

**CỤC GIÁM ĐỊNH NHÀ NƯỚC
VỀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

**NGƯỜI SOẠN : LÊ VĂN THỊNH
TRƯỞNG PHÒNG QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

HÀ NỘI – 5/2005

HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Người soạn : Lê Văn Thịnh
Chuyên viên chính Cục Giám định Nhà
nước về chất lượng công trình xây dựng

Chương I **KHÁI NIỆM CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG KINH TẾ**

I. KHÁI NIỆM - CHỦ THỂ - NGUYÊN TẮC - HIỆU LỰC – BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG KINH TẾ

1. Khái niệm hợp đồng kinh tế (HĐKT)

Hợp đồng kinh tế là sự thỏa thuận bằng văn bản, tài liệu giao dịch giữa các bên ký kết về việc thực hiện công việc sản xuất, trao đổi hàng hóa, dịch vụ, nghiên cứu, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật và các thỏa thuận khác có mục đích kinh doanh với sự qui định rõ ràng quyền và nghĩa vụ của mỗi bên để xây dựng và thực hiện kế hoạch của mình.

2. Chủ thể của hợp đồng kinh tế

Theo Pháp lệnh hợp đồng kinh tế, chủ thể của HĐKT bao gồm:

2.1. Pháp nhân với pháp nhân;

2.2. Pháp nhân với cá nhân có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Trong đó:

a) Pháp nhân phải là một tổ chức có đủ các điều kiện sau:

- Là một tổ chức được thành lập một cách hợp pháp;
- Có tài sản riêng và chịu trách nhiệm một cách độc lập bằng các tài sản đó;
- Có quyền quyết định một cách độc lập về các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình;

b) Cá nhân có đăng ký kinh doanh:

Theo qui định của pháp luật, là người đã được cấp giấy phép kinh doanh và đã đăng ký kinh doanh tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng qui định về đăng ký kinh doanh.

3. Nguyên tắc ký kết và thực hiện HĐKT

Theo tinh thần của Pháp lệnh HĐKT, khi ký kết và thực hiện HĐKT cần quán triệt các nguyên tắc sau: "Tự nguyện, cùng có lợi, bình đẳng về quyền và nghĩa vụ, trực tiếp chịu trách nhiệm tài sản và không trái pháp luật" .

Riêng loại HĐKT theo chỉ tiêu pháp lệnh phải tuân theo nguyên tắc "bình đẳng, hợp tác cùng có lợi và trực tiếp chịu trách nhiệm tài sản".

4. Hiệu lực pháp lý của HĐKT

4.1.Trường hợp HĐKT được ký kết bằng văn bản

HĐKT được coi là đã hình thành và có hiệu lực pháp lý từ thời điểm các bên đã ký vào văn bản.

4.2. Trường hợp HĐKT được ký kết bằng tài liệu giao dịch.

HĐKT được coi là đã hình thành và có hiệu lực pháp lý kể từ khi các bên nhận được tài liệu qui định thể hiện sự thỏa thuận về tất cả những điều khoản chủ yếu của HĐKT.

5. Các biện pháp bảo đảm thực hiện HĐKT .

5.1. Thế chấp tài sản

Là trường hợp dùng động sản, bất động sản hoặc giá trị tài sản khác thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm tài sản cho việc thực hiện HĐKT đã ký kết. .

5.2. Cầm cố tài sản

Là trao động sản thuộc quyền sở hữu của mình cho người cùng quan hệ hợp đồng giữ để làm tin và bảo đảm tài sản trong trường hợp vi phạm HĐKT đã ký kết.

5.3. Bảo lãnh tài sản

Là sự bảo đảm bằng tài sản thuộc quyền sở hữu của người nhận bảo lãnh để chịu trách nhiệm tài sản thay cho người được bảo lãnh khi người này vi phạm

HĐKT đã ký kết.

6. Những HĐKT trái pháp luật

6.1. HĐKT vô hiệu toàn bộ

Những HĐKT vô hiệu toàn bộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Nội dung HĐKT vi phạm điều cấm của pháp luật;
- b) Một trong các bên ký kết HĐKT không có đăng ký kinh doanh theo qui định của pháp luật để thực hiện công việc đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- c) Người ký HĐKT không đúng thẩm quyền hoặc có hành vi lừa đảo.

6.2. HĐKT vô hiệu từng phần

HĐKT bị coi là vô hiệu từng phần khi nội dung của phần đó vi phạm điều cấm của pháp luật, nhưng không ảnh hưởng đến nội dung các phần còn lại của hợp đồng.

II. CƠ CẤU CỦA VĂN BẢN HỢP ĐỒNG KINH TẾ

1. Khái niệm văn bản HĐKT và các loại văn bản HĐKT

1.1. Khái niệm văn bản HĐKT

Văn bản HĐKT là một loại tài liệu đặc biệt do các chủ thể của HĐKT tự xây dựng trên cơ sở những quy định của pháp luật nhà nước về HĐKT; văn bản này có giá trị pháp lý bắt buộc các bên phải có trách nhiệm thực hiện các điều khoản mà các bên đã thỏa thuận và ký kết trong HĐKT. Nhà nước thực hiện sự kiểm soát và bảo hộ quyền lợi cho các bên khi cần thiết và dựa trên cơ sở nội dung văn bản HĐKT đã ký kết.

1.2. Các loại văn bản HĐKT trong thực tế sản xuất kinh doanh

- Hợp đồng mua bán hàng hóa;
- Hợp đồng mua bán ngoại thương;
- Hợp đồng ủy thác xuất nhập khẩu ;
- Hợp đồng vận chuyển hàng hóa;
- Hợp đồng kinh tế dịch vụ ;
- Hợp đồng trong hoạt động xây dựng ;

- Hợp đồng gia công đặt hàng;
- Hợp đồng nghiên cứu khoa học - triển khai kỹ thuật;
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh;
- Hợp đồng liên doanh, liên kết v.v. . .

2. Cơ cấu chung của một văn bản HĐKT

2.1. Phần mở đầu

Bao gồm các nội dung sau :

a) Quốc hiệu: Đây là tiêu đề cần thiết cho những văn bản mà nội dung của nó có tính chất pháp lý, riêng trong hợp đồng mua bán ngoại thương không ghi quốc hiệu vì các chủ thể loại hợp đồng này thường có quốc tịch khác nhau.

b) Số và ký hiệu hợp đồng: Thường ghi ở dưới tên văn bản hoặc ở góc trái của văn bản HĐKT, nội dung này cần thiết cho việc lưu trữ, tra cứu khi cần thiết, phần ký hiệu hợp đồng thường là những chữ viết tắt của tên chủng loại hợp đồng. Ví dụ: Hợp đồng số 07/HĐMB (Số ký hiệu của loại hợp đồng mua bán hàng hóa).

c) Tên hợp đồng: Thường lấy tên hợp đồng theo chủng loại cụ thể ghi chữ to đậm ở chính giữa phía dưới quốc hiệu.

d) Những căn cứ xác lập hợp đồng: Khi lập hợp đồng phải nêu những văn bản pháp qui của nhà nước điều chỉnh lĩnh vực HĐKT như các pháp lệnh, nghị định, quyết định v.v... Phải nêu cả văn bản hướng dẫn của các ngành, của chính quyền địa phương, có thể phải nêu cả sự thỏa thuận của hai bên chủ thể trong các cuộc họp bàn về nội dung hợp đồng trước đó.

e) Thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng: Phải ghi nhận rõ vấn đề này vì nó là cái mốc quan trọng đánh dấu sự thiết lập HĐKT xảy ra trong một thời gian, không gian cụ thể để chứng minh sự giao dịch của các bên, khi cần thiết nhà nước sẽ thực hiện sự xác nhận hoặc kiểm soát, đồng thời nó cũng là căn cứ quan trọng dựa vào đó các chủ thể ấn định thời hạn của hợp đồng được bắt đầu và kết thúc lúc nào, thông thường thời gian ký kết là thời điểm để các thỏa thuận ấn định cho hợp đồng bắt đầu có hiệu lực. Ví dụ hợp đồng này có hiệu lực 18 tháng kể từ ngày ký

2.2. Phần thông tin về chủ thể hợp đồng

Bao gồm các nội dung sau:

a) Tên đơn vị hoặc cá nhân tham gia HĐKT (gọi những là tên doanh nghiệp)

- Để loại trừ khả năng bị lừa đảo các bên phải kiểm tra lẫn nhau về tư cách pháp nhân hoặc giấy phép đăng ký kinh doanh của đối tác kiểm tra sự hoạt động thực tế của tổ chức này xem có trong danh sách các tổ chức bị chính quyền thông báo vỡ nợ, đình chỉ hoạt động hoặc giải thể không.

b) Địa chỉ doanh nghiệp: Trong hợp đồng phải ghi rõ nơi có trụ sở pháp nhân đồng, khi cần các bên có thể tìm đến nhau để liên hệ giao dịch hoặc tìm hiểu rõ ràng trước khi ký kết HĐKT, yêu cầu các bên phải ghi rõ số nhà, đường phố, xóm ấp, phường, xã, quận, huyện. Nếu thực tâm có ý thức phối hợp làm ăn lâu dài, đàng hoàng họ sẽ khai đúng và đầy đủ. .

c) Điện thoại, Telex, Fax, Email: Đây là những phương tiện thông tin quan trọng, mỗi chủ thể hợp đồng thông thường họ có số đặc định cho phương tiện thông tin để giao dịch với nhau, giảm bớt được chi phí đi lại liên hệ, trừ những trường hợp bắt buộc phải gặp mặt.

d) Tài khoản mở tại ngân hàng: Đây là vấn đề được các bên hợp đồng đặc biệt quan tâm trong giai đoạn hiện nay, khi đối tác biết số tài khoản lượng tiền hiện có trong tài khoản mở tại ngân hàng nào, họ tin tưởng ở khả năng được thanh toán sòng phẳng để yên tâm ký kết và thực hiện hợp đồng, cũng cần đề phòng trường hợp đối tác chỉ đưa ra những số tài khoản đã cạn tiền nhằm ý đồ chiếm dụng vốn hoặc lừa đảo; muốn nắm vững số lượng tiền trong tài khoản, cần có biện pháp kiểm tra tại ngân hàng mà đối tác có mở tài khoản đó trước khi ký kết.

e) Người đại diện ký kết : Về nguyên tắc phải là người đứng đầu pháp nhân hoặc người đứng tên trong giấy phép đăng ký kinh doanh, nếu là doanh nghiệp tư nhân, nhưng pháp luật HĐKT vẫn cho phép họ được ủy quyền cho người khác với điều kiện họ phải viết giấy ủy quyền.

g) Giấy ủy quyền: Phải ghi rõ số lưu, thời gian viết ủy quyền, chức vụ người ký giấy ủy quyền, đồng thời phải ghi rõ họ tên; chức vụ số Chứng minh nhân dân (CMND) của người được ủy quyền, nội dung phạm vi công việc ủy quyền và thời hạn ủy quyền, pháp luật bắt buộc người thủ trưởng ủy quyền đó phải chịu mọi trách nhiệm như chính bản thân họ đã ký hợp đồng, nhưng dù sao thì bên đối tác vẫn cần phải kiểm tra kỹ những điều kiện trên của giấy ủy quyền trước khi đồng ý ký kết hợp đồng.

2.3. Phần nội dung của văn bản HĐKT

Thông thường một văn bản HĐKT có các điều khoản sau đây:

a) Đối tượng của hợp đồng: Tính bằng số lượng, khối lượng, giá trị qui ước mà các bên thỏa thuận bằng tiền hay ngoại tệ;

b) Chất lượng, chủng loại, quy cách, tính đồng bộ của sản phẩm, hàng hóa hoặc yêu cầu kỹ thuật của công việc;

c) Giá cả;

d) Bảo hành ;

e) Điều kiện nghiệm thu giao nhận;

g) Phương thức thanh toán;

h) Trách nhiệm do vi phạm HĐKT;

i) Các biện pháp bảo đảm thực hiện HĐKT;

k) Các thỏa thuận khác.

Những điều khoản trên có thể phân thành ba loại khác nhau để thỏa thuận trong một văn bản HĐKT cụ thể :

- *Những điều khoản chủ yếu:* Đây là những điều khoản bắt buộc phải có để hình thành nên một chủng loại hợp đồng cụ thể được các bên quan tâm thỏa thuận trước tiên. nếu thiếu một trong các điều khoản căn bản của chủng loại hợp đồng đó thì văn bản HĐKT đó không có giá trị. Chẳng hạn trong hợp đồng mua bán hàng hóa phải có các điều khoản căn bản như số lượng hàng, chất lượng qui cách hàng hóa, giá cả, điều kiện giao nhận hàng, phương thức thanh toán là những điều khoản căn bản của chủng loại HĐKT mua bán hàng hóa.

- *Những điều khoản thường lệ:* Là những điều khoản đã được pháp luật điều chỉnh, các bên có thể ghi hoặc không ghi vào văn bản HĐKT.

Nếu không ghi vào văn bản HĐKT thì coi như các bên mặc nhiên công nhận là phải có trách nhiệm thực hiện những qui định đó .Nếu các bên thỏa thuận ghi vào hợp đồng thì nội dung không được trái với những điều pháp luật đã qui định. Ví dụ: điều khoản về bồi thường thiệt hại, điều khoản về thuế ...

- *Điều khoản tùy nghi:* Là những điều khoản do các bên tự thỏa thuận với nhau khi chưa có qui định của nhà nước hoặc đã có qui định của nhà nước nhưng các bên được phép vận dụng linh hoạt vào hoàn cảnh thực tế của các bên mà không trái với pháp luật. Ví dụ: Điều khoản về thưởng vật chất khi thực hiện hợp đồng xong trước thời hạn, điều khoản về thanh toán bằng vàng; ngoại tệ thay tiền mặt v.v...

