

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THI CÔNG PHẦN THÔ

Số: NX/202../HĐKT-...

- ✓ Căn cứ luật Dân sự, luật Thương mại, luật Xây dựng hiện hành;
- ✓ Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của các bên;

BÊN A: CHỦ ĐẦU TƯ

Họ và tên: ...

Năm sinh: ...

CCCD: ...

Địa chỉ: ...

Điện thoại: ...

**BÊN B: CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN TRÚC VÀ
THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ XANH**

Đại diện: Phạm Văn Lưu Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số 104/7G, ấp Tân Tiến, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, TP.HCM

Mã số thuế: 0316288183

Điện thoại: 0933.601.678

Email: lienhe@nhaxanhcons.vn

Sau khi bàn bạc thảo luận, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng với các điều khoản sau:

ĐIỀU I: NỘI DUNG VÀ PHẠM VI CÔNG VIỆC

1.1 Thông tin công trình

Bên A giao Bên B thi công công trình như sau:

- Địa chỉ công trình: ..., tỉnh ...
- Loại công trình: ...
- Quy mô xây dựng: ... tầng
- Diện tích thiết kế xây dựng: ...m x ...m (tầng trệt)

1.2 Phạm vi công việc

- **Phần xây dựng móng:**
 - + Đào móng
 - + Sửa móng

-
- + Đổ bê tông lót dày 8cm, M100
 - + Gia công và lắp dựng thép móng
 - + Lắp dựng ván khuôn
 - + Đổ bê tông móng M250, đá 1x2
 - + Đổ bê tông đáy bể phốt
 - + Lắp dựng ván khuôn, đổ bê tông cổ cột M250, đá 1x2
 - + Xây dựng bể phốt
 - + Đắp nền đầm chặt bằng đầm dùi kết hợp lóng nền
 - + Lắp dựng ván khuôn, cốt thép giằng móng
 - + Đổ bê tông giằng móng M250
 - **Phần thân:**
 - + Lắp dựng cốt thép, ván khuôn cột
 - + Đổ bê tông M250 đá 1x2
 - + Xây tường bao 20cm, vữa mac75
 - + Xây tường gạch kính, (bên A cung cấp gạch Kính)
 - + Xây tô tường xây mặt tiền, mặt hậu, mặt hông
 - + Lắp dựng ván khuôn, cốt thép dầm sàn, cầu thang
 - + Đổ bê tông sàn M250 đá 1x2
 - + Cung cấp xốp lắp sàn âm (nếu có)
 - + Khoan cấy thép râu F6, đóng lưới các vị trí ổ điện, dây điện, lanh tô...vv
 - + Xây tường ngăn và tô trát toàn bộ tường
 - + Trát gờ chỉ theo bản vẽ
 - + Cán nền dày 3 - 5cm, M75
 - **Phần mái:**
 - + Cán mái, sân thượng vữa M75
 - + Chống thấm mái, seno, ban công, wc
 - **Phần hoàn thiện:**
 - + Cung cấp nhân công lát gạch trong phạm vi giọt nước (không tính lát sàn gỗ)
 - + Cung cấp nhân công ốp lát gạch WC, gạch ốp tường theo báo giá
 - + Cung cấp nhân công bả tường theo báo giá
 - + Cung cấp nhân công sơn nước cơ bản theo báo giá
 - + Cung cấp nhân công lắp đặt thiết bị vệ sinh, thiết bị cơ điện phần hoàn thiện cơ bản
 - **Phần cơ điện:**
 - + Cung cấp và lắp đặt phần ngầm hệ thống ống nước cấp (PPR), thoát (Bình Minh)

- + Lắp đặt ống cấp, thoát nước trong phạm vi thi công ngôi nhà
- + Cung cấp và lắp đặt phần ngầm hệ thống điện (bao gồm đế âm, hộp nối dây điện, ruột gà)
- + Sử dụng ống ruột gà trên trần và ống trong tường
- + Cung cấp nhân công lắp đặt phần điện nhẹ (dây cắm tivi, camera, wifi,...)
- + Cung cấp nhân công lắp đặt thiết bị điện cơ bản

