

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Số: 01/2020/HĐ-ĐTĐA

**DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ TỔ 6, TỔ 7, PHƯỜNG ĐẬU LIÊU
THỊ XÃ HỒNG LĨNH**

Giữa

**CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN:
UBND TỈNH HÀ TĨNH**

Và

**NHÀ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HANO-VID**

Hà Tĩnh, ngày 18 tháng 5 năm 2020

74
10/

MỤC LỤC

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	2
II. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG	3
Điều 1. Định nghĩa và diễn giải	4
Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên.....	6
Điều 3. Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng.....	6
Điều 4. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án	8
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Bên A)	9
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Nhà đầu tư (Bên B):	9
Điều 7. Bảo đảm thực hiện hợp đồng.....	12
Điều 8. Bồi thường, giải phóng mặt bằng.....	13
Điều 9. Nộp ngân sách Nhà nước	14
Điều 10. Tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước; thời hạn sử dụng đất; tiền bảo vệ, phát triển đất lúa; Chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư	15
Điều 11. Bàn giao mặt bằng xây dựng.....	15
Điều 12. Yêu cầu thực hiện dự án	15
Điều 13. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án	16
Điều 14. Quản lý chất lượng công trình và chuyển giao công trình thuộc dự án.....	16
Điều 15. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường.....	17
Điều 16. Chuyển nhượng dự án, huy động vốn và kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai	17
Điều 17. Điều chỉnh hợp đồng.....	18
Điều 18. Rủi ro và bất khả kháng	18
Điều 19. Phạt vi phạm hợp đồng dự án.....	19
Điều 20. Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.....	20
Điều 21. Khiếu nại và xử lý các tranh chấp.....	22
Điều 22. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai	22
Điều 23. Bảo hiểm và bảo hành các công trình thuộc dự án.....	23
Điều 24. Hiệu lực của hợp đồng	24
Điều 25. Thanh lý hợp đồng.....	24
Điều 26. Điều khoản chung.....	24

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Tĩnh, ngày 18 tháng 5 năm 2020

HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án: Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh

Số: 01/2020/HĐ-ĐTDA

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Trọng tài thương mại số 54/2010/QH12 ngày 17/6/2010;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Bộ Luật Tố tụng Dân sự số 92/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 913/UBND-XD ngày 21/02/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh; Văn bản số 1009/UBND-XD ngày 02/3/2020 của UBND tỉnh về việc gia hạn văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh;

Căn cứ Quyết định số 1057/QĐ-UBND ngày 09/04/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư năm 2018 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định 3162/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư tổ 6, tổ 7 phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh, tỷ lệ 1/500;

  

Căn cứ Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 01/11/2018 của UBND thị xã Hồng Lĩnh về việc phê duyệt phương án sơ bộ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh;

Căn cứ Quyết định số 1519/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh;

Căn cứ Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư có dự án có sử dụng đất Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh;

Căn cứ Quyết định số 1642/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của UBND thị xã Hồng Lĩnh về việc phê duyệt HSYC lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh;

Căn cứ kết quả đánh giá Hồ sơ đề xuất lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh;

Căn cứ Văn bản số 2022/UBND-XD ngày 31/3/2020 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 31/3/2020 và một số nội dung khác có liên quan;

Căn cứ Biên bản đàm phán sơ bộ về hợp đồng ngày 01/4/2020 giữa UBND thị xã Hồng Lĩnh (Bên mời thầu) và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID (Nhà đầu tư);

Căn cứ Quyết định số 1178/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh;

Căn cứ Biên bản đàm phán thực hiện hợp đồng ngày 15/4/2020 giữa UBND thị xã Hồng Lĩnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID.

II. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 18 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở UBND tỉnh Hà Tĩnh

Địa chỉ: Số 1, Nguyễn Tất Thành, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh,

Chúng tôi gồm các bên dưới đây:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (sau đây gọi là Bên A):

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Người đại diện: **Trần Tiến Hưng**

Chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh

Địa chỉ: Số 1, Nguyễn Tất Thành, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh

2. Nhà đầu tư (sau đây gọi là Bên B):

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HANO-VID

Người đại diện theo pháp luật: **Nguyễn Thế Đạt**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Địa chỉ: 430 Cầu Am, Phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0432484282 - Fax: 0432484283

Tài khoản: Số 030.01.01.00.23789, tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Hà Nội.

Mã số thuế: 0105025361

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105025361, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2010, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 09/3/2020.

Hai bên thống nhất ký hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh như sau:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

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

1.1. “Hợp đồng” hay “Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư” là sự thỏa thuận giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Nhà đầu tư, thể hiện bằng văn bản, được các bên ký kết, bao gồm cả phụ lục và tài liệu kèm theo.