2.4. Phần ký hết HĐKT

a) Số lượng bản hợp đồng cần ký: Xuất phát từ yêu cầu lưu giữ, cần quan hệ giao dịch với các cơ quan ngân hàng, trọng tài kinh tế, cơ quan chủ quản cấp trên v.v... mà các bên cần thỏa thuận lập ra số lượng bao nhiêu bản là vừa đủ, vấn đề quan trọng là các bản hợp đồng đó phải có nội dung giống nhau và có giá trị pháp lý như nhau.

b) Đại diện các bên ký kết: Mỗi bên chỉ cần cử một người đại diện ký kết, thông thường là thủ trưởng cơ quan hoặc người đứng tên trong giấy phép đăng ký kinh doanh, pháp luật cho phép họ được ủy quyền bằng giấy tờ cho người khác ký. Theo tinh thần pháp lệnh hợp đồng kinh tế từ khi nó có hiệu lực người kế toán trưởng không bắt buộc phải cùng ký vào HĐKT với thủ trưởng như trước đây nữa. Việc ký hợp đồng có thể thực hiện một cách gián tiếp như : một bên soạn thảo ký trước rồi gửi cho bên đối tác, nếu đồng ý với nội dung thỏa thuận bên kia đưa ra và ký vào hợp đồng thì sẽ có giá trị như trường hợp trực tiếp gặp nhau ký kết. Những người có trách nhiệm ký kết phải lưu ý ký đúng chữ ký đã đăng ký và thông báo, không chấp nhận loại chữ ký tắt, chữ ký mới thay đổi khác với chữ ký đã đăng ký với cấp trên, việc đóng dấu cơ quan bên cạnh người đại diện ký kết có tác dụng tăng thêm sự long trọng và tin tưởng của đối tác nhưng không phải là yêu cầu bắt buộc trong thủ tục ký kết hợp đồng

3. Văn bản phụ lục HĐKT và biên bản bổ sung HĐKT

3.1. Văn bản phụ lục HĐKT

Việc lập và ký kết văn bản phụ lục HĐKT được áp dụng trong hợp các bên hợp đồng cần chi tiết và cụ thể hóa các điều khoản của HĐKT mà khi ký kết HĐKT các bên chưa cụ thể hóa được. Chẳng hạn : một HĐ mua bán hàng hóa có thời hạn thực hiện trong một năm, lúc ký kết các bên chưa qui định cụ thể số lượng hàng hóa giao nhận hàng tháng. Trong quá trình thực hiện, mỗi tháng hai bên ký phụ lục để qui định rõ số lượng hàng hóa giao nhận trong tháng đó.

a) Nguyên tắc chung khi xây dựng văn bản phụ lục HĐKT là không được trái với nội dung của văn bản HĐKT đã ký kết.

b) Thủ tục và cách thức ký kết phụ lục HĐKT: tương tự như thủ tục và cách thức ký kết HĐKT.

c) Về giá trị pháp lý: phụ lục HĐKT là một bộ phận cụ thể không tách rời HĐKT, nó có giá trị pháp lý như bản HĐKT.

d) Cơ cấu của văn bản phụ lục HĐKT cũng bao gồm các phần như văn bản HĐKT (có thể bỏ bớt mục căn cứ xây dựng HĐKT).

3.2. Biên bản bổ sung HĐKT

a) Trong quá trình thực hiện HĐKT, các bên có thể xác lập và ký biên bản bổ sung những điều mới thỏa thuận như thêm bớt hoặc thay đổi nội dung các điều khoản của HĐKT đang thực hiện. Biên bản bổ sung có giá trị pháp lý như HĐKT. Chẳng hạn, khi ký kết HĐKT hai bên thỏa thuận thời gian hoàn thành công trình là một năm kể từ ngày ký, quá trình thi công gặp nhiều trở ngại khách quan hai bên bàn bạc thỏa thuận kéo dài thời gian giao nhận công trình thêm 3 tháng nữa. Trong trường hợp đó hai bên phải lập biên bản bổ sung HĐKT.

b) Về cơ cấu, biên bản bổ sung HĐKT cần có các yếu tố sau:

- Quốc hiệu;
- Tên biên bản bổ sung;
- Thời gian, địa điểm lập biên bản;
- Những thông tin cần thiết về các chủ thể hợp đồng;
- Lý do lập biên bản bổ sung;
- Nội dung thỏa thuận về sự thêm, bớt hoặc thay đổi một hay một số điều khoản của hợp đồng đã ký;
- Sự cam kết thực hiện những thỏa thuận trong biên bản bổ sung
- Ký biên bản bổ sung: Những người có quyền hoặc được ủy quyền ký kết HĐKT thì có quyền ký biên bản bổ sung HĐKT.

III. NGÔN NGỮ VÀ VĂN PHẠM TRONG SOẠN THẢO HỢP ĐỒNG KINH TẾ

1. Những yêu cầu khi sử dụng ngôn ngữ trong hợp đồng kinh tế

1.1. Ngôn ngữ trong các văn bản HĐKT phải chính xác, cụ thể, đơn nghĩa

a) Nguyên tắc sử dụng ngôn ngữ phải chính xác .

Những từ sử dụng trong giao dịch HĐKT phải thể hiện đúng ý chí của các bên ký kết, đòi hỏi người lập hợp đồng phải có vốn từ vựng trong lĩnh vực kinh tế phong phú, sâu sắc mới có thể xây dựng được bản HĐKT chặt chẽ về từ ngữ, không gây ra những nhầm lẫn đáng tiếc, phí tổn nhiều tiền bạc và công sức, đặc

biệt là trong các hợp đồng dịch vụ và hợp đồng mua bán hàng hóa khi thỏa thuận về chất lượng công việc dịch vụ và phẩm chất qui cách hàng hóa phải hết sức thận trọng sử dụng thuật ngữ.

b) Ngôn ngữ hợp đồng phải cụ thể.

Khi thỏa thuận về điều khoản nào các chủ thể ký kết hợp đồng phải chọn những số liệu, những ngôn từ chỉ đích danh ý định, mục tiêu hoặc nội dung mà họ đang bàn đến nhằm đạt được, tránh dùng từ ngữ chung chung, đây cũng là những thủ thuật để trốn tránh trách nhiệm trong quá trình thực hiện hợp đồng của những kẻ thiếu thiện chí. .

c) Ngôn ngữ hợp đồng phải đơn nghĩa.

Từ ngữ của hợp đồng phải có sự chọn lọc chặt chẽ, thể hiện đúng mục đích của chủ thể đề nghị ký kết hợp đồng, tránh dùng những từ có thể hiểu hai ba nghĩa; nó vừa mâu thuẫn với yêu cầu chính xác, cụ thể, vừa có thể tạo ra khe hở cho kẻ xấu tham gia hợp đồng lợi dụng gây thiệt hại cho đối tác hoặc trốn tránh trách nhiệm khi có hành vi vi phạm HĐKT, vì họ có quyền thực hiện theo những ý nghĩa của từ ngữ mà họ thấy có lợi nhất cho họ, dù cho đối tác có bị thiệt hại nghiêm trọng rồi sau đó họ sẽ có cơ sở để biện luận, để thoái thác trách nhiệm. Ví dụ : . . . "Bên B phải thanh toán cho bên A bằng ngoại tệ . . . " ý đồ của bên A là muốn được thanh toán bằng Euro như mọi trường hợp làm ăn với người thiện chí khác nhưng bên B lại thanh toán bằng USD cũng là ngoại tệ nhưng giá trị không ổn định, kém hiệu lực so với Euro.