1.3 Thời gian thực hiện

- Ngày khởi công: bên A thống nhất với bên B về Ngày khởi công trước đó ít nhất 14 ngày.
- Thời gian thực hiện công việc trong vòng ... tháng kể từ ngày khởi công, thời gian cho phép sai lệch ± 10 ngày, sau khi đã có bản vẽ thi công đã được cấp phép xây dựng theo luật định.
- Thời gian trên không bao gồm:
 - + Các ngày nghỉ, ngày lễ;
 - + Thời gian chờ đợi những hạng mục không thuộc nội dung công việc của bên B;
 - + Thời gian gia hạn do trì hoãn hoặc phát sinh của Bên A, bên thứ ba, các trường hợp bất khả kháng hoặc thời gian chậm thanh toán của bên A.
- Thời gian gia hạn: Bên B được phép gia hạn thời gian thi công theo thỏa thuận hoặc ít nhất 15 ngày, mỗi khi:
 - + Bên A chậm phản hồi các nội dung công việc quá 02 ngày làm việc;
 - + Bên A chậm cung cấp vật tư quá 02 ngày làm việc;
 - + Có yêu cầu thay đổi thời gian làm việc, phạm vi công việc, mẫu mã, chất liệu trong thiết kế hoặc thay đổi so với phương án đã thống nhất trước đó;
 - + Có sự chậm trễ, trở ngại trên công trường do bên A, nhân lực của bên A hay các nhà thầu khác của bên A;
 - + Bị ảnh hưởng bởi các trường hợp bất khả kháng (thiên tai, bão lụt, cháy nổ, ...).
- Trong trường hợp Bên A chậm trễ trong việc thanh toán theo tiến độ hợp đồng đã được hai bên thỏa thuận và thống nhất, thì Bên B có quyền gia hạn thời gian hoàn thành tương ứng với số ngày mà Bên A chậm thanh toán.

ĐIỀU II: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

2.1. Giá trị hợp đồng

Tổng giá trị hợp đồng (chưa gồm thuế GTGT): đồng (Bằng chữ: ... đồng)

Giá trên chưa bao gồm:

- Phần sân, cổng;
- Vật tư hoàn thiện, nội thất và trang trí nội thất;
- Chi phí đổ bê tông sàn trệt;
- Chi phí nâng nền công trình;

- Ống đồng máy lạnh;
- Các loại sơn cơ bản ngoài sơn nước (Sơn găm, sơn giả bê tông, sơn dầu, sơn giả đá, sơn gỗ, sơn sắt, ...)
- Nhân công lắp đặt đèn chùm trang trí, đèn chiếu tranh;
- Các phụ kiện WC khác với thiết kế (Bồn tắm, bồn tắm kính, kệ dưới lavabo, v.v);
- Chi phí thanh tra xây dựng, môi trường.

Giá trị hợp đồng trên là dựa trên bảng khối lượng báo giá (Phụ lục I) và bản vẽ đã duyệt của Bên A. Sau khi hoàn tất công việc theo hợp đồng, dựa vào các phát sinh thực tế và bảng phụ lục, giá trị quyết toán hợp đồng sẽ được tính chính xác theo khối lượng đã thực hiện.

2.2 Chi tiết vật tư:

STT	Vật tư	Chủng loại
1	Thép xây dựng	Sắt Việt Nhật/Pomina
2	Xi măng đổ bê tông móng, sàn	Xi măng Insee/Holcim
3	Xi măng xây tô	Xi măng Hà Tiên/Công Thanh
4	Cát xây tường	Cát mi xây tô
5	Cát đổ bê tông	Cát hạt lớn
6	Đổ bê tông móng, sàn	Tay/Tươi
7	Đá đổ bê tông	Đá Đồng Nai
8	Gạch xây tường bao	Gạch tuynel
9	Dây điện chiếu sáng	Dây điện Cadivi
10	Ống luồn dây điện	Sino
11	Ống nước nóng	PPR Vesbo
12	Ống nước lạnh	Bình Minh
13	Hoá chất chống thấm	KoVa CT-11A/SIKA
14	Lưới dán tường	Lưới thép mắt cáo

ĐIỀU III: ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

3.1. Các đợt thanh toán

Đợt	Thời điểm	Tỷ lệ %	Số tiền
Đợt 1 Tạm	Sau khi ký hợp đồng 1 ngày	10%	... đ

ứng			
Đợt 2	Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành phần móng	...%	... đ
Đợt 3	Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 1	...%	... đ
Đợt 4	Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành đổ bê tông sàn tầng 2,3	...%	... đ
Đợt 5	Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành hạng mục xây tường, tô tường lầu 1, 2 và 3	...%	... đ
Đợt 6	Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành hạng mục bả, sơn, chống thấm, lát gạch tường lầu 1, 2 và 3	...%	... đ
Đợt 7 Quyết toán	Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành hạng mục lắp đặt thiết bị điện nước cơ bản, và hai bên ký Quyết toán	...%	... đ
Bảo hành	Giữ lại bảo hành Bên A giữ lại Bảo hành, thanh toán cho bên B sau 6 tháng.	1%	... đ

Các đợt thanh toán trên sẽ được thực hiện trong vòng một (01) ngày làm việc kể từ ngày Bên B hoàn thành các công đoạn thi công tương ứng và Bên A nhận được yêu cầu thanh toán của Bên B.