1.2. “Bên mời thầu” là UBND thị xã Hồng Lĩnh.

1.3. “Người có thẩm quyền” là UBND tỉnh Hà Tĩnh.

1.4. “Nhà đầu tư” là Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID.

1.5. “Đại diện Bên mời thầu” là UBND thị xã Hồng Lĩnh.

1.6. “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.

1.7. “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 đề xuất và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá, lựa chọn Nhà đầu tư; là căn cứ đàm phán và ký kết hợp đồng.

1.8. “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 yêu cầu.

1.9. “Ngày” được hiểu là ngày dương lịch và tháng được hiểu là tháng dương lịch.

1.10. “Luật” là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.11. “Rủi ro” là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng.

1.12. “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.

1.13. “Nhà đầu tư cấp 1” là Nhà đầu tư nêu trên.

1.14. “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 hoặc HSYC, HSĐX, hợp đồng đã ký kết giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Nhà đầu tư cấp 1.

1.15. “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền” là Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Hà Tĩnh.

1.16. “Đại diện Cơ quan nhà nước có thẩm quyền” là người được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nêu ra trong hợp đồng hoặc được ủy quyền điều hành công việc thay mặt cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.17. “Dự án” hoặc “dự án” là dự án: Khu dân cư tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh.

1.18. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (m1 hoặc M1) là sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) được xác định theo quy định liên quan của pháp luật về xây dựng đối với dự án bảo đảm phát huy khả năng, hiệu quả sử dụng tối đa khu đất, quỹ đất, diện tích đất, hệ số sử dụng đất và quy hoạch không gian sử dụng đất căn cứ vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (m1 là giá trị do Bên mời thầu xác định; M1 là giá trị do Nhà đầu tư đề xuất).

1.19. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (m2 hoặc M2) là chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm chi phí hỗ trợ, tái định cư, nếu có) được xây dựng căn cứ phương án sơ bộ theo quy định tại Điều 11 Nghị định 30/2015/NĐ-CP và hướng dẫn tại Phụ lục ban hành kèm theo Mẫu HSMT, Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT (m2 là giá trị do Bên mời thầu xác định; M2 là giá trị do Nhà đầu tư đề xuất).

1.20. Giá trị nộp ngân sách nhà nước (m3 hoặc M3) m3 là giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước tối thiểu do Bên mời thầu xác định trên cơ sở căn cứ lợi thế thương mại của khu đất, quỹ đất thực hiện dự án trong tương lai hoặc thống kê giá trị của các khu đất có vị trí, tính chất tương đồng với khu đất thực hiện dự án. M3 là giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước do Nhà đầu tư đề xuất trong HSĐX.

1.21. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá trị mà Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về Đất đai.

1.22. “Bên” là từ để chỉ UBND tỉnh Hà Tĩnh hoặc để chỉ Nhà đầu tư tùy theo ngữ cảnh cụ thể.

1.23. “Các Bên”, “Các bên” hoặc “các bên” được hiểu là thành phần ký kết Hợp đồng thực hiện dự án, bao gồm Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Nhà đầu tư.

1.24. “Cơ quan” hoặc “cơ quan có liên quan” có nghĩa là tất cả các đơn vị chức năng của tỉnh Hà Tĩnh thực hiện các chức năng quản lý nhà nước;

1.25. “MBQH” là Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tổ dân 6, tổ 7 phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh được phê duyệt tại Quyết định số 3162/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

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

2.1. 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 số 1178/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;
- b) Biên bản đàm phán thực hiện hợp đồng;
- c) Thư chấp thuận và trao hợp đồng;
- d) HSDX của Nhà đầu tư
- e) HSYC của Bên mời thầu;
- f) Các tài liệu khác có liên quan.

2.2. 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:

- a) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;
- b) Biên bản đàm phán thực hiện hợp đồng;
- c) Thư chấp thuận và trao hợp đồng;
- d) HSDX của Nhà đầu tư;
- e) HSYC của Bên mời thầu;
- f) Các tài liệu khác có liên quan.

Điều 3. Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng

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

Nhà đầu tư phải hoàn thành toàn bộ công việc theo nội dung của hợp đồng trước ngày 10 tháng 4 năm 2022.

Nhà đầu tư được quyền lựa chọn ngày khởi công dự án nhưng không quá 30 ngày (có thông báo khởi công gửi cho Bên A), kể từ ngày Cơ quan nhà nước

(Handwritten signatures and initials)

có thẩm quyền hoặc UBND thị xã Hồng Lĩnh bàn giao lần 1 khu đất thực hiện dự án cho Bên B (mà Bên B có thể khởi công Dự án). Trước khi khởi công xây dựng công trình, Nhà đầu tư phải có giấy phép xây dựng do đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3.2. Tiến độ thực hiện hợp đồng

Căn cứ vào thời gian thực hiện hợp đồng, Nhà đầu tư phải lập bản tiến độ thực hiện dự án chi tiết để trình Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong vòng 20 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 dự án bao gồm các nội dung sau:

- 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.