1.2. Chỉ được sử dụng từ thông dụng, phổ biến trong các văn bản HĐKT, tránh dùng các thổ ngữ (tiếng địa phương) hoặc tiếng lóng

Quan hệ HĐKT là những quan hệ rất đa dạng với nhiều loại cơ quan, đơn vị và các doanh nghiệp tư nhân ở mọi miền đất nước, trong tình hình hiện nay nhà nước lại đang mở rộng cửa cho các giao dịch với nhiều cá nhân và tổ chức nước ngoài, các bên hợp đồng cần phải được hiểu đúng, chính xác ý chí của nhau thì việc giao dịch mới nhanh chóng thành đạt, phải dùng tiếng phổ thông mới tạo điều kiện thuận lợi cho các bên cùng hiểu, dễ hiểu, tránh được tình trạng hiểu lầm, dẫn tới việc thực hiện hợp đồng sai, gây ra thiệt hại cho cả hai bên, đồng thời trong quan hệ với nước ngoài việc dùng tiếng phổ thông mới tạo ra sự tiện lợi cho việc dịch thuật ra tiếng nước ngoài, giúp cho người nước ngoài hiểu được đúng đắn, để việc thực hiện hợp đồng có hiệu quả cao, giữ được mối tương giao bền chặt lâu dài thì làm ăn mới phát đạt được, đó cũng là yếu tố quan trọng để gây niềm tin ở đối tác trong các loại hợp đồng. Một hợp đồng được ký kết và thực hiện còn có thể liên quan đến các cơ quan khác có chức năng nhiệm vụ phải nghiên cứu, xem xét nội dung của bản hợp đồng như : ngân hàng, thuế, vụ, hải quan, trọng tài kinh tế... Các cơ quan này cần phải được hiểu rõ, hiểu chính xác trong các trường hợp cần thiết liên quan đến chức năng hoạt động của họ để có

thể giải quyết được đúng đắn. Tóm lại trong nội dung của bản HĐKT việc dùng tiếng địa phương, tiếng lóng là biểu hiện của sự tùy tiện trái với tính chất pháp lý, nghiêm túc mà bản thân loại văn bản này đòi hỏi phải có.

1.3. Trong văn bản HĐKT không được tùy tiện ghép chữ, ghép tiếng, không tùy tiện thay đổi từ ngữ pháp lý và kinh tế

Việc ghép chữ, ghép tiếng dễ dẫn đến sự hiểu nhầm ý chí của các bên chủ thể, việc thay đổi ngôn từ pháp lý trong hợp đồng có thể dẫn đến tình trạng vận dụng bị sai lạc, việc thực hiện HĐKT thất bại. Chẳng hạn pháp luật qui định khi xây dựng HĐKT phải thỏa thuận "về thời hạn có hiệu lực của HĐKT. . ." Không được tùy tiện ghép chữ và thay đổi ngôn từ pháp lý thành điều khoản "Thời hiệu của HĐKT" đến đây có thể làm sai lạc ý nghĩa của từ ngữ ban đầu.

1.4. Trong văn bản HĐKT không được dùng chữ thừa vô ích, không tùy tiện dùng chữ "v.v..." hoặc dấu "?" và dấu "..."

Xuất phát từ yêu cầu bắt buộc trong bản thân nội dung HĐKT phải chính xác, chặt chẽ, cụ thể như mọi văn bản pháp qui khác, không thể chấp nhận và dung nạp chữ thừa vô ích làm mất đi tính nghiêm túc của sự thỏa thuận phục vụ sản xuất kinh doanh do pháp luật nhà nước điều chỉnh, đó là chưa kể đến khả năng chữ thừa còn có thể chứa đựng ý sai lầm lạc đi mục tiêu của sự thỏa thuận trong nội dung hợp đồng.

Ví dụ: "Bên A có thể sẽ không nhận nếu bên B đưa loại hàng không đúng qui cách đã thỏa thuận trên." Trong trường hợp này bên B vẫn còn hy vọng một khả năng bên A chấp nhận hàng sai quy cách mà bên A thực tế không có ý đó, nhưng do người lập viết thừa dẫn tới sai lạc ý chí trong thỏa thuận của HĐKT.

Việc dùng loại chữ "v.v. . ." hoặc dấu ". . ." là nhằm liệt kê hàng loạt tạo điều kiện cho người đọc hiểu một cách trừu tượng rằng còn rất nhiều nội dung tương tự không cần thiết phải viết ra hết hoặc không có khả năng liệt kê toàn bộ ra hết, điều này trong văn phạm pháp lý và hợp đồng không thể chấp nhận vì nó cũng trái với nguyên tắc chính xác, cụ thể của văn bản HĐKT và có thể bị lợi dụng làm sai đi những nội dung thỏa thuận của hợp đồng, chưa đưa ra bàn bạc, thỏa thuận trước các bên hợp đồng thì không cho phép thực hiện nó vì nó chưa được đủ hai bên xem xét quyết định. Thực tế trong văn phạm của các loại văn bản pháp qui và hợp đồng hầu như không sử dụng chữ "v.v..." hoặc "...".

2- Yêu cầu về văn phạm trong soạn thảo hợp đồng kinh tế

2.1. Văn phạm trong hợp đồng kinh tế phải nghiêm túc, dứt khoát

Tính nghiêm túc, dứt khoát của hành văn trong các văn bản HĐKT thể hiện ở tính mục đích được ghi nhận một cách trung thực, trong hoàn cảnh các

bên bàn luận để tiến hành làm ăn kinh tế rất nghiêm túc, đi tới những nội dung thỏa thuận rất thiết thực, kết quả của nó là các lợi ích kinh tế, hậu quả của nó là sự thua lỗ, phá sản, thậm chí bản thân người ký kết và chỉ đạo thực hiện phải gánh chịu sự trừng phạt bằng đủ loại hình thức cưỡng chế, từ cảnh cáo, cách chức đến giam cầm, tù tội kèm theo cả sự đền bồi tài sản cho chủ sở hữu giao cho họ quản lý. Tóm lại HĐKT thực chất là những phương án làm ăn có hai bên kiểm tra, chi phối lẫn nhau, trong nội dung đó tất nhiên không thể chấp nhận sự mô tả dòng dài, thiếu nghiêm túc, thiếu chặt chẽ và dứt khoát.

2.2. Văn phạm trong hợp đồng kinh tế phải rõ ràng, ngắn gọn và đầy đủ ý

a) Việc sử dụng từ ngữ chính xác, cụ thể sẽ dẫn tới những hành văn rõ ràng, ngắn gọn, đòi hỏi việc sử dụng các dấu chấm (.), dấu phẩy (,) phải chính xác, thể hiện được rõ ý, không được phép biện luận dài dòng, làm sai lạc nội dung thỏa thuận nghiêm túc của các bên, hoặc làm loãng đi vấn đề cốt yếu cần quan tâm trong các điều khoản của HĐKT.

b) Đảm bảo yêu cầu ngắn gọn, rõ ràng nhưng phải chứa đựng đầy đủ các thông tin cần thiết về những nội dung mà hai bên cần thỏa thuận trong hợp đồng; ngắn gọn dẫn tới phản ánh thiếu ý, thiếu nội dung là biểu hiện của sự tắc trách, chú trọng mặt hình thức mà bỏ mặt nội dung, tức là bỏ vấn đề cốt yếu của HĐKT. Cách lập HĐKT như vậy bị coi là khiếm khuyết lớn, không thể chấp nhận được.

