

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

MẪU HỢP ĐỒNG XÂY NHÀ

(Số: 12655-VQ/HĐXD-.././...)

- Căn cứ vào Bộ luật dân sự của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được thông qua ngày 14 tháng 06 năm 2005.
- Căn cứ vào luật thương mại của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được thông qua ngày 14 tháng 06 năm 2005 có hiệu lực ngày 01/01/2006.
- Căn cứ nghị quyết số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của chính phủ về quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Căn cứ vào quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 02/08/2000 về việc Ban hành quy định quản lý chất lượng công trình của Bộ xây dựng.
- Căn cứ quy chế về hợp đồng kinh tế trong XDCB ban hành kèm Theo quyết định số 29/LB ngày 01/06/1992 của Liên Bộ xây dựng và Trọng tài kinh tế Nhà nước.
- Căn cứ thông tư số 06/2007/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2007 của Bộ xây dựng hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng.
- Căn cứ vào nhu cầu và năng lực của hai bên.

Hôm nay, ngày...tháng ...năm ... chúng tôi có gồm có:

BÊN A :

Sinh năm :

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ xây nhà :

BÊN B : CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG – ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HƯNG PHÚ THỊNH

Trụ sở chính : 12/12B Đường Số 8, Khu Phố 4, P. Hiệp Bình Phước, Q. Thủ Đức, TP.HCM.

Chi nhánh 1 : 16 Đường Số 12 Khu Đô Thị Vạn Phúc 1, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Phước, TP.HCM

Điện thoại : (028) 68934405- 0908.005.545

Mã số thuế : 370.233.8204

Số tài khoản : 0461000506126 tại ngân hàng VIETCOMBANK CN Sóng Thần.

Đại diện : NGUYỄN DUY DUẬN. Giám đốc.

Hai bên cùng thỏa thuận thống nhất ký kết hợp đồng thi công xây dựng công trình nhà ở với những điều khoản sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

- Bên A giao cho Bên B nhận thi xây dựng nhà ở của bên A theo hình thức trọn gói.

Địa điểm công trình:.....

Chủ đầu tư:

Nội dung xây dựng: Xây nhà ở riêng lẻ.

- Bên B nhận thi công xây dựng công trình nhà ở, theo hình thức trọn gói (công việc, khối lượng cụ thể theo phụ lục hợp đồng và bản vẽ thiết kế khi hai bên thống nhất), Bên B chuẩn bị đầy đủ vật tư phần thô, nhân công phần thô, nhân công hoàn thiện, thiết bị và phương tiện vận chuyển, phương tiện thi công khác để hoàn thành công trình theo đúng bản vẽ thiết kế, đúng kỹ thuật, mỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định nhà nước hiện hành và hoàn thành công trình đúng theo thời gian quy định.
- Thời gian thực hiện.
- Thời gian thực hiện: là ... ngày kể từ ngày khởi công (bao gồm phần thô và phần hoàn thiện). Thời gian này có thể thay đổi và điều chỉnh lại vì lý do khách quan không thể thi công như mưa, bão, phát sinh công việc...nhưng không được vượt quá ngày .../.../...
- Dự kiến khởi công ngày .../.../... và kết thúc trước ngày .../.../...

ĐIỀU 2: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- Giá trị hợp đồng tạm tính là:.....
- Đây là giá trị tạm tính của hợp đồng. Giá trị này có thể thay đổi tùy theo phát sinh tăng hay giảm và được thể hiện bằng các phụ lục hợp đồng.
- Hình thức hợp đồng:
- Hình thức hợp đồng: Thi công xây dựng nhà ở trọn gói.
- 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 khoảng từ 5% đến 10% .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 10% giá trị hợp đồng:
- Đợt 3: Thi công xong phần móng, Bên A tạm ứng cho Bên B 10% giá trị hợp đồng.
- Đợt 4: Đổ sàn lầu 1 xong, Bên A tạm ứng cho Bên B 10% giá trị hợp đồng.
- Đợt 5: Đổ sàn lầu 2 xong Bên A tạm ứng cho Bên B 10% giá trị hợp đồng.
- Đợt 6: Đổ sàn mái xong Bên A tạm ứng cho Bên B 10% giá trị hợp đồng.

- Đợt 7: Xây tường xong tất cả các tầng Bên A tạm ứng cho Bên B 10% giá trị hợp đồng.
- Đợt 8: Tô tường xong tất cả các tầng Bên A tạm ứng cho Bên B 10% giá trị hợp đồng.
- Đợt 9: Lát gạch xong Bên A tạm ứng cho Bên B 10% giá trị hợp đồng.
- Đợt 10: Sau khi Bên B hoàn thành 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).