- 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 dự án do Nhà đầu tư lập không phù hợp với hợp đồng thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thông báo trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được bản tiến độ của Nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải chỉnh sửa tiến độ cho phù hợp với hợp đồng theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bản tiến độ được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thống nhất là cơ sở để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện đầu tư của Nhà đầu tư.

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 Nhà đầu tư, 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 dự án, Nhà đầu tư phải lập và nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền một bản tiến độ thực hiện đầu tư dự án sửa đổi phù hợp.

3.3. Gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng:

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Nhà đầu tư sẽ thương thảo về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng trong những trường hợp sau đây:

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

3.4. Khắc phục tiến độ chậm trễ:

Khi tiến độ thực hiện đầu tư dự án đã bị chậm so với bản tiến độ đã được các bên thống nhất mà không phải do nguyên nhân đã nêu trong khoản 3.3 Điều này, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền yêu cầu Nhà đầu tư sửa đổi bản tiến độ thực hiện đầu tư dự án để đảm bảo hợp đồng được hoàn thành đúng thời gian quy định tại khoản 3.1 Điều này.

Điều 4. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án

4.1. Mục tiêu và phạm vi dự án:

a) Mục tiêu của dự án: Thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình theo MBQH:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, khuôn viên cây xanh, ...)

- Phần nhà liền kề: Đầu tư xây thô nhà ở liền kề trên tuyến đường Nguyễn Đồng Chi, đường Trần Nhân Tông (quy hoạch rộng 35m) và đường N4 (quy hoạch rộng 18m). Đối với nhà ở liền kề còn lại sẽ xin phép cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch và theo quy định;

- Đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ (lô DVTM-HH), khu công cộng đơn vị ở (CC-VN và MN).

Diện tích của khu đất thực hiện dự án: 8,07ha.

Diện tích cụ thể của dự án thực hiện theo Quyết định giao đất, cho thuê đất của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Phạm vi dự án: Ranh giới khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính phường Đậu Liêu, thị xã Hồng Lĩnh có giới hạn như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp khu dân cư hiện trạng tổ 6, tổ 7, phường Đậu Liêu
- + Phía Tây Nam giáp đường Nguyễn Đồng Chi
- + Phía Tây Bắc giáp ranh giới phường Đậu Liêu và phường Nam Hồng
- + Phía Đông Nam giáp đường Trần Nhân Tông

4.2. Quy mô của dự án:

- Khối lượng công việc thực hiện: Nhà đầu tư phải tổ chức thực hiện dự án với khối lượng công việc đã được quy định trong HSYC, 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.

- Tổng chi phí thực hiện dự án (A) = 335.501.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi lăm tỷ, năm trăm linh một triệu đồng).

Trong đó:

- Giá trị xây dựng công trình (M₁): 323.963.000.000 VNĐ;

(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi ba tỷ, chín trăm sáu mươi ba triệu đồng)

(Chữ ký và dấu)

- Giá trị bồi thường GPMB (M_2): 11.538.000.000 VNĐ.

(Bằng chữ: Mười một tỷ, năm trăm ba mươi tám triệu đồng)

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Bên A)

5.1. Quyền của Bên A:

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, phát triển đô thị và pháp luật khác có liên quan.

- 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, HSYC, HSĐX.

- Chấm dứt hợp đồng nếu Nhà đầu tư vi phạm các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng mà theo đó Cơ quan nhà nước có quyền chấm dứt hợp đồng theo quy định tại hợp đồng này.

- Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

5.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- Tổ chức hoặc ủy quyền cho UBND thị xã Hồng Lĩnh tổ chức thực hiện bồi thường GPMB, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan bàn giao khu đất thực hiện dự án cho Nhà đầu tư theo hợp đồng đã ký kết.

- Hỗ trợ Nhà đầu tư hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng, tạo điều kiện để Nhà đầu tư thực hiện tốt nghĩa vụ của mình.

- Phối hợp với Nhà đầu tư, các cơ quan có liên quan giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Nhà đầu tư, chỉ đạo các đơn vị tiếp nhận và quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để Nhà đầu tư chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

- Kịp thời giải quyết khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án của Nhà đầu tư.

