

Diện tích xây dựng : Tổng diện tích sàn xây dựng m2

**1.2 Thời hạn thi công :** Số ngày hoàn thành sẽ là , tương đương với tháng

## **ĐIỀU 2. NỘI DUNG THỎA THUẬN:**

2.1. Bên A giao khoán trọn phần thô và nhân công toàn bộ theo hồ sơ Thiết Kế cho Bên B thi công công trình nói trên. Chi tiết hạng mục và vật tư theo dự toán thi công đính kèm hợp đồng.

2.2. Bên B chuẩn bị đầy đủ các 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 hiện hành của nhà nước.

2.3. Các công việc và hạng mục mà Bên B sẽ làm bao gồm:

### **2.3.1. Xây dựng cơ bản**

- Đổ bê tông cốt thép móng, sàn, cột, đà, lanh tô theo bản vẽ thiết kế kết cấu.
- Xây tường gạch 8x18, tô trát tường đúng qui chuẩn
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước bao gồm hầm cầu, hố ga, bể phốt, cống thoát nước, đặt ống, lắp đặt co, cút nối, vòi nước các loại, lắp đặt hệ thống nước, hệ thống điện.
- Quét chống thấm sàn nhà vệ sinh, sàn bê tông, chống thấm mái.
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước (lạnh), hệ thống điện âm sàn, tường
- Lắp đặt toàn bộ hệ thống mạng điện thoại, ADSL, truyền hình cáp âm tường theo bản vẽ thiết kế

### **2.3.2. Hoàn thiện (Nhân công)**

- Lắp đặt hệ thống điện bao gồm dây điện, ống điện, công tắc, ổ cắm, cầu chì, cầu dao
- Trét mát tít và sơn nước toàn bộ bên trong và bên ngoài nhà, sơn dầu phần sắt
- Ốp lát gạch toàn bộ sàn của nhà - phòng bếp - vách và tường phòng vệ sinh
- Lắp đặt toàn bộ các thiết bị vệ sinh: lavabo - bồn cầu - vòi nước.
- Lắp đặt toàn bộ thiết bị chiếu sáng theo bản vẽ thiết kế.

2.4. Các công việc và hạng mục sẽ không bao gồm (trong phần nhân công nếu có):

- Gia công sắt trang trí, đồ nội thất (bếp, tủ, giường)

2.5. Thời gian bảo hành là 02 tháng kể từ ngày nghiệm thu bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

## **ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

### **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 đến khâu hoàn thiện của toàn bộ công trình, 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 công việc nêu trên và chưa bao gồm 10% thuế VAT, 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 Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình theo thống nhất giữa hai bên trước khi khởi công.

- Việc 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.

- Trong quá trình thi công nếu có phát sinh tăng hoặc giảm khối lượng các hạng mục xây lắp, hai bên cùng bàn bạc và thỏa thuận bằng văn bản và ký nhận vào nhật ký công trình để làm cơ sở cho việc thanh toán sau này.

Tổng giá trị Hợp đồng (GTHĐ)

Giá trị Hợp Đồng:

Bằng chữ :

đồng chẵn

VNĐ

Giá trị hợp đồng chưa bao gồm 10% 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 sau:

- |                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| • Đợt 01: 20% GTHĐ trong vòng 2 ngày sau khi ký kết hợp đồng     | VNĐ |
| • Đợt 02: 10% GTHĐ sau khi đổ bê tông móng, đà kiềng và đà giằng | VNĐ |
| • Đợt 03: 10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn lầu 1 (tầng trệt)      | VNĐ |
| • Đợt 04: 10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn lầu 2                  | VNĐ |
| • Đợt 05: 10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn lầu 3                  | VNĐ |
| • Đợt 06: 10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn thượng                 | VNĐ |
| • Đợt 07: 10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn mái                    | VNĐ |
| • Đợt 08: 10% GTHĐ sau khi hoàn thành xây thô (80% khối lượng)   | VNĐ |
| • Đợt 09: 08% GTHĐ sau khi lắp đặt xong thiết bị vệ sinh         | VNĐ |
| • Đợt 10: 02% GTHĐ 02 tháng sau khi bàn giao đưa công trình      | VNĐ |

Các khoản thanh toán trên sẽ được thực hiện trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày Bên B hoàn thành các công đoạn thi công tương ứng có biên bản nghiệm thu với xác nhận của giám sát bên A. Bên B có quyền yêu cầu Bên A chịu phạt chậm trả đối với bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào mà chưa trả với lãi suất 0.01%/ ngày/tổng số tiền vi phạm nhưng không quá 10% của tổng số tiền vi phạm.

3.4. Nếu Hợp đồng không được hoàn thành hoặc bị chấm dứt theo quy định tại Điều 12, Bên B phải hoàn trả lại số tiền mà Bên A đã ứng trước tương ứng với phần công việc chưa hoàn thành hoặc bị vi phạm.