Chương II

HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

I. NHẬN THỨC CHUNG VỀ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

1. Vai trò của ngành xây dựng cơ bản

Xây dựng cơ bản là ngành sản xuất vật chất đặc biệt, có vị trí hết sức quan trọng trong nền kinh tế quốc dân. Nhiệm vụ công tác xây dựng cơ bản là nhằm tăng tài sản cố định của nền kinh tế quốc dân với tốc độ nhanh, vừa tái sản xuất giản đơn, vừa tái sản xuất mở rộng các loại tài sản cố định của các ngành thuộc lĩnh vực sản xuất vật chất và không sản xuất vật chất, bằng cách xây dựng mới, xây dựng mở rộng, xây dựng khôi phục và sửa chữa tài sản cố định.

Xây dựng cơ bản là ngành có liên quan hầu hết các ngành kinh tế văn hóa, xã hội trong nền kinh tế quốc dân mà đặc biệt đối với các ngành sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, vận tải, các ngành khoa học - kỹ thuật v.v ... Xây dựng cơ bản còn liên quan đến việc xây dựng và củng cố quốc phòng.

Thực hiện công tác đầu tư và xây dựng phải tuân thủ nghiêm túc những qui định về trình tự công tác đầu tư và xây dựng được thể chế hóa bằng các văn bản pháp qui của Nhà nước.

Sản phẩm đầu tư và xây dựng là những công trình xây dựng thường mang tính đơn chiếc, đa dạng, giá trị sản phẩm lớn, phải sản xuất trong một thời gian dài, nhưng thời gian sử dụng cũng rất lâu dài. Sản phẩm xây dựng rất khó sửa chữa khuyết tật, nếu bị hư hỏng sẽ gây tổn kém rất lớn về tiền của và công sức.

2 . Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu chủ yếu sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng;

b) Có phương án thiết kế và phương án công nghệ phù hợp;

c) An toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;

d) Bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

2. Đối với những công trình xây dựng có quy mô lớn, trước khi lập dự án, chủ đầu tư xây dựng công trình phải lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình để trình cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

Nội dung chủ yếu của báo cáo đầu tư xây dựng công trình bao gồm sự cần thiết đầu tư, dự kiến quy mô đầu tư, hình thức đầu tư; phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động các nguồn vốn, khả năng hoàn vốn và trả nợ; tính toán sơ bộ hiệu quả đầu tư về mặt kinh tế - xã hội của dự án.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng vốn nhà nước, ngoài việc phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 1 mục này việc xác định chi phí xây dựng phải phù hợp với các định mức, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành và hướng dẫn áp dụng. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) thì phải bảo đảm kịp thời vốn đối ứng.

3- Quản lý nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng công trình:

1. Việc đầu tư xây dựng công trình phải phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng, bảo đảm an ninh, an

toàn xã hội và an toàn môi trường, phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

2. Ngoài quy định tại khoản 1 mục này thì tùy theo nguồn vốn sử dụng cho dự án, nhà nước còn quản lý theo quy định sau đây :

a) Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước kể cả các dự án thành phần, Nhà nước quản lý toàn bộ quá trình đầu tư xây dựng từ việc xác định chủ trương đầu tư, lập dự án, quyết định đầu tư, lập thiết kế, tổng dự toán, lựa chọn nhà thầu, thi công xây dựng đến khi nghiệm thu, bàn giao và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Người quyết định đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ vốn theo tiến độ thực hiện dự án, nhưng không quá 2 năm đối với dự án nhóm C, 4 năm đối với dự án nhóm B.

Các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền quyết định theo phân cấp, phù hợp với quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

b) Đối với dự án của doanh nghiệp sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước và vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước thì Nhà nước chỉ quản lý về chủ trương và quy mô đầu tư. Doanh nghiệp có dự án tự chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý dự án theo các quy định của Nghị định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Đối với các dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân, chủ đầu tư tự quyết định hình thức và nội dung quản lý dự án. Đối với các dự án sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn khác nhau thì các bên góp vốn thoả thuận về phương thức quản lý hoặc quản lý theo quy định đối với nguồn vốn có tỷ lệ % lớn nhất trong tổng mức đầu tư.

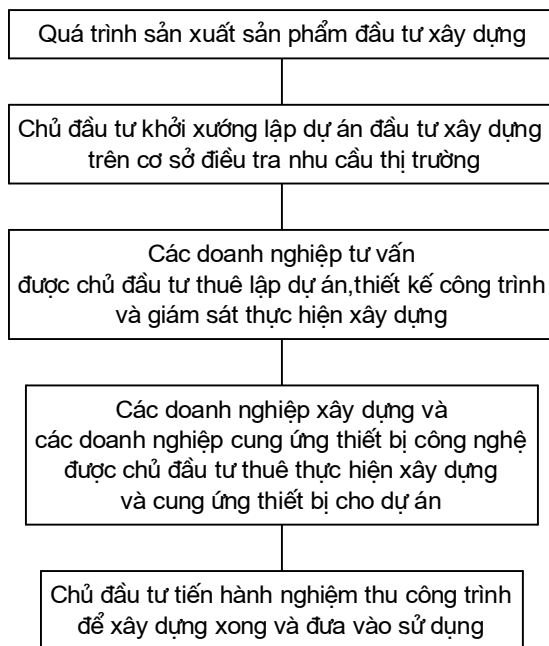
3. Đối với dự án do Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư và dự án nhóm A gồm nhiều dự án thành phần, nếu từng dự án thành phần có thể độc lập vận hành, khai thác hoặc thực hiện theo phân kỳ đầu tư được ghi trong văn bản phê duyệt Báo cáo đầu tư thì mỗi dự án thành phần được quản lý, thực hiện như một dự án độc lập.

4. Sản phẩm đầu tư xây dựng

Sản phẩm đầu tư xây dựng là các công trình xây dựng đã hoàn chỉnh (bao gồm cả việc lắp đặt thiết bị công nghệ ở bên trong). Sản phẩm đầu tư xây dựng là kết tinh của các thành quả khoa học – công nghệ và tổ chức sản xuất của toàn xã hội ở một thời kỳ nhất định . Nó là sản phẩm có tính liên ngành , trong đó những lực lượng tham gia chế tạo sản phẩm chủ yếu : chủ đầu tư; các doanh nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng , các doanh nghiệp nhận thầu xây lắp ; các doanh nghiệp sản xuất các yếu tố đầu vào cho dự án như thiết bị công nghệ, vật tư thiết

bị xây dựng ; các doanh nghiệp cung ứng ; các tổ chức dịch vụ ngân hàng và tài chính ; các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

Quá trình sản xuất sản phẩm đầu tư xây dựng do Chủ đầu tư đứng ra làm chủ kinh doanh, nhưng phải đi thuê các tổ chức khác như tổ chức tư vấn, nhà thầu xây lắp, tổ chức cung ứng thiết bị công nghệ thực hiện; còn quá trình sản xuất sản phẩm ở các ngành công nghiệp thông thường khác thường chỉ do một tổ chức kinh doanh thực hiện.



