

HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Số:...../.....

....., ngày.....tháng.....năm.....

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm..... tại (Địa danh)....., chúng tôi gồm các bên dưới đây:

1. Bên mời thầu (sau đây gọi là Bên A):

Tên giao dịch

Đại diện (hoặc người được ủy quyền) là: Ông/Bà.....Chức vụ:.....

Địa chỉ:

Tài khoản:

Điện thoại:.....Fax:.....

Email:.....

2. Nhà đầu tư (sau đây gọi là Bên B):

Tên giao dịch

Đại diện (hoặc người được ủy quyền) là: Ông/Bà.....Chức vụ:.....

Địa chỉ:

Tài khoản:

Điện thoại:.....Fax:.....

Email:.....Giấy

ủy quyền ký hợp đồng số.....ngày.....tháng.....năm..... (Trường hợp được ủy quyền).

(Trường hợp là liên danh các nhà thầu thì phải ghi đầy đủ thông tin các thành viên trong liên danh và cử đại diện liên danh giao dịch).

Hai bên thống nhất ký hợp đồng thực hiện đầu tư dự án.... (tên dự án) như sau:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1. “Bên mời thầu” là..... (tên giao dịch của Bên mời thầu), là cơ quan được người có thẩm quyền giao trách nhiệm ký kết hợp đồng.
2. “Nhà đầu tư” là..... (tên giao dịch của Nhà đầu tư).
3. “Đại diện Bên mời thầu” là người được Bên mời thầu nêu ra trong hợp đồng hoặc được ủy quyền điều hành công việc thay mặt cho Bên mời thầu.
4. “Đại diện Nhà đầu tư” là người được Nhà đầu tư nêu ra trong hợp đồng hoặc được Nhà đầu tư ủy quyền bằng văn bản và điều hành công việc thay mặt Nhà đầu tư.

5. “Người có thẩm quyền” là Chủ tịch UBND tỉnh.....
6. “Hồ sơ mời thầu (HSMT) hoặc hồ sơ yêu cầu (HSYC)” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý cho Nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá, lựa chọn Nhà đầu tư; là căn cứ đàm phán và ký kết hợp đồng;
7. “Hồ sơ dự thầu (HSDT) hoặc hồ sơ đề xuất (HSDX)” là toàn bộ tài liệu được Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho Bên mời thầu để đề xuất thực hiện đầu tư dự án theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.
8. “Ngày” được hiểu là ngày dương lịch và tháng được hiểu là tháng dương lịch.
9. “Luật” là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
10. “Nhà đầu tư cấp 1” là Nhà đầu tư như định nghĩa ở trên;
11. “Nhà đầu tư cấp 2” là Nhà đầu tư được Nhà đầu tư cấp 1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng công trình nhà ở nhưng phải tuân thủ theo nội dung HSMT (hoặc HSYC), HSDT (hoặc HSDX), hợp đồng đã ký kết giữa Bên mời thầu và Nhà đầu tư cấp 1.
12. “Rủi ro” là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng.
13. “Bất khả kháng” là một sự kiện rủi ro không thể chống đỡ nổi khi nó xảy ra và không thể lường trước khi ký kết hợp đồng như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất, chiến tranh, dịch bệnh. ⁽²⁾

Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

1. Hồ sơ hợp đồng

Hồ sơ hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này và các tài liệu sau:

- a) Quyết định phê duyệt kết quả đàm phán thực hiện hợp đồng;
- b) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;
- c) HSDT (hoặc HSDX) của Nhà đầu tư;
- d) HSMT (hoặc HSYC) của Bên mời thầu;
- e) Các tài liệu khác có liên quan...

2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu

Tài liệu cấu thành nên hợp đồng có quan hệ thống nhất, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên các tài liệu cấu thành hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất được quy định như sau:

(Thứ tự ưu tiên các mục của khoản 1 Điều 2 do các bên thỏa thuận).