3.5. Mọi tranh chấp liên quan đến hợp đồng sẽ được giải quyết theo Điều 14 của Hợp đồng này.

3.6. Các khoản thanh toán sẽ được chuyển vào tài khoản của bên B:

## **ĐIỀU 4. VẬT TƯ - KỸ THUẬT**

4.1. Bên B cung cấp toàn bộ vật tư, máy móc, công cụ dụng cụ thi công để thi công phần thô (Chi tiết theo bảng dự toán đính kèm) đến tận công trình theo đúng yêu cầu tiến độ thi công, quy cách và đúng theo bộ hồ sơ thiết kế.

4.2. Bên B thi công đúng kỹ thuật, bảo đảm tính mỹ thuật theo yêu cầu của thiết kế kỹ thuật thi công ban đầu, bao gồm:

- f* Thi công đúng cấp phối bê tông, phù hợp mác bê tông thiết kế.
- f* Cốt thép đặt đúng vị trí.
- f* Tháo dỡ cốt pha đúng quy định.
- f* Xây tô đúng kỹ thuật.
- f* Chống thấm kỹ, đúng quy trình kỹ thuật của Sika
- f* Ốp lát gạch đúng kỹ thuật.
- f* Khi chuẩn bị lắp các hệ thống ngầm dưới đất, Bên B sẽ yêu cầu Bên A nghiệm thu trước.

## **ĐIỀU 5. THỜI HẠN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN**

5.1. Khởi công ngày: (Xem nhật ký công trình)

5.2. Phần thô được hoàn thành sau .....ngày kể từ ngày khởi công

5.2.1.. Không tính thời gian lắp ráp vật tư hoàn thiện, trang thiết bị nội thất

5.2.2. 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.

5.2.3. 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

5.3 Mọi lý do chậm trễ khác, bên B phải chịu phạt theo qui định 0.01%/ tổng giá trị HĐ trên mỗi ngày chậm trễ theo tiến độ cam kết, nhưng không quá 10% tổng giá trị HĐ

## **ĐIỀU 6. GIỜ LÀM VIỆC**

6.1. Giờ làm việc bình thường từ 07 giờ 30 đến 17 giờ 00 từ thứ hai cho đến thứ bảy (không kể ngày lễ)

6.2. Ngoài giờ từ 17 giờ 30 đến 23 giờ từ thứ hai cho đến thứ bảy (không kể ngày lễ).

6.3. Hạn chế thi công ngoài giờ để bảo đảm an ninh trật tự xung quanh công trình

6.4. Giờ làm việc nêu trên có thể được điều chỉnh dựa theo mùa tại thời điểm tiến hành thi công.

## **ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN Quyền và Nghĩa vụ của Bên A**

- Có trách nhiệm chuẩn bị bàn giao mặt bằng thi công đúng thời hạn, bàn giao nguồn và thanh toán tiền điện, nước để phục vụ thi công, vị trí đầu nối hệ thống thoát nước sinh hoạt phục vụ việc thi công công trình.
  - Cung cấp đầy đủ thông tin, nội dung liên quan cho Bên B để phục vụ tốt cho công tác thi công (Bản vẽ xin phép xây dựng, giấy phép sử dụng lề đường, bản vẽ thiết kế thi công)
  - Chịu trách nhiệm về quyền sở hữu nhà, đất nếu có tranh chấp.
  - Cử giám sát có chuyên môn và có trách nhiệm thường xuyên có mặt tại công trình để theo dõi tiến độ và chất lượng thi công, cung cấp một phần vật tư hoàn thiện đúng kế hoạch và tiến độ thi công, xác nhận khối lượng phát sinh nếu có để làm cơ sở cho việc nghiệm thu và thanh toán sau này.
  - Tạm ứng và thanh toán đúng theo Điều 3 của Hợp đồng này.
  - Có mặt khi cơ quan chức năng yêu cầu để cùng với Bên B giải quyết kịp thời các vướng mắc (nếu có) trong suốt quá trình thi công công trình.
  - Yêu cầu giám sát có mặt và ký nghiệm thu từng phần và toàn bộ công trình theo thông báo của bên B, trong vòng 02 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.
  - Bên A có trách nhiệm báo cho đơn vị thiết kế 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 thanh lý Hợp đồng theo thông báo của Bên B, trong vòng 02 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.
- Quyền và Nghĩa vụ của Bên B**
- Trong quá trình thi công, mọi vấn đề liên quan đến kỹ thuật thi công không được gây ảnh hưởng đến những nhà lân cận, nếu xảy ra do lỗi của bên B thì bên B phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.
  - Cử người chỉ huy trưởng và giám sát công trình thi công và làm đầu mối liên lạc với Bên A trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.
  - Thi công bảo đảm chất lượng tốt, đúng quy phạm kỹ thuật - mỹ thuật cho công trình đẹp đúng thiết kế một cách hoàn chỉnh như kiến trúc sư đã giao. Mọi sự thay đổi về thiết kế kiến trúc phải được sự đồng ý của Bên A.
  - Có biện pháp khắc phục, xử lý mọi sự cố kỹ thuật, an toàn trong quá trình thi công
  - Tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật và quyết định của giám sát bên A tại công trình

- 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 10 của Hợp đồng này).
- Lập nội quy công trường, tiến độ tổ chức thi công.
- Tự tổ chức điều hành và quản lý đảm bảo kế hoạch - tiến độ thi công.
- 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.
- Chịu trách nhiệm kê khai nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp trên phần tiền nhân công (tính theo GPXD).
- Thông báo yêu cầu nghiệm thu từng phần và toàn bộ công trình, và thanh lý Hợp đồng gửi Bên A trước 03 ngày.
- Trong thời hạn bảo hành Bên B chịu trách nhiệm sửa chữa lỗi hư hỏng trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản liên quan đến vụ việc.
- 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 (nếu có) của nhà thầu đã thi công phản hiện hữu (cọc, móng, tầng hầm...)