Hình 1 – Quá trình sản xuất sản phẩm đầu tư xây dựng

5. Công trình xây dựng

Công trình xây dựng là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình xây dựng công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng và các công trình khác.

Công trình xây dựng bao gồm một hạng mục hoặc nhiều hạng mục công trình nằm trong dây chuyền công nghệ đồng bộ, hoàn chỉnh (có tính đến việc hợp tác sản xuất) để sản xuất ra sản phẩm nêu trong dự án),

6. Những đặc điểm của sản phẩm xây dựng

Những đặc điểm của sản phẩm xây dựng có ảnh hưởng lớn đến phương thức tổ chức sản xuất và quản lý kinh tế trong ngành xây dựng, làm cho các công việc này có nhiều đặc điểm khác biệt so với các ngành khác. Sản phẩm xây dựng với tư cách là các công trình xây dựng hoàn cảnh thường có các đặc điểm sau :

a) Sản phẩm xây dựng là những công trình, nhà cửa được xây dựng và sử dụng tại chỗ và phân bố tản mạn ở nhiều nơi trên lãnh thổ. Đặc điểm này làm cho sản xuất xây dựng có tính lưu động cao và thiếu ổn định.

b) Sản phẩm xây dựng phụ thuộc chặt chẽ vào điều kiện địa phương nơi đặt công trình xây dựng. Do đó, nó có tính đa dạng và cá biệt cao về công dụng, cách cấu tạo và cách chế tạo.

c) Sản phẩm xây dựng thường có kích thước và chi phí lớn, có thời gian kiến tạo và sử dụng lâu dài . Do đó, những sai lầm về xây dựng có thể gây nên các lãng phí lớn, tồn tại lâu dài và khó sửa chữa.

d) Sản phẩm xây dựng thuộc phần kết cấu xây dựng chủ yếu đóng vai trò nâng đỡ và bao che, không tác động trực tiếp lên đối tượng lao động trong quá trình sản xuất, trừ một số loại công trình đặc biệt như đường ống , công trình thủy lực , lò luyện gang thép ...

e) Sản phẩm xây dựng liên quan đến nhiều ngành cả về phương diện cung cấp các yếu tố đầu vào, thiết kế và chế tạo sản phẩm cả về phương diện sử dụng sản phẩm của xây dựng làm ra.

g) Sản phẩm xây dựng có liên quan đến cảnh quan và môi trường tự nhiên, do đó liên quan nhiều đến lợi ích của cộng đồng, nhất là đến dân cư của địa phương nơi đặt công trình. .

h) Sản phẩm xây dựng mang tính chất tổng hợp về kỹ thuật, kinh tế, xã hội, văn hoá- nghệ thuật và quốc phòng.

II. HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

1. Khái niệm , đặc điểm của hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1.1. Khái niệm

a) **Hoạt động xây dựng** bao gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

b) **Thi công xây dựng công trình** bao gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với các công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình.

c) **Hợp đồng trong hoạt động xây dựng (sau đây gọi tắt là hợp đồng xây dựng)** là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa Bên giao thầu và Bên nhận thầu để thực hiện toàn bộ hay một hoặc một số công việc trong hoạt động xây dựng. Hợp đồng xây dựng là văn bản có giá trị pháp lý ràng buộc về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng phải có trách nhiệm thực hiện các điều khoản đã ký kết, là căn cứ để thanh toán và phân xử các tranh chấp (nếu có) trong quan hệ hợp đồng;

d) **Hồ sơ hợp đồng xây dựng** bao gồm hợp đồng xây dựng và các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng.

e) **Bên giao thầu**: là chủ đầu tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) thực hiện ký kết hợp đồng với nhà thầu được lựa chọn. Trường hợp giao thầu lại thì Bên giao thầu là tổng thầu xây dựng, nhà thầu chính, hoặc nhà thầu phụ được phép giao thầu lại.

d) **Bên nhận thầu**: là nhà thầu được lựa chọn để ký kết hợp đồng và chịu trách nhiệm thực hiện toàn bộ hoặc một phần công việc theo Thỏa thuận hợp đồng.

e) **Giao thầu lại**: là việc Bên nhận thầu giao thầu cho một nhà thầu khác thực hiện một phần công việc của mình theo hợp đồng sau khi đã được sự chấp thuận của Bên giao thầu.

g) **Các điều kiện hợp đồng**: là những quy định về quyền lợi, trách nhiệm và mối quan hệ giữa hai bên ký kết hợp đồng và của các bên có liên quan khác.

h) **Chủ đầu tư xây dựng công trình** là người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình, bao gồm :

- Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư xây dựng công trình do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

- Các dự án sử dụng vốn tín dụng thì người vay vốn là chủ đầu tư.

- Các dự án sử dụng vốn khác thì chủ đầu tư là chủ sở hữu vốn hoặc là người đại diện theo quy định của pháp luật.

- Đối với các dự án sử dụng vốn hỗn hợp thì chủ đầu tư do các thành viên góp vốn thỏa thuận cử ra hoặc là người có tỷ lệ góp vốn cao nhất.

1.2. Đặc điểm của hợp đồng trong hoạt động xây dựng

- a) Chủ thể của hợp đồng gồm có: Bên giao thầu và Bên nhận thầu.
- b) Bên giao thầu là các doanh nghiệp, các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, các tổ chức chính trị - xã hội, cá nhân có vốn đầu tư xây dựng và có nhu cầu xây dựng.
- c) Bên nhận thầu là tổ chức tư vấn xây dựng, tổ chức thi công xây dựng công trình hoặc tư nhân có đủ điều kiện hoạt động kinh doanh và điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình .
- d) Trong hợp đồng, chủ thể bắt buộc là bên nhận thầu phải có thẩm quyền kinh tế trong lĩnh vực thầu xây dựng, còn khách thể của hợp đồng là kết quả xây dựng bao gồm các sản phẩm như báo cáo khảo sát xây dựng, báo cáo đầu tư xây dựng công trình, dự án đầu tư xây dựng công trình, báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng công trình, báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán, bộ phận công trình xây dựng hoàn thành, hạng mục và công trình xây dựng hoàn thành

2. Nguyên tắc chung ký kết Hợp đồng trong hoạt động xây dựng

2.1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng (sau đây gọi tắt là hợp đồng xây dựng) được ký kết sau khi Bên giao thầu hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu theo quy định.

2.2. Hợp đồng xây dựng phải được xác lập bằng văn bản theo mẫu do Bộ Xây dựng quy định.

2.3. Việc ký kết và thực hiện hợp đồng xây dựng phải tuân thủ quy định của Nghị định này và các quy định pháp luật về hợp đồng khác có liên quan.

2.4. Hợp đồng phải được xác lập bằng văn bản trên cơ sở các nguyên tắc tự nguyện, cùng có lợi và bình đẳng về các quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia.

2.5. Nội dung hợp đồng được ký kết phải nêu rõ trách nhiệm trước pháp luật đối với:

- a) Các cam kết thực hiện công việc của Bên nhận thầu theo mục tiêu đầu tư của dự án và thời hạn hoàn thành công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng;

b) Việc đảm bảo những điều kiện cần thiết để thực hiện công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng của Bên giao thầu, kể cả việc đảm bảo đủ vốn để thanh toán cho các công việc theo hợp đồng;

c) Các thoả thuận, cam kết của các bên có liên quan trực tiếp đến quá trình thực hiện hợp đồng.