ĐIỀU 3: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH VÀ YÊU CẦU KỸ THUẬT

- Bên B thực hiện thi công phải tuân thủ đúng thiết kế kỹ thuật đã được hai bên đồng ý phê duyệt; Bảo đảm sự bền vững, tính chính xác của các kết cấu xây dựng của căn nhà.
- Tường vách hông không có hiện tượng thấm nước.
- Dưới sàn các khu vệ sinh và sàn sân thượng, sàn mái không có hiện tượng thấm nước, không đọng nước.
- Cột, dầm, tường sau khi tô trát và sơn nước, không có hiện tượng rạn nứt, xiêu vẹo. Tường phải thẳng, sơn trát bê phải phẳng.
- Gạch lát nền, gạch ốp phải thẳng, phẳng không lồi lõm.
- Tất cả vật trang trí thi công phải có thẩm mỹ đúng yêu cầu thiết kế của Bên A.
- Tất cả các cửa phải đúng kích thước theo yêu cầu của Bên A thể hiện trong bản vẽ thiết kế.

ĐIỀU 4: NGHIỆM THU VÀ BÀN GIAO CÔNG TRÌNH

- Nghiệm thu và bàn giao.
- 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, giám sát và chủ đầu tư căn cứ vào nhật ký thi công theo đúng quy định trước khi Bên A thanh toán cho Bên B theo từng đợt.
- 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 kì chi phí nào.
- Trong thời gian bảo hành công trình, nếu có bất kì 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 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

- Cung cấp đầy đủ tài liệu, nội dung của công trình đã được duyệt. Các tài liệu về quy hoạch, kế hoạch, mục tiêu xây dựng công trình mà chủ đầu tư duyệt.
- Được yêu cầu Bên B chỉnh sửa lại thiết kế nếu như Bên A chưa hài lòng về thiết kế của Bên B.

- Yêu cầu Bên B thực hiện đúng các yêu cầu của Bên A trong quá trình thi công.
- Sẵn sàng cung cấp thông tin, số liệu đã có khi Bên B yêu cầu.
- Thanh toán đủ số tiền và đúng thời hạn cho Bên B.
- Giải quyết kịp thời những vướng mắc kỹ thuật trong quá trình thi công để giúp Bên B đảm bảo tiến độ thi công.

ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

Thi công xây dựng đúng tiến độ, có trách nhiệm, đảm bảo chất lượng và nội dung công việc mà Bên B đã nhận của Bên A.

Bên B thực hiện thi công phải tuân thủ đúng thiết kế kỹ thuật; bảo đảm sự bền vững, tính chính xác của các kết cấu xây dựng.

- Tổ chức thi công theo đúng quy trình, quy định của ngành và đúng hồ sơ thiết kế kỹ thuật đã được hai bên thỏa thuận.
- Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật bất cứ trường hợp nào do lỗi của hồ sơ thiết kế gây ra đối với công trình đang thi công và các công trình lân cận.
- Chịu trách nhiệm về an toàn lao động cho công nhân, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường cho toàn công trường.
- 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 tại điều 8 của Hợp đồng này).
- Khi công trình chưa bàn giao cho Bên A thì Bên B phải chịu mọi rủi ro xảy ra.
- Phải sửa chữa kịp thời những sai sót khi Bên A phát hiện mà không được tính thêm bất kỳ khoản tiền nào.
- Bên B cung cấp đầy đủ máy thi công và nhân lực để thi công hoàn thành công việc theo đúng tiến độ của hợp đồng.
- Cử cán bộ kỹ thuật giám sát, và làm đầu mối liên lạc với Bên A trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.
- Chịu trách nhiệm về mọi sự cố xảy ra liên quan đến việc thi công kém chất lượng hay vi phạm các qui định về quản lý chất lượng công trình theo qui định tại Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của chính phủ.
- Các hạng mục công việc quan trọng như đổ đà kiềng, đổ sàn, đổ mái Bên B có trách nhiệm báo trước cho Bên A 2 ngày để Bên A kiểm tra chất lượng và đồng ý làm các công đoạn tiếp theo.
- Chịu trách nhiệm về kỹ thuật, mỹ thuật và chất lượng công trình, đúng quy định, quy phạm kỹ thuật trong xây dựng cơ bản.