- Bên A sẽ hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục pháp lý đối với việc đấu nối cấp nước, thoát nước (bao gồm nước mưa, nước thải), đấu nối cấp điện và các hệ thống thông tin liên lạc để Bên B có thể triển khai thi công xây dựng dự án.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Nhà đầu tư (Bên B):

6.1. 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 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi

trường và các cơ quan có liên quan bàn giao đất sau khi có Quyết định giao đất của UBND tỉnh Hà Tĩnh theo đúng 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 gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho Nhà đầu tư cấp 2 để thực hiện dự án theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (NĐ 99/CP), Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (TT 19/2016/TT-BXD) và các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

- Được bán, cho thuê nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của Luật Nhà ở, NĐ 99/2015/NĐ-CP, TT 19/2016/TT-BXD và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các khu đất, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải chuyển giao theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Được huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định tại Điều 16 Hợp đồng này;

- Yêu cầu cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật Nhà ở và pháp luật về đất đai;

- Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

- Được chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án đã kèm theo hạ tầng cho người nhận chuyển nhượng tự xây dựng khi được phép theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện các quyền khác theo quy định của Pháp luật.

6.2. Nghĩa vụ của Bên B:

- Có trách nhiệm bố trí đủ vốn theo Thông báo của UBND thị xã Hồng Lĩnh để bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất thực hiện dự án theo quy định.

- Lập hồ sơ đề nghị UBND tỉnh Hà Tĩnh quyết định giao đất để thực hiện dự án theo quy định;

- Thực hiện dự án theo quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; pháp luật

(Handwritten signatures and initials)

điều chỉnh trong quá trình thực hiện dự án, đặc biệt là quy định của Pháp luật liên quan đến đất đai, kinh doanh bất động sản, môi trường và thuế;

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành; đúng tiến độ, phù hợp với MBQH, HSYC, HSDX và các nội dung dự án đã được phê duyệt;

- Đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của Pháp luật;

- Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin quy định tại điểm b khoản 5 Điều 19 Luật Nhà ở, Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của Pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản;

- Thực hiện đầy đủ, đảm bảo các quy định của Nhà nước, các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

- Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật Nhà ở;

- Bảo hành công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Hợp đồng này;

- Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác theo quy định của pháp luật;

- Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như: Nộp ngân sách nhà nước, nộp tiền sử dụng đất, tiền bồi thường GPMB vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 Hợp đồng này; nộp các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định hiện hành của Nhà nước;

- 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 các nghĩa vụ khác theo các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng và các quy định hiện hành của Nhà nước;

- Chỉ được phép bàn giao nhà ở cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó;

- Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản;

- Phối hợp với các cơ quan chức năng để thống nhất quản lý xây dựng toàn bộ dự án theo quy hoạch được 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 Nhà đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm;

- Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác có liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật. Quản lý vận hành các công trình đã đưa vào khai thác theo nhiệm vụ được giao hoặc khi chưa chuyển giao cho các tổ chức dịch vụ công ích hoặc tổ chức quản lý chuyên ngành;

- Tổ chức quản lý an ninh trật tự khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý hành chính cho chính quyền địa phương;

- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 7. Bảo đảm thực hiện hợp đồng

Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng để đảm bảo nghĩa vụ và trách nhiệm của mình trong việc thực hiện hợp đồng cụ thể như sau:

7.1. Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng: 6.710.020.000 VNĐ (*Bằng chữ: Sáu tỷ, bảy trăm mười triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng*)

7.2. Hình thức bảo đảm thực hiện hợp đồng: Bảng thư bảo đảm của Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành hoặc đặt cọc bằng séc.

7.3. Thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng:

Từ khi hợp đồng có hiệu lực đến ngày dự án được hoàn thành và nghiệm thu theo quy định của hợp đồng.

Trong trường hợp Nhà đầu tư được người có thẩm quyền cho phép điều chỉnh gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng, Nhà đầu tư phải có trách nhiệm điều chỉnh thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng theo thời gian được gia hạn.

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

7.4. Thời hạn nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng: Chậm nhất là 05 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và trước thời điểm hợp đồng có hiệu lực.

7.5. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Nhà đầu tư ngay sau khi hoặc không chậm hơn 20 ngày kể từ khi Nhà đầu tư hoàn tất công tác đầu tư xây dựng dự án để chuyển sang giai đoạn kinh doanh, khai thác.

7.6. Nhà đầu tư sẽ không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau:

- Từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng đã có hiệu lực;
- Vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng;
- Thực hiện hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của mình nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng.

7.7. Bảo đảm thực hiện hợp đồng sẽ được trả cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền như một khoản bồi thường cho bất cứ thiệt hại nào phát sinh do lỗi của Nhà đầu tư khi Nhà đầu tư không hoàn thành nghĩa vụ và trách nhiệm của mình theo hợp đồng. Việc quản lý và sử dụng số tiền bảo đảm thực hiện hợp đồng tịch thu của Nhà đầu tư được thực hiện theo quy định hiện hành của Pháp luật về quản lý ngân sách Nhà nước.

