|  |  |
| --- | --- |
|  | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* |

**HỢP ĐỒNG XÂY NHÀ TRỌN GÓI**

*(Số: HĐ…………...2023/HĐXNTG)*

* *Căn cứ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015*
* *Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014*
* *Căn cứ Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ*
* *Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên;*

|  |
| --- |
| Hôm nay, ngày ......./......./2023, tại ................................................................................, Chúng tôi gồm có: |
| **BÊN GIAO THẦU (BÊN A):** |
| Người đại diện |  |
| CCCD |  |
| Ngày sinh |  |
| Điện thoại |  |
| Địa chỉ |  |
| **BÊN NHẬN THẦU (BÊN B):** |
| Người đại diện |  |
| Chức vụ |  |
| Số tài khoản |  |
| Địa chỉ: | 125 Hoàng Ngân, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội |
| Điện thoại | 024.99999.868 – 1900.9999.46 |
| Hai Bên cùng thoả thuận ký kết Hợp đồng này, kèm theo Phụ lục số 01  |

**Điều 1: Nội dung công việc và các yêu cầu kỹ thuật:**

1. **Nội dung công viêc**
* Bên A giao và bên B nhận khoán trọn gói thi công toàn bộ phần vật tư và nhân công để làm hoàn thành các công tác từ khi nhận mặt bằng thi công đến khi hoàn thiện toàn bộ căn nhà theo đúng hồ sơ thiết kế và bảng báo giá đã được hai bên thống nhất.
* Tổng diện tích xây dựng tạm tích:……m2
* Chiều cao theo tiêu chuẩn nhà ở dân dụng: Tầng 1 là 3,6m - 3,9m; tầng 2,3,4 là 3m – 3,6m
1. **Phạm vi công việc:**
* Bên B phải cung cấp toàn bộ lao động, quản lý, thiết bị và vật tư trong phạm vi công việc của mình nhằm thực hiện các công việc ghi ở điều 1.
* Thiết lập toàn bộ quy trình, hệ thống quản lý, báo cáo đầy đủ nhằm kiểm soát chất lượng cũng như tiến độ một cách chặt chẽ cho bên A đầy đủ các thông tin để có thể đánh giá công việc, tiến độ một cách độc lập.
1. **Tiêu chuẩn kỹ thuật khi thi công:**
* Yêu cầu kỹ thuật theo bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công đã được hai bên A và B thống nhất.
* Yêu cầu mỹ thuật theo thiết kế thi công.
* Phải thực hiện theo đúng thiết kế.

**Điều 2: Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng:**

* Tổng thời gian để Bên B thực hiện hoàn thành toàn bộ nội dung công việc nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là…. tháng (bao gồm ngày nghỉ, ngày lễ), kể từ ngày bên A bàn giao mặt bằng thi công.
* Mọi nguyên nhân làm chậm tiến độ thi công như có những thay đổi về thiết kế, thay đổi yêu cầu kỹ thuật, hoặc các nguyên nhân do bên A chậm tiến độ thực hiện các thủ tục nghiệm thu, tạm ứng, thanh toán và các lý do khách quan bất khả kháng khác thì phải được Ban kỹ thuật Bên A, Bên B xác nhận bằng văn bản và ghi vào sổ nhật ký công trường. Khi đó Bên B có quyền kéo dài thời gian thi công đúng bằng thời gian mà văn bản xác nhận.

**Điều 3: Quyền và nghĩa vụ của bên A:**

* Thanh toán cho Bên B theo đúng điều khoản thanh toán quy định của hợp đồng này.
* Bàn giao mặt bằng và điện nước, tạo điều kiện cho Bên B làm lán trại hoặc hỗ trợ nhà ở cho công nhân
* Cử Giám sát kiểm tra và lập các biên bản nghiệm thu và xác nhận khối lượng công việc cho Bên B như theo quy định của hợp đồng này.

**Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của bên B:**

* Có trách nhiệm quản lý, đảm bảo an ninh, an toàn lao động trên công trình và vệ sinh môi trường, tuân thủ mọi nội quy, quy chế của chủ đầu tư, chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật nếu để xảy ra tai nạn lao động trên công trường
* Có trách nhiệm liên hệ, sắp xếp kho vật tư, lán trại công nhân cho việc thi công trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng.
* Thông báo bằng văn bản danh sách công nhân sẽ thi công trên công trường để bên A thuận tiện trong việc theo dõi kiểm tra
* Chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng công trình (trong trường hợp thi công sai thiết kế đã được duyệt).
* Toàn bộ công tác thi công, sửa chữa và hoàn thành công trình phải thực hiện sao cho không gây trở ngại, hư hỏng, tổn thất cho công trình công cộng và công trình kế cận.
* Chịu toàn bộ trách nhiệm về an toàn lao động cho công nhân làm việc trên công trường do mình quản lý.
* Vệ sinh dọn dẹp mặt bằng thi công thường xuyên, vệ sinh bàn giao công trình

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

* Bên A, Bên B cùng tiến hành kiểm tra nghiệm thu vật liệu
* Các chỉ tiêu kỹ thuật phải được bên A kiểm tra và chấp nhận theo đúng các tiêu chuẩn hiện hành. Việc nghiệm thu các hạng mục công việc theo từng hạng mục 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 kí thi công theo đúng quy định trước khi Bên A thanh toán cho Bên B theo từng đợt.

**Điều 6: Giá trị hợp đồng:**

1. **Hình thức khoán gọn:**
* Giá trị Hợp đồng là giá trị khoán gọn và sẽ không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện
* 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.
1. **Giá trị hợp đồng:**
* **Giá trị hợp đồng:** Tổng Tiền:………………………*(Không bao gồm thuế VAT 10% và các loại thuế xây dựng khác)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Số m2** | **Đơn giá** | **Thành tiền** |
| Móng …… | …… m2 X 35% | 5.800.000 VND | …… VND |
| Tầng 1 | …… m2 | 5.800.000 VND | …… VND |
| Tầng 2 | …… m2 | 5.800.000 VND | …… VND |
| Tầng 3 | …… m2 | 5.800.000 VND | …… VND |
| Tầng 4 | …… m2 | 5.800.000 VND | …… VND |
| Sàn mái | …… m2 X 15% | 5.800.000 VND | …… VND |
| **Tổng tiền:** | …… **VND** |

* Giá trị trên sẽ không thay đổi trong thời gian thực hiện hợp đồng. Trừ các trường hợp sau:
* Có phát sinh tăng khối lượng ngoài hồ sơ thiết kế và ngoài bảng báo giá được các bên A – B yêu cầu và xác nhận.
* Có phát sinh giảm khối lượng trong hồ sơ thiết kế hoặc trong bảng báo giá được các bên A- B yêu cầu và xác nhận.
* Đơn giá trong bản dự toán của bên B gửi cho bên A là cơ sở để tính phát sinh tăng hoặc giảm sau này.

**Điều 7: Giá trị vật tư và chủng loại thi công**

 Căn cứ theo phụ lục số 01 kèm theo hợp đồng này.

**Điều 8: Những hạng mục không có trong hợp đồng**

 Những hạng mục không có trong hợp đồng: Thang máy, ép cọc bê tông, Nội thất: giường, tủ, tủ bếp, bàn ghế, rèm cửa, ti vi, điều hòa, đèn sưởi, năng lượng mặt trời, camera, sân vườn, cổng, hàng rào, giếng khoan, hệ thống chống sét, bể nước ngầm, bể lọc nước

**Điều 9: Phương thức và điều kiện thanh toán**

1. **Phương thức thanh toán:**
* Bên A sẽ thanh toán cho Bên B bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.
* Đồng tiền giao dịch là đồng tiền Việt Nam (VNĐ).
1. **Điều khoản tạm ứng và thanh toán:**
* Tạm ứng hợp đồng theo các đợt của bên B

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Số Đợt** | **Nội dung ứng tiền mái bằng** | **Hệ số** | **Thành tiền** |
| Đợt 1 | Ngay sau khi ký hợp đồng này |  | 50.000.000 VND |
| Đợt 2 | Bên B tập kết nhân sự, vật tư, dụng cụ, làm lán trại | 15% | …… VND |
| Đợt 3 | Bên B Thi công xong phần móng | 10% | …… VND |
| Đợt 4 | Bên B Thi công xong phần đổ mái của tầng 1 | 10% | …… VND |
| Đợt 5 | Bên B Thi công xong phần đổ mái của tầng 2 | 10% | …… VND |
| Đợt 6 | Bên B Thi công xong phần đổ mái của tầng 3 | 10% | …… VND |
| Đợt 7 | Bên B Thi công xong phần đổ mái của tầng 4 | 10% | …… VND |
| Đợt 8 | Bên B Thi công xong toàn bộ trát tường trong và ngoài  | 10% | …… VND |
| Đợt 9 | Bên B Thi công xong toàn bộ phần ốp lát | 7% | …… VND |
| Đợt 10 | Bên B Thi công xong phần trần thạch cao  | 5% | …… VND |
| Đợt 11 | Bên B Thi công xong phần lắp đặt thiết bị điện nước  | 5% | …… VND |
| Đợt 12 | Bên B Thi công xong phần sơn, cửa và bàn giao công trình |  | …… VND |