Nếu công trình có phát sinh theo yêu cầu thay đổi của Bên A có tổng giá trị phát sinh dưới 10 triệu đồng thì Bên A thanh toán trong kỳ thanh toán tiếp theo cho Bên B. Trường hợp tổng giá trị phát sinh từ 10.000.000 VND trở lên thì bên A thực hiện thanh toán trong vòng 1 ngày từ ngày hai bên thống nhất phần phát sinh này.

3.2. Hình thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản

3.3. Đồng tiền thanh toán: Tiền Việt Nam

ĐIỀU IV: CHẤT LƯỢNG VÀ CÁC YÊU CẦU KỸ THUẬT

- 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 của căn nhà.
- Bảo dưỡng bê tông móng, cột, sàn, tường.
- Đóng lưới chống nứt đường điện âm tường, tường và đã cùng một mặt phẳng (tường không chịu lực).
- Chống thấm vị trí sàn nước, sàn thượng, vệ sinh, ban công bằng hóa chất KoVa CT – 11A hoặc SIKa, vệ sinh sạch sẽ trước khi chống thấm.
- Dưới sàn các toilet và sàn sân thượng không có hiện tượng thấm nước.
- Cột, tường sau khi tô trát, không có hiện tượng nứt, xiêu vẹo và tường phải thẳng.

- Tất cả vật tư thi công phải đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế của Bên A.
- Tất cả các cửa phải đúng kích thước theo yêu cầu của bên A.
- Trước khi lắp các hệ thống ống ngầm phải được kiểm tra trước, các đường ống phải được thử nước trước khi xác hợp kỹ thuật.

ĐIỀU V: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A

- Xin phép xây dựng theo Luật xây dựng hiện hành;
- Bàn giao mặt bằng sạch trước khi Bên B tổ chức thi công;
- Có trách nhiệm bàn giao nguồn nước, điện để phục vụ thi công, vị trí đầu nối hệ thống thoát nước sinh hoạt phục vụ thi công công trình;
- Chịu toàn bộ chi phí và lệ phí cho các quyền về đường đi lại, lối vào công trường, điện, nước phục vụ thi công cho nhà thầu;
- Ký xác nhận vào sản phẩm mẫu đã được thống nhất với Bên B trước khi tiến hành thi công;
- Khi có thay đổi hoặc phát sinh thì Bên A phải ký xác nhận vào nhật ký thi công hoặc biên bản phát sinh để Bên B có căn cứ thực hiện;
- Chuẩn bị đầy đủ kinh phí và thanh toán đúng thời hạn cho Bên B;
- Giải quyết các tranh chấp với các hộ lân cận trong quá trình thi công (nếu có);
- Thực hiện các nghĩa vụ khác của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.
- Cung cấp vật tư hoàn thiện kịp thời để bên B thi công. Bên B sẽ gửi yêu cầu cung cấp cho bên A trước ít nhất 2 ngày.
- Thực hiện các nghĩa vụ khác của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU VI: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B

- Thi công các hạng mục đúng với nội dung và khối lượng công việc quy định tại Hợp đồng này;
- Đảm bảo an toàn lao động, đảm bảo vệ sinh tại công trình và các công trình lân cận;
- Hoàn thành các hạng mục công trình đúng thời hạn hợp đồng;
- Không được tự ý thay đổi chủng loại vật tư khi không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A;
- Thông báo cho Bên A và đề xuất phương án xử lý khi phát hiện thấy sai sót hoặc bất hợp lý trong hồ sơ thiết kế;
- Sau khi hoàn thành công trình, Bên B có trách nhiệm dọn dẹp hiện trường bảo đảm gọn gàng, các chất thải trong quá trình thi công phải được thu dọn, đổ đi đúng nơi quy định.

ĐIỀU VII: TẠM NGỪNG HOẶC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

7.1 Tạm ngưng hoặc chấm dứt hợp đồng bởi Bên A

- Bên A được quyền tạm ngưng hoặc chấm dứt hợp đồng nếu Bên B:
 - + Không thực hiện đúng công việc và bàn giao công việc trễ hạn theo Hợp đồng đối với nội dung và phạm vi công việc theo điều I Hợp đồng quá 30 ngày làm việc;

- + Chuyển nhượng hợp đồng mà không có sự đồng ý của Bên A;
- Trong mọi trường hợp khác, bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên A có nghĩa vụ thanh toán cho bên B một khoản phạt 20% giá trị còn lại của hợp đồng.