Điều 8. Bồi thường, giải phóng mặt bằng

8.1. Chuyển tiền bồi thường GPMB cho UBND thị xã Hồng Lĩnh:

a) Nhà đầu tư có trách nhiệm chuyển đủ tiền bồi thường GPMB cho UBND thị xã Hồng Lĩnh trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Thông báo của UBND thị xã Hồng Lĩnh để thực hiện bồi thường GPMB khu đất thực hiện dự án.

b) Trường hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt thấp hơn giá trị M_2 thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn giá trị M_2 thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt, giá trị phần thiếu hụt được tính vào vốn đầu tư của dự án và trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận thông báo của UBND thị xã Hồng Lĩnh, Nhà đầu tư có trách nhiệm chuyển toàn bộ phần thiếu hụt cho UBND thị xã Hồng Lĩnh.

c) Nhà đầu tư sẽ được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng) theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

8.2. Sau khi nhận được tiền bồi thường của Nhà đầu tư, UBND thị xã Hồng Lĩnh 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 hoàn thành công tác bồi thường GPMB trong thời gian tối đa là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

8.3. Trường hợp Nhà đầu tư không được bàn giao đất theo đúng tiến độ thì Nhà đầu tư phải báo cáo người có thẩm quyền để hướng dẫn giải quyết. Nếu Nhà đầu tư không báo cáo thì phải tự chịu trách nhiệm về việc chậm bàn giao đất này.

Trường hợp công tác giải phóng mặt bằng kéo dài quá thời hạn nêu tại Khoản 8.2 của Điều này, thì thời gian chậm bàn giao sẽ được cộng thêm vào thời gian thực hiện dự án của Bên B.

Trường hợp bàn giao diện tích Dự án cho Bên B thấp hơn diện tích đã được phê duyệt hoặc tiến độ muộn hơn thì Bên A có trách nhiệm giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho Bên B.

Điều 9. Nộp ngân sách Nhà nước

9.1. Giá trị nộp ngân sách nhà nước M3: 2.407.761.000 VNĐ (*Bằng chữ Hai tỷ, bốn trăm linh bảy triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn đồng*). Là giá trị do Nhà đầu tư đề xuất (giá trị này độc lập với tiền sử dụng đất mà Nhà đầu tư phải nộp).

Trước mắt, Công ty cổ phần bất động sản HANO - VID tạm nộp toàn bộ giá trị đã đề xuất (M3) vào ngân sách nhà nước nêu tại mục 9.1 để triển khai các thủ tục tiếp theo. Giá trị nộp ngân sách nhà nước M3 chính thức phải nộp sẽ được xác định theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ và được thực hiện theo một trong hai trường hợp sau:

- Trường hợp giá trị m3 mà Nhà đầu tư phải nộp sau khi xác định theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ cao hơn giá trị đã đề xuất trong Hồ sơ đề xuất, thì Nhà đầu tư phải nộp phần bổ sung chênh lệch trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo đề nghị nộp tiền.

- Trường hợp giá trị m3 mà Nhà đầu tư phải nộp sau khi xác định theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ thấp hơn giá trị đã đề xuất trong Hồ sơ đề xuất thì giá trị nộp ngân sách nhà nước chính thức (M3) là 2.407.761.000 VNĐ (*Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm linh bảy triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn đồng*).

9.2. Nhà đầu tư phải chuyển toàn bộ giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật về ngân sách nhà nước trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo đề nghị nộp tiền.

9.3. Quy trình, thủ tục nộp tiền vào ngân sách thực hiện theo quy định pháp luật về ngân sách.

Điều 10. Tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước; thời hạn sử dụng đất; tiền bảo vệ, phát triển đất lúa; Chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư

10.1. Tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước được xác định theo giá đất cụ thể tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành. Việc điều chỉnh đơn giá thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật. Phương pháp định giá đất để xác định tiền sử dụng đất áp dụng cho dự án: căn cứ vào các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp. Trường hợp cần thiết có thể áp dụng kết hợp các phương pháp định giá đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP để kiểm tra, đối chiếu và quyết định giá đất. Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất mà chính sách theo quy định của pháp luật đất đai có thay đổi thì thực hiện theo quy định tại thời điểm đó.

10.2. Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn sử dụng đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

10.3. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất: Nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế.

10.4. Tiền bảo vệ, phát triển đất lúa: Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền bảo vệ và phát triển đất lúa theo quy định. Khoản chi phí này Nhà đầu tư hạch toán theo quy định của Nhà nước.