1. ***Điều kiện thanh toán***
* Tương ứng với các lần thanh toán, bên B phải có các chứng từ sau :
* Biên bản nghiệm thu xác nhận khối lượng hoàn thành giai đoạn công việc có chữ ký của giám sát bên A.
* Công văn đề nghị thanh toán tương ứng với số tiền đề nghị thanh toán.
1. **Thời hạn thanh toán:**Trong các lần thanh toán: Bên A sẽ thanh toán cho bên B trong thời gian 3 ngày kể từ ngày Bên A nhận được đầy đủ chứng từ hợp lệ .

***Điều 10: Bất khả kháng:***

* Những tình huống xảy ra ngoài tầm kiểm soát của cả hai bên như hoả hoạn, thiên tai, dịch bệnh covid, hoạt động quân sự ở mọi dạng, làm cho một trong hai bên hoặc cả 2 bên không thể thực hiện một phần hay toàn phần nghĩa vụ do hợp đồng quy định sẽ được coi là tình huống bất khả kháng. Khi xảy ra tình huống bất khả kháng, thời gian hoàn thành công việc sẽ được kéo dài thêm bằng thời gian xảy ra tình huống bất khả kháng. Tình trạng vỡ nợ của bất cứ bên nào cũng không được coi là tình huống bất khả kháng.
* Bên A và Bên B càng sớm càng tốt, cố gắng hết sức loại bỏ tình huống bất khả kháng. Nếu trong vòng 5 ngày tình huống bất khả kháng không thể loại bỏ, các bên sẽ gặp gỡ tìm cách giải quyết có tính đến quyền lợi của mỗi bên.
* Các khó khăn về chế tạo sản xuất thiết bị như: thiếu vật tư, nguyên liệu, thiếu nhân công,.v.v không được coi như tình huống bất khả kháng và vì thế không thể giải phóng trách nhiệm của Bên B trong việc hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng.

**Điều 11. Gia hạn Hợp đồng**

Thời gian thực hiện Hợp đồng nêu tại Điều 2 của Hợp đồng chỉ được Bên A gia hạn trong các trường hợp sau:

* Trường hợp do lỗi của Bên A như thay đổi, điều chỉnh quy mô, tính chất dự án; đưa ra các chỉ dẫn sai lệch gây ảnh hưởng đến quá trình thực hiện công việc của Bên B.
* Các trường hợp bất khả kháng nêu tại Điều 11 của Hợp đồng.
* Khi gặp một trong các trường hợp quy định nêu tại khoản 1 Điều này, trong vòng 05 ngày, Bên B phải thông báo ngay cho Bên A, thông báo này phải nêu rõ nguyên nhân sự việc và đề xuất, kiến nghị với Bên A về khoảng thời gian thực hiện sẽ bị kéo dài so với quy định tại Điều 2 của Hợp đồng. Trường hợp trong thời hạn 05 ngày nêu trên mà Bên B không thông báo hoặc không có đề xuất kiến nghị gì thì Điều 2 của Hợp đồng vẫn được áp dụng. Trong vòng 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo đề nghị gia hạn của Bên B mà Bên A không trả lời thì thời gian đề nghị kéo dài nêu trong thông báo của Bên B coi như đã được Bên A mặc nhiên chấp nhận.

**Điều 12: Phạt do vi phạm hợp đồng:**

***1. Bên B sẽ phải chịu phạt trong các trường hợp sau đây:***

* Thi công không đảm bảo chất lượng theo bản vẽ thiết kế và các quy trình, quy phạm kỹ thuật hiện hành.
* Chậm tiến độ mỗi tuần Bên B sẽ phải chịu phạt 0.1% phần giá trị hợp đồng bị chậm cho mỗi tuần chậm trễ.
* Trường hợp xảy ra sự cố công trình do lỗi của Bên B, Bên B sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại, chi phí khắc phục sự cố và trách nhiệm trước pháp luật.
* Bên B sẽ phải chịu toàn bộ trách nhiệm liên quan đến tai nạn lao động xảy ra trên công trường trong suốt thời gian thi công và bảo hành công trình cho cán bộ công nhân viên của mình.
* Trong trường hợp xảy ra sự cố công trình và tai nạn lao động, Bên B có trách nhiệm bằng mọi cách có thể và trong thời gian nhanh nhất nhưng không chậm hơn 2 ngày phải có văn bản thông báo cho Bên A, trong đó nêu rõ: lí do, mức độ thiệt hại, biện pháp bồi thường hoặc khắc phục, thời gian đề bù đắp tiến độ nếu có...
* Nếu Bên B đơn phương huỷ hợp đồng ngoài các trường hợp như quy định tại điều 8 và các quy định khác của hợp đồng này, Bên B sẽ bị phạt 10% tổng giá trị hợp đồng và hoàn trả lại cho bên A toàn bộ số tiền mà Bên A đã tạm ứng, thanh toán cho Bên B (đã khấu trừ phần công việc hoàn thành trước đó).

***2. Bên A sẽ phải chịu phạt trong trường hợp sau đây:***

* Bên A phải thực hiện Tạm ứng và Thanh toán cho Bên B theo đúng quy định của hợp đồng này. Trường hợp Bên A chậm thanh toán cho Bên B, Bên B có quyền phạt bên A 0.1% /ngày cho số tiền chậm thanh toán và tổng mức phạt không quá 10% giá trị hợp đồng. Bên A chậm thanh toán cho bên B quá 7 ngày so với điều 9 của hợp đồng thì: Bên B có quyền dừng thi công và bên B không chịu trách nhiệm về tiến độ thi công công trình.
* Nếu bên A đơn phương huỷ hợp đồng, bên A sẽ bị phạt 10% tổng giá trị hợp đồng và đền bù giá trị các vật tư thiết bị Bên B đã mua và khối lượng các công việc đã thực hiện được.

**Điều 13: Bảo hành công trình:**

* Bên B phải bảo hành về chất lượng cho toàn bộ công việc do Bên B thực hiện.

Bảo hành thiết bị: 1 năm tính từ ngày bàn giao công trình.

Bảo hành kết cấu: 5 năm tính từ ngày bàn giao công trình.

* Trong thời gian bảo hành nếu xảy ra những khuyết tật liên quan đến vấn đề xây dựng do sai sót của Bên B thì Bên B phải chịu mọi chi phí mà không được thanh toán. Bên A được phép giữ của bên B là: 5.000.000 đồng để bảo hành
* Thời gian giữ tiền bảo hành là 6 tháng, sau thời gian trên bên A phải thanh toán hết cho bên B
* Số điện thoại bảo hành: **1900 9999 46**

**Điều 14: Chấm dứt hợp đồng trước thời hạn**

* Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong những trường hợp Bên B vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng và đã được bên A thông báo bằng văn bản nêu rõ những sai phạm của bên B (không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ nội dung công việc theo yêu cầu của bên A) và yêu cầu sửa chữa nhưng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo, bên B vẫn không chấm dứt hoặc không thể chấm dứt sự vi phạm.
* Bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong trường hợp bên A vi phạm nghĩa vụ thanh toán và đã được bên B thông báo bằng văn bản yêu cầu bên A thanh toán cho bên B nhưng bên A vẫn không tiến hành thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của bên B.

**Điều 15: Điều khoản chung:**

* Hai Bên cam kết thực hiện tốt các điều khoản đã thỏa thuận trong Hợp đồng.
* 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.
* Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được đại diện của hai Bên ký, đóng dấu, và hoàn thiện hợp đồng.
* Hợp đồng sẽ kết thúc sau khi Bên B hoàn thành tất các công việc nêu ở Điều 1 và hai Bên thực hiện hoàn tất các thủ tục thanh toán, thanh lý Hợp đồng theo Luật định.
* Hợp đồng này được làm thành 02 bộ có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bộ, Bên B giữ 01 bộ ./.

….…….Ngày … tháng … năm 2023

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN A***(Ký và ghi rõ họ tên)* | **ĐẠI DIỆN BÊN B** *(Ký và ghi rõ họ tên)* |