Điều 3. Khối lượng công việc và tổng mức đầu tư của dự án

1. Khối lượng công việc: Bên B phải tổ chức thực hiện dự án với khối lượng công việc đã được quy định trong HSMT (hoặc HSYC), HSDT (hoặc HSDX), kết quả lựa chọn Nhà đầu tư, kết quả đàm phán thực hiện hợp đồng, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và các thỏa thuận khác trong hợp đồng.

2. Tổng mức đầu tư của dự án (A)=..... đồng (*bằng giá trị xây dựng công trình + Giá trị bồi thường GPMB*); trong đó:

Giá trị xây dựng công trình (M1):..... đồng;

Giá trị bồi thường GPMB (M2):..... đồng;

Trường hợp giá trị bồi thường GPMB thực tế thấp hơn mức M2 thì phần chênh lệch được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn mức M2 thì bên B phải chịu trách nhiệm bù phần thiếu hụt.

Điều 4. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án

1. Bên B phải thực hiện một trong các biện pháp như đặt cọc, ký quỹ, nộp thư bảo lãnh theo quy định trong HSMT (hoặc HSYC) để bảo đảm bên A nhận được bảo đảm thực hiện đầu tư dự án trước khi hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực.

2. Giá trị bảo đảm thực hiện đầu tư dự án là.....(*bằng.....% tổng mức đầu tư của dự án*) ⁽³⁾

3. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được tính từ khi hợp đồng có hiệu lực đến khi bên B hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và công tác đầu tư xây dựng dự án để chuyển sang giai đoạn kinh doanh, khai thác.

4. Bên B sẽ bị tịch thu bảo đảm thực hiện đầu tư dự án và bị thu hồi giấy chứng nhận đầu tư trong các trường hợp sau:

- a) Không tiến hành lập dự án và thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy định trong hợp đồng đã ký kết;
- b) Không thực hiện đầy đủ hoặc chậm chuyển kinh phí bồi thường GPMB cho Bên mời thầu quá..... ngày hoặc chậm nộp tiền sử dụng đất quá ngày theo quy định tại Điều 6 và Điều 7 của hợp đồng này. ⁽⁴⁾
- c) Chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn thành công tác xây dựng theo quy định trong hợp đồng;
- d) Trong quá trình tiến hành thực hiện đầu tư dự án, bên B không thực hiện việc hỗ trợ số tiền cho Nhà nước theo cam kết trong HSDT (hoặc HSĐX) hoặc hỗ trợ bổ sung số tiền cho Nhà nước tương ứng với giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh.

Điều 5. Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng

1. Thời gian thực hiện hợp đồng và khởi công dự án

Bên B phải hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của hợp đồng trong (*khoảng thời gian cụ thể được tính theo ngày hoặc tháng hoặc năm*) kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

Bên B được quyền lựa chọn ngày khởi công dự án nhưng không quá ... ngày, kể từ ngày bên A bàn giao toàn bộ (hoặc một phần) khu đất thực hiện dự án cho bên B. ⁽⁵⁾

2. Tiến độ thực hiện hợp đồng

Căn cứ vào thời gian thực hiện hợp đồng, bên B phải lập bản tiến độ thực hiện đầu tư dự án chi tiết để trình cho bên A trong vòng..... ngày, kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực và cam kết thực hiện đúng tiến độ đề ra. Mỗi bản tiến độ thực hiện đầu tư sẽ bao gồm:

a) Trình tự thực hiện công việc và thời gian dự tính cho mỗi công việc của dự án, trong đó nêu rõ thời gian hoàn thành công tác lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định;

b) Báo cáo chung về các phương pháp dự kiến áp dụng và các công việc thực hiện dự án; số lượng thiết bị, phương tiện, nhân lực để thực hiện các công việc thuộc dự án.

Nếu bản tiến độ thực hiện đầu tư do bên B lập không phù hợp với hợp đồng thì Bên A sẽ thông báo cho bên B trong vòng..... ngày kể từ ngày nhận được bản tiến độ của bên B. Bên B phải chỉnh sửa bản tiến độ cho phù hợp với hợp đồng theo yêu cầu của bên A. Bản tiến độ được bên A thống nhất là cơ sở để bên A kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện đầu tư của bên B.

Trong quá trình thực hiện dự án, nếu phát sinh những tình huống có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện đầu tư dự án của bên B, các bên sẽ trao đổi về mức độ ảnh hưởng và thống nhất hướng giải quyết. Trường hợp phải điều chỉnh tiến độ thực hiện đầu tư, bên B phải lập và nộp cho bên A một bản tiến độ thực hiện đầu tư sửa đổi phù hợp.

3. Gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng

Bên A và bên B sẽ thương thảo và báo cáo người có thẩm quyền quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng;
- Do bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án chậm;
- Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh mặt bằng quy hoạch, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án;
- Các trường hợp đặc biệt khác. ⁽⁶⁾

4. Khắc phục tiến độ chậm trễ

Khi tiến độ thực hiện đầu tư đã bị chậm so với bản tiến độ đã được các bên thống nhất mà không phải do những nguyên nhân đã nêu trong khoản 3 Điều này, bên A có quyền yêu cầu bên B sửa đổi bản tiến độ thực hiện đầu tư để đảm bảo hợp đồng được hoàn thành đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 6. Bồi thường GPMB, bàn giao đất cho Nhà đầu tư:

1. Chuyển tiền bồi thường GPMB cho bên A.

Bên B có trách nhiệm chuyển tiền bồi thường GPMB cho bên A theo n lần, tương ứng với số lần bàn giao đất của bên A, cụ thể như sau: ⁽⁷⁾

Trường hợp giá trị bồi thường GPMB thực tế cao hơn mức M2 thì trong thời hạn không quá..... ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên A, bên B có trách nhiệm chuyển toàn bộ phần thiếu hụt cho bên A.

2. Sau khi nhận được tiền bồi thường GPMB của bên B, bên A có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương (nơi thực hiện dự án) tổ chức thực hiện công tác bồi thường GPMB và bàn giao toàn bộ mặt bằng cho bên B trong khoảng thời gian tối đa là..... (khoảng thời gian cụ thể được tính theo ngày hoặc tháng hoặc năm) kể từ ngày nhận được tiền bồi thường GPMB.

3. Bên A có trách nhiệm bàn giao đất cho bên B theo... lần, cụ thể như sau: ⁽⁸⁾

4. Trường hợp bên A không bàn giao diện tích đất thực hiện dự án cho bên B theo đúng diện tích (thấp hơn) hoặc tiền độ (muộn hơn) thì bên B phải báo cáo người có thẩm quyền để có hướng giải quyết. Nếu bên B không báo cáo thì phải tự chịu trách nhiệm về việc bàn giao chậm của bên A.

Điều 7. Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước

1. Tổng số tiền sử dụng đất mà bên B phải nộp ngân sách nhà nước là.....đồng.

- Trường hợp sau khi được lựa chọn, nếu quy hoạch được điều chỉnh theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng thì bên B phải có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước số tiền tương ứng với giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch.

- Trường hợp diện tích đất ở được giao thực tế khác với diện tích đất ở theo MBQH đã được phê duyệt thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định trên cơ sở diện tích đất ở thực tế bàn giao, theo giá sàn bình quân được duyệt.

2. Căn cứ theo tiến độ, diện tích bàn giao đất, hai bên thống nhất việc nộp tiền sử dụng đất như sau: ⁽⁹⁾

Điều 8. Yêu cầu về chất lượng và chuyển giao công trình thuộc dự án

1. Yêu cầu về chất lượng công trình của dự án

Bên B phải tổ chức thực hiện dự án theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật đã được nêu trong HSMT (hoặc HSYC), HSDT (hoặc HSĐX), phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về chất lượng công trình xây dựng của Nhà nước.