ĐIỀU 7: KHỐI LƯỢNG VÀ CHI PHÍ PHÁT SINH

- Phát sinh tăng được hiểu là khi có bất kỳ khối lượng công việc nào phát sinh tăng theo yêu cầu của Bên A.

- Phát sinh giảm được hiểu là một trong những hạng mục công trình không thực hiện theo yêu cầu của Bên A. Nếu hạng mục công trình đó đã được Bên B thi công thì không được gọi là phát sinh giảm.
- 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:
- Thể hiện bằng văn bản.
- Thông qua nhật ký công trình.
- Chi phí phát sinh từ khối lượng phát sinh được tính toán trên cơ sở dự toán thực tế, nếu không có dự toán thì do hai bên thể hiện bằng văn bản. Thời gian thi công phần phát sinh không được tính vào tiến độ thi công công trình, mà được thỏa thuận riêng.

ĐIỀU 8: BẢO HIỂM CÔNG TRÌNH, NHẬT KÝ CÔNG TRÌNH

- Trong quá trình thực hiện thi công xây lắp công trình, Bên B chịu trách nhiệm mua bảo hiểm tai nạn đối với người lao động thuộc quản lý của Bên B, bảo hiểm công trình và bảo hiểm cho bên thứ ba.
- Nhật ký công trình là một loại 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 được bàn giao và thanh lý hợp đồng.
- Mọi hoạt động diễn ra tại công trình giữa Bên A và Bên B sẽ được phản ánh chính xác và trung thực vào nhật ký công trình.
- Trong quá trình thực hiện thi công xây lắp công trình, Bên B phải chịu trách nhiệm trước chính quyền địa phương về mọi hoạt động vi phạm pháp luật trong quá trình thi công. Bên B phải tự xử lý, giải quyết với các cá nhân, tổ chức có liên quan, Bên A không chịu trách nhiệm với các cá nhân và chính quyền địa phương về các hoạt động vi phạm pháp luật của Bên B trong quá trình thi công xây dựng công trình.
- Bên A thanh toán chi phí phát sinh trong kỳ thanh toán tiếp theo hoặc khi quyết toán công trình nhưng phải ký xác nhận hạng mục phát sinh bằng văn bản hoặc ghi nhận vào nhật ký công trình.

ĐIỀU 9: BÀN GIAO VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

- Sau khi kết thúc việc thi công, các bên tiến hành nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng. Bên A có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình theo điều 2 của hợp đồng này.

ĐIỀU 10: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

- Các bên đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng;
- Một trong các bên vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của hợp đồng này mà không khắc phục trong vòng 7 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của bên không vi phạm.
- Các trường hợp bất khả kháng nêu tại điều 11 dưới đây.

ĐIỀU 11: SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

- Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra ngoài 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 các nghĩa vụ của mình theo 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, loạn lạc, tình trạng khẩn cấp, đình công, hỏa hoạn, động đất, lũ lụt, sóng thần và các thiên tai khác.
- Nếu một bên bị cản trở không thực hiện được nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này vì sự kiện bất khả kháng trên thì bên đó phải thông báo cho bên còn lại trong vòng 07 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện đó. Bên bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng sẽ cùng bên còn lại nỗ lực để hạn chế và kiểm soát mức độ thiệt hại của sự kiện bất khả kháng. Bên không ảnh hưởng của sự kiện đó có thể gọi yêu cầu chấm dứt hợp đồng này nếu như bên bị ảnh hưởng không khắc phục được trong vòng 20 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện đó.
- Thời gian thi công do sự kiện bất khả kháng không tính vào tiến độ thi công công trình.

ĐIỀU 12: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký. Mọi sự sửa đổi hay bổ sung vào bản hợp đồng này phải được thỏa thuận giữa hai bên và được lập thành văn bản mới có giá trị hiệu lực.
- Khi hợp đồng đã được ký kết, Bên A và Bên B cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản đã ghi trong hợp đồng. Nếu một bên vi phạm hợp đồng, gây thiệt hại cho bên kia thì bên đó phải chịu bồi thường hoàn toàn thiệt hại cho bên còn lại và bị phạt vi phạm hợp đồng theo pháp luật hiện hành.
- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có vấn đề gì phát sinh liên quan đến công trình, thì Bên A hoặc Bên B phải thông báo bằng văn bản để cùng nhau giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải. Nếu hai bên không tự giải quyết được thì một trong các bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết.

Hợp đồng này được lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản có giá trị như nhau.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Chủ đầu tư)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Giám đốc)