2.6. Nội dung hợp đồng phải được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt (chỉ bắt buộc đối với các hợp đồng sẽ ký với nhà thầu nước ngoài hoặc các hợp đồng sẽ ký với nhà thầu trong nước mà kết quả đấu thầu do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt).

2.7. Việc ký kết hợp đồng giao nhận thầu xây dựng chỉ được thực hiện sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và Bên nhận thầu đã nộp bảo lãnh thực hiện hợp đồng (nếu có quy định) cho Bên giao thầu.

2.8. Giá hợp đồng là giá được thoả thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện khối lượng công việc theo nội dung của hợp đồng.

Bên giao thầu và Bên nhận thầu phải căn cứ vào khối lượng, tính chất, điều kiện và thời hạn thực hiện công việc, hình thức hợp đồng và mặt bằng giá cả thị trường ở thời điểm ký kết hợp đồng để xác định giá hợp đồng. Riêng đối với công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng có sử dụng vốn của Nhà nước thì việc xác định giá hợp đồng còn phải phù hợp với các định mức, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và các quy định về quản lý chi phí xây dựng của nhà nước ở từng thời kỳ.

2.9. Giá hợp đồng giao nhận thầu xây dựng phải được hình thành thông qua quá trình đàm phán hợp đồng dựa trên cơ sở kết quả đấu thầu được duyệt (trường hợp đấu thầu), hoặc các bản chào giá, dự toán thực hiện của Bên nhận thầu đã được Bên giao thầu chấp thuận (trường hợp chỉ định thầu) và những điều kiện cụ thể khác của công việc được giao thầu.

Giá hợp đồng giao nhận thầu xây dựng phải được xác định phù hợp với mặt bằng giá cả thị trường cũng như với các quy định về quản lý giá của Nhà nước tại thời điểm ký kết hợp đồng. Trong trường hợp có sự điều chỉnh giá hợp đồng thì việc điều chỉnh giá hợp đồng được thực hiện theo các quy định hiện hành của nhà nước.

2.10. Việc thanh toán Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng được căn cứ vào giá hợp đồng và các thoả thuận trong hợp đồng, trên cơ sở khối lượng thực hiện, hai bên có thể thanh toán theo giai đoạn, theo phần công việc đã hoàn thành hoặc thanh toán một lần khi hoàn thành toàn bộ hợp đồng.

Cơ sở thực hiện thanh toán Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng là khối lượng công việc được ghi trong Phiếu giá thanh toán hoặc trong Biên bản nghiệm thu khối lượng kèm theo các Biên bản nghiệm thu theo các mẫu của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

2.11. Bên giao thầu có thể trực tiếp thanh toán hoặc uỷ thác việc thanh toán cho Bên nhận thầu thông qua tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng do mình lựa chọn.

3. Quyền và nghĩa vụ của các bên hợp đồng

3.1. Các quyền của Bên giao thầu

- a) Kiểm tra và giám sát việc thực hiện hợp đồng của Bên nhận thầu;
- b) Quyết định đình chỉ hoặc huỷ bỏ hợp đồng trong các trường hợp được quy định tại khoản 5 mục IV chương này;
- c) Từ chối việc thanh toán trong trường hợp Bên nhận thầu không thực hiện đúng các cam kết hợp đồng hoặc tạm dừng thanh toán khi Bên nhận thầu chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được thanh toán theo thoả thuận;
- d) Lựa chọn tổ chức tài chính, tín dụng để ký hợp đồng uỷ thác thanh toán vốn;
- e) Thoả thuận với Bên nhận thầu về danh sách các nhà thầu phụ được chỉ định trong trường hợp Bên nhận thầu có dự kiến sử dụng thầu phụ;
- f) Các quyền khác theo quy định của Pháp luật.

3.2. Nghĩa vụ của Bên giao thầu

- a) Soạn thảo nội dung và tổ chức đàm phán, ký kết hợp đồng;
- b) Thực hiện đúng các cam kết hợp đồng với Bên nhận thầu;
- c) Bảo đảm các điều kiện để thực hiện hợp đồng: bố trí đủ vốn theo tiến độ, chuẩn bị mặt bằng xây dựng, cung cấp tài liệu và các điều kiện cần thiết khác;
- d) Phối hợp với Bên nhận thầu để xử lý kịp thời các vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng;
- e) Thanh toán kịp thời cho Bên nhận thầu khi đã có đủ các điều kiện để thực hiện thanh toán theo quy định tại khoản 3 mục V của chương này và theo

các cam kết về thanh toán nêu trong hợp đồng. Nếu chậm thanh toán cho Bên nhận thầu thì phải trả lãi chậm trả cho Bên nhận thầu theo mức lãi suất tín dụng mà các bên thoả thuận ghi trong hợp đồng tính trên giá trị chậm thanh toán.

f) Kiểm tra, đơn đốc tổ chức nhận uỷ thác thanh toán vốn thực hiện thanh toán cho Bên nhận thầu theo đúng kế hoạch thanh toán trong hợp đồng;

g) Thanh lý hợp đồng theo khoản 1 mục V của chương này.

h) Các nghĩa vụ khác được cam kết trong hợp đồng.

3.3. Quyền của Bên nhận thầu

a) Đàm phán và ký kết hợp đồng;

b) Đề xuất các yêu cầu về điều chỉnh nội dung hợp đồng đã ký kết với Bên giao thầu trong một số trường hợp cần thiết: Nhà nước thay đổi chính sách, chế độ làm ảnh hưởng đến nội dung và giá hợp đồng; thay đổi thiết kế, thay đổi thời hạn và điều kiện thực hiện công việc theo yêu cầu của Bên giao thầu; phát sinh khối lượng không do lỗi của nhà thầu và do các nguyên nhân bất khả kháng khác;

c) Yêu cầu Bên giao thầu tổ chức nghiệm thu khối lượng công việc theo thời hạn, giai đoạn thực hiện, công trình, hạng mục công trình xây dựng hoàn thành theo thoả thuận hợp đồng;

d) Yêu cầu Bên giao thầu thực hiện tạm ứng, thanh toán đối với khối lượng công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng hoàn thành theo các nguyên tắc quy định tại khoản 3 mục V của chương này và kế hoạch thanh toán của hợp đồng.

e) Lựa chọn và sử dụng các nhà thầu phụ phù hợp với quy mô, tính chất và yêu cầu của công việc được giao thầu lại theo quy định tại khoản 1 mục IV của chương này;

f) Đình chỉ, huỷ bỏ hợp đồng theo quy định tại khoản 5 mục IV của chương này;

g) Khiếu nại, tố cáo đối với các hành vi cản trở, gây khó khăn do Bên giao thầu gây ra (nếu có) trong quá trình thực hiện hợp đồng;

h/ Các quyền khác theo thoả thuận hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

3.4. Nghĩa vụ của Bên nhận thầu

- a) Thực hiện đúng các cam kết ghi trong hợp đồng;
- b) Chịu trách nhiệm trước Bên giao thầu và trước pháp luật về chất lượng công việc thực hiện, công trình, hạng mục công trình hoàn thành theo hợp đồng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để Bên giao thầu hoặc tư vấn theo dõi và kiểm tra giám sát việc thực hiện hợp đồng;
- c) Quản lý các tài sản, xe máy dùng trong thi công và an toàn lao động;
- d) Phối hợp với Bên giao thầu thực hiện việc nghiệm thu công việc thực hiện, công trình, hạng mục công trình hoàn thành theo hợp đồng và thanh lý hợp đồng theo quy định tại khoản 6 mục IV của chương này;
- e) Các nghĩa vụ khác được cam kết trong hợp đồng.