10.5. Chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư: Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mời thầu (UBND thị xã Hồng Lĩnh), Nhà đầu tư có trách nhiệm chuyển toàn bộ chi phí trong lựa chọn nhà đầu tư: 697.870.000 VNĐ (*Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi nghìn đồng*) cho Bên mời thầu theo quy định; khoản chi phí này Nhà đầu tư hạch toán theo quy định của Nhà nước.

Điều 11. Bàn giao mặt bằng xây dựng

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bàn khu đất thực hiện dự án tại thực địa cho Nhà đầu tư theo Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền. Thời điểm bàn giao đất không quá 03 ngày kể từ ngày Nhà đầu tư thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Trường hợp chưa bàn giao đất theo Quyết định của UBND tỉnh Hà Tĩnh thì được xem là gây chậm trễ và sẽ được xem xét điều chỉnh hợp đồng theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

Điều 12. Yêu cầu thực hiện dự án

12.1. Nhà đầu tư phải tổ chức thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật về môi trường và các quy định khác có liên quan.

12.2. Yêu cầu bố trí vốn để thực hiện dự án:

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu mà Nhà đầu tư phải thu xếp: 156.986.000.000 VNĐ.

- Vốn vay tối đa mà Nhà đầu tư phải huy động: 178.515.000.000 VNĐ

12.3. Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

Điều 13. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án

- Bất kỳ vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực dự án có tính chất lịch sử hay có giá trị đáng kể được phát hiện tại công trường sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và là tài sản của Nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Nhà đầu tư không cho người của mình hoặc người khác lấy làm hư hỏng cổ vật được phát hiện. Nhà đầu tư phải thông báo ngay cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc phát hiện này để giải quyết theo quy định của pháp Luật.

- Trường hợp việc thực hiện hợp đồng bị chậm do việc phát hiện cổ vật, Nhà đầu tư phải tham gia việc xử lý, bảo quản, vận chuyển cổ vật, thì Nhà đầu tư phải thông báo cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xem xét, giải quyết.

Điều 14. Quản lý chất lượng công trình và chuyển giao công trình thuộc dự án

14.1. Quản lý chất lượng công trình của dự án

Nhà đầu tư có trách nhiệm phải thực hiện theo các nội dung sau:

- Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng công trình đảm bảo theo quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng công trình đã được người có thẩm quyền phê duyệt.

- Đầu tư xây dựng công trình đảm bảo chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật về môi trường và các quy định khác có liên quan.

- Tổ chức thực hiện dự án theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật đã được nêu trong HSYC, HSĐX, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về chất lượng công trình xây dựng của Nhà nước.

- Đối với các công trình phải chuyển giao lại, Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm về chất lượng công trình. Việc quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong quá trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

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

a) Thời điểm chuyển giao:

Trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn thành công tác đầu tư xây dựng dự án để chuyển sang giai đoạn kinh doanh, khai thác, Nhà đầu tư

 

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. Tài sản được chuyển giao không bao gồm các khoản nợ phát sinh của Nhà đầu tư.

b) Thủ tục chuyển giao:

- Trước thời hạn chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ tổ chức kiểm tra chất lượng công trình và yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện việc sửa chữa, bảo hành những hư hỏng, khiếm khuyết của công trình (nếu có); Việc chuyển giao chỉ 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.

- Nhà đầu tư và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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.

- Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư 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 để đảm bảo điều kiện công trình vận hành bình thường phù hợp với các yêu cầu về bảo hành tại khoản 2 Điều 23 Hợp đồng này.

- Thủ tục chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật, có kèm theo hồ sơ hoàn công và bản quyết toán đầu tư xây dựng công trình.

Điều 15. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

15.1. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án (bao gồm công việc thi công xây dựng các hạng mục công trình), Nhà đầu tư phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ.

15.2. Nhà đầu tư phải chịu sự quản lý về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ trong quá trình thực hiện dự án của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ ở địa phương.

15.3. Nhà đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 16. Chuyển nhượng dự án, huy động vốn và kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

16.1. Chuyển nhượng dự án: Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho Nhà đầu tư cấp 2 đảm bảo quy định của Luật Đất đai

số 45/2013/QH13, Luật Đầu tư số 67/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và các văn bản pháp luật có liên quan.

16.2. Huy động vốn: Nhà đầu tư huy động vốn phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành của pháp luật Nhà nước có liên quan.

16.3. Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai: Nhà đầu tư có quyền Kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ và các quy định hiện hành của pháp luật Nhà nước có liên quan.

Điều 17. Điều chỉnh hợp đồng

17.1. Hợp đồng sẽ được các 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;
- Các trường hợp đặc biệt khác.

17.2. Nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng dự án phải được đàm phán, ký kết bằng phụ lục hợp đồng.

Điều 18. Rủi ro và bất khả kháng

18.1. Trách nhiệm của Nhà đầu tư đối với rủi ro

Nhà đầu tư 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.