Nhà đầu tư phải chịu sự quản lý chất lượng công trình của bên A và các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở địa phương.

2. Chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

a) Thời điểm chuyển giao: Trong thời hạn không quá... ngày, kể từ ngày hoàn thành công tác đầu tư xây dựng để chuyển sang giai đoạn kinh doanh, khai thác, bên B chuyển giao không bồi hoàn các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án và các tài liệu liên quan đến quá trình khai thác, vận hành công trình cho Nhà nước.

b) Thủ tục chuyển giao:

- Trước thời hạn chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án, bên A sẽ tổ chức kiểm tra, nghiệm thu chất lượng công trình và yêu cầu bên B thực hiện việc sửa chữa, bảo hành những hư hỏng, khiếm khuyết của công trình (nếu có); việc chuyển giao chỉ được thực hiện khi công trình và các thiết bị, tài sản liên quan đến việc vận hành công trình đã được bảo dưỡng, sửa chữa, bảo hành theo quy định;

- Bên B và bên A lập hồ sơ bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án làm căn cứ pháp lý cho việc chuyển giao công trình;

- Bên B phải bảo đảm tài sản được chuyển giao không bị dùng làm tài sản để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc bị cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của bên B phát sinh trước thời điểm chuyển giao; có trách nhiệm thực hiện chuyển giao công nghệ và đào tạo, hướng dẫn cho đơn vị được Nhà nước giao tiếp tục vận hành công trình; thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của hợp đồng này.

Điều 9. Thời hạn giao đất, cho thuê đất:

1. Thời hạn giao đất, cho thuê đất; ⁽¹⁰⁾

2. Xử lý tài sản trên đất sau khi hết thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất:

Sau khi hết thời hạn giao đất hoặc cho thuê đất, Nhà đầu tư phải chuyển toàn bộ quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản trên đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*trừ trường hợp HSMT (hoặc HSYC); HSDT (hoặc HSDX) có quy định khác thì tuân thủ theo quy định của HSMT (hoặc HSYC); HSDT (hoặc HSDX)*).

Điều 10. Điều chỉnh hợp đồng

Hợp đồng sẽ được hai bên thỏa thuận, thống nhất báo cáo người có thẩm quyền xem xét cho phép điều chỉnh trong những trường hợp sau:

- Bị ảnh hưởng bởi những sự kiện bất khả kháng;
- Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch;
- Các trường hợp đặc biệt khác. ⁽¹¹⁾

Điều 11. Chuyển nhượng dự án và huy động vốn

1. Chuyển nhượng dự án: Bên B có quyền chuyển nhượng dự án do mình thực hiện cho nhà đầu tư khác theo quy định tại Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn.

2. Huy động vốn: Bên B huy động vốn đảm bảo tuân thủ các quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn. ⁽¹²⁾

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

1. Quyền của bên A:

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư;
- Tạm ngừng việc đầu tư xây dựng dự án nếu Nhà đầu tư triển khai thực hiện không đúng theo các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng, HSMT (HSYC); HSDT (HSDX);
- Báo cáo người có thẩm quyền chấm dứt hợp đồng nếu Nhà đầu tư vi phạm các điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của bên A:

- Tổ chức thực hiện bồi thường GPMB và bàn giao đất cho bên B theo hợp đồng đã ký.
- Phối hợp với các cơ quan có liên quan hỗ trợ bên B hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng, tạo điều kiện để bên B thực hiện tốt các nghĩa vụ của mình.
- Phối hợp với bên B, các cơ quan nhà nước có liên quan lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B theo quy định của pháp luật.

- Nhận chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội từ bên B theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này. Chịu trách nhiệm đề xuất với cấp có thẩm quyền đơn vị tiếp nhận và quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau khi nhận chuyển giao.
- Kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án của bên B hoặc đề xuất với người có thẩm quyền những vấn đề vượt quá thẩm quyền của mình.

3. Quyền của bên B

- Được yêu cầu bên A và các cơ quan có liên quan cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện dự án. Được yêu cầu bên A bàn giao khu đất thực hiện dự án theo đúng diện tích và tiến độ đã quy định trong Hợp đồng;
- Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp 2 để đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình (nhà ở) theo quy định.
- Được bán, cho thuê nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của Luật Nhà ở, ND 71/CP, TT 16/BXD và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này;
- Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4. Nghĩa vụ của bên B:

- Tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư;
- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo đúng quy định hiện hành; thực hiện đầu tư dự án đúng tiến độ, phù hợp với MBQH, HSMT (hoặc HSYC), HSDT (hoặc HSDX) và nội dung dự án đã được phê duyệt;
- Cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như: nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng; nộp các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định;
- Thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm, lao động, tôn trọng danh dự, nhân phẩm và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người lao động;
- Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- Giao lại đất và tài sản trên đất (nếu có) khi Nhà nước quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất;
- Phối hợp với các cơ quan chức năng để thống nhất quản lý xây dựng toàn bộ dự án theo quy hoạch được phê duyệt, quản lý các mốc, cao độ, chỉ giới đường đỏ, quản lý việc xây dựng đối với tất cả các công trình trong phạm vi dự án. Quản lý mặt bằng đã được bàn giao theo quy định của pháp luật, trường hợp để xảy ra lấn chiếm bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.
- Các nghĩa vụ khác. ⁽¹³⁾

Điều 13. Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng

1. Tạm ngừng hợp đồng bởi bên A

a) Bên A được quyền tạm ngừng hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên B thực hiện đầu tư chậm so với bản tiến độ đã cam kết quá... tháng ⁽¹⁴⁾. Thực hiện đầu tư dự án không đảm bảo tuân thủ theo MBQH được duyệt hoặc các yêu cầu của HSMT (hoặc HSYC), HSDT (hoặc HSDX) hoặc các nội dung đã cam kết trong hợp đồng;
- Bên B không nộp bảo đảm thực hiện đầu tư dự án theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng; không thực hiện điều chỉnh thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện dự án đầu tư khi cấp có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian thực hiện dự án;
- Bên B chuyển nhượng dự án, huy động vốn không đúng quy định tại Điều 11 của hợp đồng này.
- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.

b) Bên A sẽ thông báo tạm ngừng hợp đồng cho bên B biết trước ngày ngừng hợp đồng tối thiểu..... ngày. Bên B chịu trách nhiệm về việc bên A tạm ngừng hợp đồng và sẽ không được bù khoảng thời gian tạm ngừng hợp đồng trừ trường hợp do bất khả kháng.

2. Chấm dứt Hợp đồng bởi bên A

a) Bên A được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

- Sau khi bên A tạm ngừng hợp đồng mà bên B không thực hiện việc khắc phục các vi phạm trong khoảng thời gian theo thông báo của bên A;
- Bên B bị phá sản, giải thể; bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản;
- Quá thời hạn bên B phải chuyển kinh phí bồi thường GPMB dự án cho bên A ngày. Chậm nộp tiền sử dụng đất quá 03 tháng theo quy định tại Điều 10 hợp đồng này;

b) Bên A sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho bên B biết trước khi chấm dứt hợp đồng ngày. Sau ngày kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng, bên B phải di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của mình ra khỏi công trường. Nếu sau khoảng thời gian này bên B chưa thực hiện việc di chuyển thì bên A có quyền xử lý đối với các tài sản này.

3. Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi bên A

Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều này, các chi phí mà bên B đã triển khai thực hiện sẽ được bên A thuê một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán cụ thể và chỉ được hoàn trả khi có một nhà đầu tư khác được lựa chọn tiếp tục thực hiện đầu tư dự án.