## **ĐIỀU 8. NGHIỆM THU CÔNG TRÌNH**

8.1. Sau khi hoàn thành toàn bộ công trình, Bên B phải thông báo cho Bên A để tiến hành nghiệm thu công trình. Thời điểm nghiệm thu sẽ do Bên B thông báo cho Bên A trong vòng 2 ngày trên cơ sở nhật ký công trình được quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này.

8.2. 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.

8.3. Trước khi đổ bê tông phải nghiệm thu cốt pha, cốt thép đúng quy cách, đặt đúng vị trí mới được đổ.

8.4. Hệ thống ống thải ngầm phải được nghiệm thu trước mới được phủ kín.

8.5. 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.

8.6. Bên B thông báo trước cho Bên A thời gian tiến hành nghiệm thu, nếu giám sát Bên A không có mặt và 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 sẽ được tính vào tiến độ thi công công trình.

8.7. Nếu Bên A không có mặt theo yêu cầu của Bên B để nghiệm thu công trình như nêu tại Điều

8.8 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 và thanh lý công trình theo Điều 8 dưới đây.

## **ĐIỀU 9. BÀN GIAO VÀ THANH LÝ CÔNG TRÌNH**

9.1. 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.

9.2. Sau khi hết thời hạn bảo hành công trình, trong vòng 03 ngày làm việc, các bên sẽ tiến hành việc ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng (theo mẫu quy định hiện hành).

## **ĐIỀU 10. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH**

10.1. Bên B có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành công trình sau khi đã giao công trình cho Bên

A. Nội dung bảo hành bao gồm: khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết mà bên B thực hiện.

10.2. Thời gian bảo hành là 12 tháng được tính từ ngày ký biên bản nghiệm thu toàn bộ công trình.

10.3. Mức tiền cam kết bảo hành là 2% giá trị hợp đồng do bên A trả cho bên B sau khi kết thúc thời gian bảo hành là 12 tháng. Trong vòng 4 năm tiếp theo, nếu có các vấn đề về kỹ thuật như (lún, nghiêng, nứt) bên B phải tiếp tục phối hợp xác định nguyên nhân và phối hợp với chủ đầu tư để khắc phục.

## **ĐIỀU 11. NHẬT KÝ CÔNG TRÌNH, BẢO HIỂM VÀ PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

11.1 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 được bàn giao và thanh lý Hợp đồng.

11.2 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.

11.3 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.

## **ĐIỀU 12. KHỐI LƯỢNG VÀ CHI PHÍ PHÁT SINH**

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

12.2 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 mà không phụ thuộc vào khối lượng thi công đối với hạng mục đó.

12.3 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:

-Thông qua Nhật ký công trình;

-Thông qua giám sát bên A.

12.4 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 2 bên thỏa thuận bằng văn bản. Thời gian thi công phần phát sinh được tính vào tiến độ thi công công trình.

12.5 Bên A phải thanh toán chi phí phát sinh trong phần thanh toán tiếp theo nếu chi phí phát sinh đó có giá trị trên 10 triệu đồng. Nếu chi phí phát sinh dưới 10 triệu đồng, Bên A phải ký xác nhận bằng văn bản hoặc được ghi nhận vào Nhật ký công trình.

### **ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

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

13.1. Các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng này;

13.2. Bên A yêu cầu thay đổi thiết kế mà theo ý kiến của Bên B thì những yêu cầu thay đổi thiết kế này không phù hợp với thực tiễn ngành và luật pháp Việt Nam;

13.3. 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.

13.4. Các trường hợp bất khả kháng nêu tại Điều 14 dưới đây.

### **ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

14.1 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 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, bạo loạn, tình trạng khẩn cấp, đình công, hỏa hoạn, động đất, lụt bão, sét đánh, sóng thần và các thiên tai khác.

14.2 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 7 ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Bên bị ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng cũng 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 bởi Sự kiện bất khả kháng không khắc phục được trong vòng 20 ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng.

14.3 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 15. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

15.1 Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật của Nước CH XHCN Việt nam.

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

15.3 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

## **ĐIỀU 16. CAM KẾT CHUNG**

16.1. Phụ lục sau đây là một phần đính kèm của Hợp đồng này: Phụ lục 1: Dự toán khối lượng thi công

16.2. Hai bên cam chủ động thông báo cho nhau tiến độ thực hiện Hợp đồng. Nếu 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).

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

16.4. 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 03 bản, Bên A giữ 02 bản, Bên B giữ 01 bản, và có giá trị pháp lý như nhau.

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**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN BÊN B**  
(Ký, ghi rõ họ tên)