18.2. Bồi thường rủi ro

a) Nhà đầu tư bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các nhân viên của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các khiếu nại, hòng 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 cầu thả, cố ý hoặc vi phạm hợp đồng bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các nhân viên của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Hòng 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 Nhà đầu tư.

[Handwritten signatures and initials]

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

b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải bồi thường và gánh chịu những tổn hại cho Nhà đầu tư, các nhân viên của Nhà đầu tư đối với các khiếu nại, thiệt hại, mất mát được quy cho sự cần thiết, cố ý làm hoặc vi phạm hợp đồng bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các nhân viên của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

18.3. 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, công việc 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.

18.4. Các hậu quả của bất khả kháng

- Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư có quyền kéo dài thời gian thực hiện theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.

- Trong khoảng thời gian không thể thực hiện dự án do điều kiện bất khả kháng, Nhà đầu tư theo hướng dẫn của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ xem xét đề nghị cấp có thẩm quyền bồi hoàn cho Nhà đầu tư các khoản phụ phí cần thiết và hợp lý mà họ phải gánh chịu.

18.5. 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 21 Hợp đồng này.

Điều 19. Phạt vi phạm hợp đồng dự án

Khi vi phạm hợp đồng Nhà đầu tư bị phạt theo mức quy định sau:

19.1. Nhà đầu tư vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền gây ra, nếu chậm 90 ngày Nhà đầu tư sẽ chịu phạt 0,1% giá trị khối lượng phần công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chậm tiến độ. Nếu chậm quá 90 ngày thì cứ mỗi tuần chậm tiếp theo phải chịu phạt tiếp 0,05% giá trị khối lượng phần công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chậm tiến độ.

19.2. Nhà đầu tư chậm nộp ngân sách Nhà nước, tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 9, Điều 10 Hợp đồng này thì phải chịu phạt tiền chậm nộp theo quy định của Luật quản lý thuế.

19.3. Trường hợp Nhà đầu tư chậm nộp tiền bồi thường GPMB cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này dẫn đến chậm chi trả bồi thường GPMB cho người có đất thu hồi thì Nhà đầu tư bị phạt một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả để thanh toán cho người có đất thu hồi (chi tiết theo quy định của pháp luật về Đất đai và Quản lý thuế) và không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.

Điều 20. Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng trước thời hạn

20.1. Tạm ngừng thực hiện công việc của hợp đồng bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền

a) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quyền tạm ngừng hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án chậm so với bản tiến độ đã cam kết quá 12 tháng mà không có lý do chính đáng. Thực hiện đầu tư dự án không đảm bảo theo MBQH được duyệt, các yêu cầu theo Hồ sơ yêu cầu, Hồ sơ đề xuất và các nội dung đã cam kết trong hợp đồng.

- Nhà đầu tư không nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này; không thực hiện điều chỉnh thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng khi cấp có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư chuyển nhượng dự án không đúng quy định tại Điều 16 Hợp đồng này.

- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.

b) Trước khi tạm dừng hợp đồng, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thông báo bằng văn bản cho Nhà đầu tư trước 28 ngày. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về việc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tạm ngừng hợp đồng và sẽ không được bù khoảng thời gian tạm ngừng hợp đồng trừ trường hợp do bất khả kháng.

20.2. Chấm dứt hợp đồng bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền

a) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quyền chấm dứt hợp đồng nếu:

- Sau khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tạm ngừng hợp đồng mà Nhà đầu tư không thực hiện việc khắc phục các vi phạm trong khoảng thời gian theo thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Nhà đầu tư vi phạm Pháp luật về đất đai bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 22 Hợp đồng này.

- Nhà đầu tư 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.

 
lưu

- Quá thời hạn Nhà đầu tư phải chuyển kinh phí bồi thường GPMB, tiền sử dụng đất, tiền nộp ngân sách nhà nước cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quá 03 tháng theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 Hợp đồng này.

b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Nhà đầu tư biết trước khi chấm dứt hợp đồng tối thiểu 28 ngày. Sau 30 ngày kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng, Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư chưa thực hiện việc di chuyển thì Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền xử lý đối với các tài sản này.

20.3. Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền

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

20.4. Tạm ngừng hợp đồng bởi Nhà đầu tư

a) Nhà đầu tư tạm ngừng hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.
- Chậm bàn giao đất quá 30 ngày so với thời hạn.

b) Trước khi tạm dừng hợp đồng, Nhà đầu tư sẽ thông báo bằng văn bản cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền biết trước 28 ngày. Trong trường hợp này, Nhà đầu tư được bù khoảng thời gian tạm ngừng hợp đồng vào thời gian thực hiện hợp đồng.