4. Tạm ngừng hợp đồng bởi bên B

a) Bên B tạm ngừng hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên A chậm bàn giao khu đất thực hiện dự án cho bên B quá... ngày theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng này.
- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.

b) Bên B thông báo tạm ngừng hợp đồng cho bên A biết trước ngày ngừng hợp đồng tối thiểu..... ngày. Trong trường hợp này, bên B được bù khoảng thời gian tạm ngừng hợp đồng vào thời gian thực hiện hợp đồng.

5. Chấm dứt hợp đồng bởi bên B

a) Bên B có thể chấm dứt hợp đồng nếu:

Sau khi bên B tạm ngừng hợp đồng mà bên A vẫn không thực hiện việc bàn giao mặt bằng trong khoảng thời gian theo thông báo của bên B;

b) Bên B sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho bên A biết trước khi chấm dứt hợp đồng tối thiểu..... ngày.

6. Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi bên B

Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 5 điều này, bên A và bên B sẽ thống nhất lựa chọn một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán toàn bộ khối lượng, giá trị công việc đã được bên B thực hiện. Bên A có trách nhiệm hoàn trả cho bên B các chi phí mà bên B đã triển khai thực hiện và tiếp nhận lại dự án.

Điều 14. Bảo hiểm và bảo hành các công trình thuộc dự án

1. Bảo hiểm

Nhà đầu tư phải mua bảo hiểm công trình, hạng mục công trình thuộc dự án theo quy định.

2. Bảo hành công trình, hạng mục công trình

Sau khi nghiệm thu công trình, hạng mục công trình, Nhà đầu tư phải:

- Thực hiện việc bảo hành công trình trong thời gian....tháng. ⁽¹⁵⁾
- Trong thời gian bảo hành, bên A cần thông báo cho bên B về những hư hỏng do lỗi của bên B. Bên B có trách nhiệm khắc phục các sai sót bằng chi phí của mình trong thời gian bên A quy định.
- Trường hợp bên B không khắc phục sai sót trong khoảng thời gian được bên A quy định, bên A có thể thuê tổ chức khác khắc phục sai sót và bên B sẽ phải thanh toán khoản chi phí này. Bên A sẽ thông báo cho bên B khoản chi phí này sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của bên B.

3. Bảo đảm bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án:

- Bắt đầu đến giai đoạn bảo hành công trình, bên B phải nộp cho bên A bảo đảm bảo hành công trình với giá trị bằng 5% giá trị dự toán các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án được phê duyệt. Bên B được hoàn trả bảo đảm bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được bên A xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.
- Hình thức thực hiện bảo đảm: Bằng tiền mặt hoặc thư bảo lãnh của Ngân hàng tại Việt Nam;

Điều 15. Rủi ro và bất khả kháng

1. Trách nhiệm của bên B đối với rủi ro

Bên B sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với những rủi ro trong quá trình thực hiện đầu tư dự án kể từ ngày bắt đầu thực hiện dự án đến hết thời gian bảo hành các công trình thuộc dự án;

2. Bồi thường rủi ro

a) Bên B bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho bên A, các nhân viên của bên A đối với các khiếu nại, hỏng hóc, mất mát và các chi phí (bao gồm phí và các chi phí pháp lý) có liên quan đến:

- Tổn hại về thân thể, bệnh tật, ốm đau hay chết, của bất cứ người nào xảy ra do nguyên nhân thi công công trình và sửa chữa các sai sót, trừ khi có thể quy cho việc cấu thả, cố ý làm hoặc vi phạm hợp đồng bởi bên A, các nhân viên của bên A;

- Hông hóc hay mất mát của bất cứ tài sản nào mà:

+ Phát sinh từ, trong quá trình hoặc do nguyên nhân của thi công công trình và sửa chữa các sai sót của bên B;

+ Được quy cho sự bất cẩn, cố ý làm hoặc vi phạm hợp đồng bởi bên B, nhân lực của bên B hoặc bất cứ người nào trực tiếp hay gián tiếp được họ thuê.

b) Bên A phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho bên B, các nhân viên của bên B đối với các khiếu nại, thiệt hại, mất mát được quy cho sự cấu thả, cố ý làm hoặc vi phạm hợp đồng bởi bên A, các nhân viên của bên A.