7.2 Tạm ngưng hoặc chấm dứt hợp đồng bởi Bên B

- Bên B được quyền tạm ngưng hoặc chấm dứt hợp đồng nếu Bên A:
 - + Không hoàn thành trách nhiệm theo thỏa thuận của hợp đồng này;
 - + Yêu cầu tạm ngừng thi công kéo dài quá 15 ngày;
 - + Vi phạm luật Dân Sự, Thương Mại, luật Xây Dựng hiện hành hoặc yêu cầu trái với quy định mà chính quyền địa phương hoặc Nhà nước không cho phép;
- Trong mọi trường hợp khác, Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên B phải thanh toán cho bên A một khoản phạt trị giá 20% giá trị còn lại của hợp đồng.

ĐIỀU VIII: PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- Phạt chậm tiến độ: Nếu Bên B có lỗi chậm hoàn thành công trình sẽ bị phạt 500.000 đồng/ngày (trừ trường hợp do lỗi Bên A gây ra, những ngày thiên tai, mưa bão hoặc trường hợp bất khả kháng không thể thi công được) nhưng không quá 8% tổng giá trị hợp đồng.
- Phạt chất lượng: Trường hợp vi phạm về chất lượng được đề cập tại Hợp đồng này và Bên A đã có văn bản thông báo đối với hành vi vi phạm mà Bên B vẫn không khắc phục hoặc có khắc phục nhưng không đúng theo yêu cầu trong thời gian hợp lý thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng mức phạt 8% phần giá trị Hợp đồng bị vi phạm đối với Bên B.
- Phạt chậm thanh toán
 - + Trường Hợp Bên A chậm thanh toán quá 05 ngày bất kỳ nghĩa vụ nào đến hạn cho Bên B, Bên A phải trả thêm tiền lãi chậm thanh toán tương ứng với số tiền chậm trả đó, theo lãi suất 8%/năm, kể từ ngày đầu tiên chậm thanh toán, cho đến khi Bên A thanh toán đầy đủ cho Bên B;
 - + Trường hợp Bên A chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Bên B quá 15 ngày thì ngoài tiền lãi chậm trả nêu trên thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng mức phạt 8% phần giá trị Hợp đồng bị vi phạm đối với Bên A.

ĐIỀU IX: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Trong trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng, các bên phải có trách nhiệm cùng nhau thương lượng giải quyết.
- Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp thông qua Tòa án kinh tế Bình Dương. Phán quyết chung thẩm của tòa là phán quyết cuối cùng để giải quyết tranh chấp.

ĐIỀU X: NGHIỆM THU, BÀN GIAO

- Sau khi hoàn thành các hạng mục thi công, hai bên cùng làm biên bản nghiệm thu giai đoạn để có cơ sở thi công các hạng mục tiếp theo;

- Trường hợp bàn giao công trình sau khi hoàn thành hoặc theo thỏa thuận, hai bên phải lập biên bản nghiệm thu thực tế khối lượng đã hoàn thành và biên bản bàn giao công trình.
- Nếu công trình đã được đưa vào sử dụng hoặc tiến hành các hạng mục công việc hoàn thiện tiếp theo sau nội dung công việc của bên B quá 07 ngày mà Bên A vẫn chưa ký biên bản nghiệm thu thì coi như các hạng mục công việc của bên B đã được nghiệm thu và bàn giao toàn bộ;
- Căn cứ để nghiệm thu các hạng mục thi công là quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

ĐIỀU XI: BẢO HÀNH

- Bên B bảo hành các hạng mục trong phạm vi trách nhiệm thi công của bên B trong thời gian như sau, kể từ ngày nghiệm thu:
 - + Kết cấu: 03 năm.
 - + Chống thấm: 01 năm.
- Trong thời gian bảo hành công trình, Bên B phải sửa chữa mọi sai sót do lỗi thi công công trình của Bên B bằng chi phí của Bên B, ngoại trừ các hạng mục vật tư do Bên A hoặc thầu phụ của Bên A cung cấp hoặc thi công theo chỉ dẫn kỹ thuật của Bên A (nếu có). Việc sửa chữa các lỗi này phải được bắt đầu và hoàn tất trong vòng không quá 07 ngày sau khi nhận được thông báo bằng văn bản của Chủ đầu tư về các lỗi.
- Chi phí bảo hành được giữ lại 1% trên tổng giá trị hợp đồng và Bên A sẽ thanh toán số tiền này cho Bên B ngay khi kết thúc thời hạn 6 tháng kể từ ngày bàn giao công trình.

ĐIỀU XII: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Hai bên cam kết thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- Hợp đồng làm thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.
- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên B nhận đủ tạm ứng lần 1 từ Bên A tùy ngày nào đến sau.
- Hợp đồng này có giá trị đến ngày thanh lý hoặc khi hai bên hoàn thành nghĩa vụ theo các điều khoản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

.....

Phạm Văn Lưu

PHỤ LỤC I

Phụ lục này là một phần của Hợp đồng số: NX/202.../HĐKT-...

BẢNG BÁO GIÁ THI CÔNG PHẦN THÔ VÀ NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN