngân hàng.....; có biên lai xác nhận.....

Điều 11: Quyền và nghĩa vụ các bên

11.1. Quyền và nghĩa vụ bên A

– Được nhận bản kế hoạch thi công căn hộ chi tiết, rõ ràng từ bên B.

– Được yêu cầu bên B cung cấp đầy đủ các thông tin, giấy tờ, tài liệu đã thoả thuận trong Hợp đồng này.

– Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các chi phí đã thoả thuận cho bên B.

– Thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đã thoả thuận tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

11.2. Quyền và nghĩa vụ bên B

– Được khảo sát cấu trúc bề mặt khu vực sẽ thực hiện thi công.

– Được yêu cầu bên A tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thực hiện công việc.

– Được thay đổi thiết kế để phù hợp với thực tế thi công nhưng phải được sự cho phép của bên A.

– Được thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn các chi phí hai bên đã thoả thuận.

– Đảm bảo việc thi công không gây ảnh hưởng tới các khu vực xung quanh.

– Chuẩn bị kỹ lưỡng và chịu trách nhiệm chất lượng các vật liệu, vật tư, công cụ, thiết bị dùng cho quá trình thi công.

– Thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đã thoả thuận tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

Điều 12: Phạt vi phạm

– Nếu bên A không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình đã ghi nhận tại Hợp đồng này thì bên A sẽ bị phạt số tiền cụ thể là :..... VNĐ (Bằng chữ:.....) cho lần đầu vi phạm. Nếu vi phạm những lần tiếp theo, mức phạt sẽ gấp đôi so với lần vi phạm gần nhất trước đó.

– Nếu bên B không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình đã ghi nhận tại Hợp đồng này thì bên B sẽ bị phạt số tiền cụ thể là :..... VNĐ (Bằng chữ:.....) cho lần đầu vi phạm. Nếu vi phạm những lần tiếp theo, mức phạt sẽ gấp đôi so với lần vi phạm gần nhất trước đó.

– Nếu chậm tiến độ thi công theo như bản kế hoạch đã thoả thuận, bên B sẽ chịu trách nhiệm theo như khoản 3 Điều 3 Hợp đồng này.

Điều 13: Bồi thường thiệt hại

1. Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên nào muốn chấm dứt hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 17.1 Điều 17 Hợp đồng này.

2. Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng gây trở ngại hoặc thiệt hại trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên có trách nhiệm ngay lập tức khắc phục và tiếp tục thực hiện hợp đồng.

3. Mức bồi thường thiệt hại: Hai bên sẽ chịu mức bồi thường thiệt hại trong phạm vi các thiệt hại trực tiếp do mình gây ra, trừ trường hợp đã quy định tại khoản 4 Điều 7 Hợp đồng này.

4. Trong mọi trường hợp, bên A không chịu trách nhiệm đền bù thiệt hại nếu như bên B không tuân thủ các quy tắc về an toàn lao động.

Điều 14: Bất khả kháng

– 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:

+ Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra.

+ Thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng ...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 ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của mình.

Điều 15: Giải quyết tranh chấp

Trong trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên đồng ý ưu tiên giải quyết thông qua trao đổi, thương lượng. Việc trao đổi, thương lượng này được thực hiệnlần và phải được lập thành văn bản. Nếu sau... lần tổ chức trao đổi, thương lượng mà hai bên không thoả thuận giải quyết được tranh chấp, một bên hoặc cả hai bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Điều 16: Thời hạn hiệu lực, kéo dài và tạm ngưng hợp đồng

1. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày .../.../... ngày.../.../....Nếu cả hai bên mong muốn tiếp tục hợp đồng, các thủ tục gia hạn phải được thỏa thuận trước khi hết hạn hợp đồng trong thời gian tối thiểu làngày.

2. Trong thời gian hiệu lực, một bên có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo trước cho bên kia biết trước tối thiểu là.....ngày.

3. Nếu bên A chậm thanh toán đợt 01 cho bên B, cụ thể là quá ... ngày kể từ khi hai bên ký kết Hợp đồng này mà không có cam kết cụ thể thì bên B có quyền tạm ngưng thi công công trình.

Điều 17: Chấm dứt hợp đồng

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

a. Khi các bên thực hiện xong các quyền, nghĩa vụ và kết thúc thời hạn quy định trong Hợp đồng này.

b. Nếu bên A chậm thanh toán cho bên B, cụ thể là quá ... ngày kể từ ngày hai bên ký kết Hợp đồng này, bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thi công. Các bên sẽ hoàn thành các quyền, nghĩa vụ của mình tính tới thời điểm Hợp đồng này chấm dứt.

c. Khi một bên vi phạm hợp đồng, hai bên đã cố gắng giải quyết nhưng Hợp đồng trên thực tế vẫn không thể tiếp tục thực hiện được thì phía bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Các bên sẽ hoàn thành các quyền, nghĩa vụ của mình tính tới thời điểm Hợp đồng này chấm dứt.

d. Hợp đồng có thể được chấm dứt do sự thỏa thuận của các bên bằng văn bản.

17.2. Lý do khách quan chấm dứt hợp đồng

a. Hợp đồng có thể chấm dứt trong trường hợp có dịch bệnh, thiên tai xảy ra, hai bên đã cố gắng tìm mọi cách khắc phục nhưng Hợp đồng vẫn không thể thực hiện được trên thực tế.

b. Quy định pháp luật ban hành có điều cấm liên quan tới việc thực hiện Hợp đồng này.

Điều 18: Hiệu lực hợp đồng

– Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm

– Hai bên sẽ tổ chức họp và lập biên bản thanh lý hợp đồng này sau khi hết hiệu lực không quá 10 ngày. Bên có trách nhiệm tổ chức và chuẩn bị thời gian địa điểm thanh lý.

– Hợp đồng này được làm thành bản, có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ bản.

Ký tên A

Ký và ghi rõ họ tên

Ký tên B

Ký và ghi rõ họ tên