3. Thông báo về bất khả kháng

Nếu một bên bị cản trở thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng do tình trạng bất khả kháng, bên đó phải gửi thông báo cho bên kia về sự việc hoặc trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ đã và sẽ bị cản trở.

Khi đã thông báo, bên đó sẽ được miễn thực hiện nghĩa vụ trong thời gian mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

4. Các hậu quả của bất khả kháng

- Bên B bị cản trở thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo hợp đồng do bất khả kháng mà đã thông báo theo quy định, thì bên B có quyền kéo dài thời gian thực hiện theo Điều 7 của hợp đồng;

- Trong khoảng thời gian không thể thực hiện dự án do điều kiện bất khả kháng, bên B theo hướng dẫn của bên A vẫn phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng của mình theo hoàn cảnh thực tế cho phép và phải tìm mọi biện pháp hợp lý để thực hiện các phần việc không bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này, bên A sẽ xem xét đề nghị cấp có thẩm quyền bồi hoàn cho bên B các khoản phụ phí cần thiết và hợp lý mà họ phải gánh chịu.

5. Một bên không hoàn thành nhiệm vụ của mình do trường hợp bất khả kháng sẽ không phải bồi thường thiệt hại, bị phạt hoặc bị chấm dứt hợp đồng. Trường hợp phát sinh tranh chấp giữa các bên do sự kiện bất khả kháng xảy ra hoặc kéo dài thì tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 17 hợp đồng này.

Điều 16. Phạt vi phạm hợp đồng

Khi vi phạm hợp đồng bên B bị phạt theo mức quy định sau:

a) Bên B vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi của bên A gây ra, nếu chậm 60 ngày bên B sẽ chịu phạt $a_2\%$ giá trị khối lượng chậm tiến độ. Nếu chậm quá 60 ngày thì cứ mỗi tuần chậm tiếp theo phải chịu phạt tiếp $a_2\%$ giá trị khối lượng chậm tiến độ; ⁽¹⁶⁾

b) Bên B chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 10 thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,05% (năm phần vạn) tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp;

c) Nếu bên B chậm nộp tiền sử dụng đất quá 03 tháng theo quy định tại khoản 2 Điều 10 thì bên A sẽ báo cáo người có thẩm quyền chấm dứt hợp đồng.

Điều 17. Khiếu nại và xử lý các tranh chấp

1. Khiếu nại:

a) Khi một bên khiếu nại bên kia thì phải đưa ra các căn cứ, dẫn chứng cụ thể để làm sáng tỏ những nội dung khiếu nại.

b) Trong vòng 30 ngày kể từ khi phát hiện những nội dung không phù hợp với Hợp đồng đã ký, bên phát hiện phải thông báo ngay cho bên kia về những nội dung đó và khiếu nại về các nội dung này. Ngoài khoảng thời gian này nếu không bên nào có khiếu nại thì các bên phải thực hiện theo đúng thỏa thuận đã ký.

c) Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại, bên nhận được khiếu nại phải đưa ra những căn cứ, dẫn chứng về những nội dung cho rằng việc khiếu nại của bên kia là không phù hợp với Hợp đồng đã ký, nếu những căn cứ và dẫn chứng không thuyết phục, không hợp lý thì phải chấp thuận với những khiếu nại của bên kia. Ngoài khoảng thời gian này nếu bên nhận được khiếu nại không có ý kiến thì coi như đã chấp thuận với nội dung khiếu nại do bên kia đưa ra.

2. Xử lý tranh chấp

Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên sẽ cố gắng thương lượng để giải quyết bằng biện pháp hòa giải.