20.5. Chấm dứt hợp đồng bởi Nhà đầu tư

a) Nhà đầu tư có thể chấm dứt hợp đồng trong trường hợp khu đất thực hiện dự án không bồi thường GPMB được làm ảnh hưởng lớn đến mục tiêu, quy mô của dự án và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thống nhất.

b) Bên B có thể chấm dứt Hợp đồng nếu sau khi Bên B tạm ngừng Hợp đồng mà Bên A vẫn không thực hiện bàn giao mặt bằng trong khoảng thời gian 15 ngày kể từ ngày có thông báo của Bên B.

c) Nhà đầu tư sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền biết trước khi chấm dứt hợp đồng tối thiểu 28 ngày.

20.6. Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi Nhà đầu tư

Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 5 Điều này, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ lựa chọn một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán toàn bộ khối lượng, giá trị công việc đã được Nhà đầu tư thực hiện trình Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định. Cơ quan nhà

nước có thẩm quyền có trách nhiệm hoàn trả cho Nhà đầu tư các chi phí mà Nhà đầu tư đã triển khai thực hiện và tiếp nhận lại dự án để lựa chọn nhà đầu tư khác.

Điều 21. Khiếu nại và xử lý các tranh chấp

21.1. Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng

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 56 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 những thoả thuận đã ký.

c) Trong vòng 28 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 những nội dung khiếu nại do Bên kia đưa ra.

d) Các khiếu nại của mỗi Bên phải được gửi đến đúng địa chỉ giao dịch hoặc địa chỉ trao đổi thông tin mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng.

21.2. Xử lý tranh chấp hợp đồng thực hiện dự án

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 một trong các bên có quyền đưa tranh chấp ra 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.

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

Điều 22. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Nhà đầu tư sẽ bị thu hồi đất thực hiện dự án do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm các trường hợp sau:

22.1. Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;

22.2. Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất;

22.3. Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;

22.4. Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;

 
LƯU

22.5. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì nhà đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà nhà đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Điều 23. Bảo hiểm và bảo hành các công trình thuộc dự án

23.1. Bảo hiểm công trình thuộc dự án

Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm mua bảo hiểm theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

23.2. Bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình đưa vào sử dụng Nhà đầu tư phải:

- Bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong thời gian 12 tháng, kể từ ngày hoàn thành công tác đầu tư xây dựng dự án để chuyển sang giai đoạn kinh doanh khai thác. Thời gian bảo hành công trình phải được gia hạn cho đến khi khắc phục xong các sai sót do lỗi của Nhà đầu tư.

- Bảo hành công trình nhà ở: Nhà đầu tư có trách nhiệm bảo hành cho người mua, thuê mua nhà theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH 13 ngày 25/11/2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Trong thời gian bảo hành, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần thông báo cho Nhà đầu tư về những hư hỏng liên quan tới dự án do lỗi của Nhà đầu tư gây ra. Nhà đầu tư có trách nhiệm khắc phục các sai sót bằng chi phí của mình trong khoảng thời gian Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.

- Trường hợp Nhà đầu tư không khắc phục sai sót trong khoảng thời gian được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể thuê tổ chức khác khắc phục sai sót và Nhà đầu tư sẽ phải thanh toán khoản chi phí này. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thông báo cho Nhà đầu tư khoản chi phí này sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của Nhà đầu tư.

23.3. 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 hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, Nhà đầu tư phải nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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.

- Nhà đầu tư được hoàn trả bảo đảm bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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, tổ chức tài chính hợp pháp tại Việt Nam.

Điều 24. Hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực sau 07 ngày, kể từ ngày Hợp đồng này được ký kết.

Điều 25. Thanh lý hợp đồng

25.1. Hợp đồng được thanh lý trong trường hợp:

- Các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký.
- Hợp đồng thực hiện đầu tư xây dựng dự án bị chấm dứt theo quy định tại Điều 20 Hợp đồng này.

25.2. Việc thanh lý hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt.

Nhà đầu tư có trách nhiệm đề xuất thanh lý hợp đồng theo quy định tại Điều này.

Điều 26. Điều khoản chung

26.1. Các bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong hợp đồng này.

26.2. Hợp đồng này có 24 trang, đánh số từ trang 1 đến trang 24; được lập thành 10 bản có giá trị pháp lý như nhau. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giữ 04 bản, Nhà đầu tư giữ 04 bản, Bên mời thầu giữ 02 bản làm căn cứ thực hiện./.

ĐẠI DIỆN BÊN A



Trần Liên Hưng

ĐẠI DIỆN BÊN B



*TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Chế Đạt*