Trường hợp thương lượng không có kết quả thì có thể giải quyết thông qua trọng tài (hoặc Tòa án) theo quy định của pháp luật. Quyết định của trọng tài (hoặc Tòa án) là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc đối với các bên.

3. Hợp đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng tới hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 18. Thanh lý hợp đồng

1. Hợp đồng được thanh lý trong trường hợp:

- Các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký;
- Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 18 và Điều 19 của Hợp đồng này.

2. Việc thanh lý hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn..... ngày kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt.

Điều 19. Điều khoản chung

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....tháng.....năm..... (hoặc thời điểm cụ thể khác do các bên thỏa thuận) sau khi bên A đã nhận được bảo đảm thực hiện dự án của bên B.

2. Hai bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này;

3. Hợp đồng này bao gồm... trang, và..... phụ lục được lập thành... bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ..... bản, bên B giữ..... bản. ⁽¹⁷⁾

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

Chức vụ
(Ký tên, đóng dấu)

Chức vụ
(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

- 2 Tùy vào tính chất dự án, các bên có thể quy định thêm về các trường hợp bất khả kháng
- 3 Giá trị bảo đảm thực hiện đầu tư dự án được xác định cụ thể trong HSMT (hoặc HSYC), HSDT (hoặc HSDX) nhưng phải đảm bảo từ 5%-10% TMĐT của dự án.
- 4 Các bên thương thảo để quy định số ngày cụ thể.
- 5 Quy định rõ là toàn bộ hay một phần khu đất thực hiện dự án, trường hợp một phần cần nêu rõ diện tích, tỷ lệ bàn giao
- 6 Tùy theo tình hình thực tế của từng dự án để đưa ra cụ thể, chi tiết các trường hợp đặc biệt khác
- 7 Hai bên thỏa thuận, thống nhất cụ thể số lần, giá trị, thời điểm chuyển tiền bồi thường GPMB của từng lần cụ thể phù hợp với tình hình thực tế của dự án.
- 8 Tùy theo tình hình thực tế của dự án, hai bên thỏa thuận, thống nhất cụ thể số lần bàn giao, diện tích bàn giao của từng lần cụ thể nhưng phải đảm bảo diện tích đủ lớn và liên khoảnh để bên B có thể tổ chức thực hiện đầu tư.
- 9 Hai bên đàm phán trên cơ sở diện tích, số lần và thời điểm bàn giao đất để ghi cụ thể số lần nộp tiền sử dụng đất, giá trị và thời điểm nộp của từng lần cụ thể.
- 10 Ghi rõ từng loại đất trong dự án đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai và phù hợp với các quy định đã nêu trong HSMT (hoặc HSYC); HSDT (hoặc HSDX);
- 11 Tùy theo tình hình thực tế của từng dự án để đưa ra cụ thể, chi tiết các trường hợp đặc biệt khác
- 12 Nội dung này áp dụng cho các dự án nhà ở; đối với những dự án khác, hai bên căn cứ theo các quy định có liên quan để thỏa thuận đưa ra nội dung cụ thể, phù hợp.
- 13 Hai bên căn cứ vào tính chất dự án để đưa ra các nghĩa vụ khác; đối với dự án phát triển nhà ở thương mại cần bổ sung các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 16 NĐ 71/CP.
- 14 Hai bên thỏa thuận cụ thể thời gian chậm nhưng không quá 12 tháng.
- 15 Thời gian cụ thể do các bên thỏa thuận nhưng phải đảm bảo tối thiểu 24 tháng đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp 1; tối thiểu 12 tháng đối với các công trình cấp 2, cấp 3 và cấp 4.
- 16 Tùy theo tình hình cụ thể các bên đàm phán giá trị a2 nhưng phải đảm bảo tuân thủ đúng theo các quy định hiện hành
- 17 Trường hợp có sử dụng từ hai ngôn ngữ trở lên thì quy định cụ thể về số lượng hợp đồng theo từng ngôn ngữ cụ thể.