4. Các quan hệ hợp đồng trong hoạt động xây dựng

Hợp đồng trong hoạt động xây dựng được xác lập cho các công việc lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, giám sát, thi công xây dựng công trình, quản lý dự án xây dựng công trình và các công việc khác trong hoạt động xây dựng.

Hợp đồng trong hoạt động xây dựng được xác lập bằng văn bản phù hợp với quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Tùy theo quy mô, tính chất của công trình, loại công việc, các mối quan hệ của các bên, hợp đồng trong hoạt động xây dựng có thể có nhiều loại với nội dung khác nhau.

Để thực hiện công tác đầu tư xây dựng, chủ đầu tư phải thực hiện những quan hệ hợp đồng kinh tế .

4.1. Lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình

Báo cáo đầu tư xây dựng công trình là hồ sơ xin chủ trương đầu tư xây dựng công trình để cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

4.2. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình

Dự án đầu tư xây dựng công trình là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định. Dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở.

Khi đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án để làm rõ về sự cần thiết phải đầu tư và hiệu quả đầu tư xây dựng công trình trừ những trường hợp sau đây không phải lập dự án:

a) Công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế- kỹ thuật xây dựng công trình , bao gồm :

- Công trình xây dựng cho mục đích tôn giáo;
- Công trình cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, xây dựng mới trụ sở cơ quan có tổng mức đầu tư dưới 3 tỷ đồng;
- Các dự án hạ tầng xã hội có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng sử dụng vốn ngân sách không nhằm mục đích kinh doanh, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng và đã có chủ trương đầu tư hoặc đã được bố trí trong kế hoạch đầu tư hàng năm.

b) Các công trình xây dựng là nhà ở riêng lẻ của dân quy định tại khoản 5 Điều 35 của Luật Xây dựng.

4.2. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình

- a) Xin giao đất hoặc thuê đất (đối với dự án có sử dụng đất);
- b) Xin giấy phép xây dựng (nếu yêu cầu phải có giấy phép xây dựng) và giấy phép khai thác tài nguyên (nếu có khai thác tài nguyên);
- c) Thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng, thực hiện kế hoạch tái định cư và phục hồi (đối với các dự án có yêu cầu tái định cư và phục hồi), chuẩn bị mặt bằng xây dựng (nếu có);
- d) Mua sắm thiết bị lắp đặt trong công trình;
- e) Thực hiện việc khảo sát, thiết kế xây dựng;
- f) Thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán và tổng dự toán;
- g) Tiến hành thi công xây dựng;
- h) Kiểm tra và thực hiện các hợp đồng;
- i) Quản lý kỹ thuật, chất lượng thiết bị và chất lượng xây dựng;
- k) Vận hành thử, nghiệm thu, quyết toán vốn đầu tư, bàn giao và thực hiện bảo hành sản phẩm.

- l) Nghiệm thu, bàn giao công trình.
- m) Thực hiện việc kết thúc xây dựng công trình.
- n) Vận hành công trình và hướng dẫn sử dụng công trình.
- o) Bảo hành công trình.
- p) Quyết toán vốn đầu tư.
- q) Phê duyệt quyết toán.

- Để thực hiện các việc nêu trên, chủ đầu tư ký các hợp đồng sau

+ Hợp đồng với tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng theo yêu cầu và nhiệm vụ khảo sát phục vụ cho bước thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công.

+ Hợp đồng với các nhà thầu thiết kế hoặc nhà thầu xây dựng để tiến hành các bước thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.

+ Hợp đồng đặt mua các thiết bị công nghệ, thiết bị thi công, vật tư kỹ thuật và mời chuyên gia (nếu cần).

+ Hợp đồng thuê nhà thầu giám sát thi công xây dựng trong trường hợp chủ đầu tư không đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

+ Hợp đồng với các tổ chức tư vấn thực hiện các công tác khác : thẩm tra và nghiệm thu các bước thiết kế, kiểm định chất lượng xây dựng, kiểm tra thiết bị, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp đối với các công trình được quy định tại Điều 28 của Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/004 của Chính Phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

+ Hợp đồng kiểm toán,

+ Hợp đồng bảo trì công trình .

- Riêng đối với hợp đồng thiết kế cần lưu ý:

+ Việc thiết kế công trình xây dựng do chủ đầu tư ký hợp đồng với các tổ chức tư vấn thiết kế có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ. Các tổ chức tư vấn thiết kế phải

mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp. Phí bảo hiểm được tính vào giá sản phẩm tư vấn. Việc mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn là một điều kiện pháp lý trong hoạt động tư vấn đầu tư và xây dựng.

+ Trong trường hợp một công trình có nhiều tổ chức cùng tham gia thiết kế thì bắt buộc phải có một tổ chức nhận thầu chính về thiết kế. Tổ chức nhận thầu chính chịu trách nhiệm toàn bộ về việc thực hiện hợp đồng nhận thầu với chủ đầu tư, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của thiết kế và được hưởng một khoản phụ phí trả cho công tác nhận thầu chính .

Đối với những công trình có liên quan trực tiếp đã được quyết định đầu tư riêng, chủ đầu tư những công trình đó có thể ký hợp đồng với các tổ chức thiết kế chuyên ngành.

+ Các tài liệu về thăm dò, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, khí tượng và các tài liệu khác khi dùng để thiết kế xây dựng các công trình phải do tổ chức có tư cách pháp lý về các lĩnh vực nêu trên cung cấp.

+ Việc thiết kế xây dựng phải tuân theo quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng do Nhà nước ban hành. Nếu áp dụng quy chuẩn và tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng của nước ngoài thì phải được Bộ Xây dựng chấp thuận bằng văn bản.

+ Phải xác định rõ lịch giao thiết kế và trách nhiệm bảo đảm việc thiết kế theo lịch.

+ Các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước có yêu cầu phải thuê tư vấn nước ngoài thì các tổ chức, chuyên gia tư vấn nước ngoài được thuê phải liên danh với tư vấn Việt Nam để thực hiện (trừ trường hợp được Thủ tướng Chính phủ cho phép). Tư vấn trong nước được phép liên danh, liên kết hoặc thuê tổ chức, chuyên gia tư vấn nước ngoài trong hoạt động tư vấn đầu tư và xây dựng.

5. Các hình thức giao nhận thầu xây dựng

5.1. Chìa khoá trao tay

Đây là hình thức giao nhận thầu cao nhất. Chủ đầu tư giao cho nhà thầu thực hiện từ việc lập dự án đầu tư , khảo sát thiết kế, mua sắm vật tư, thiết bị, xây lắp cho đến khi hoàn thành bàn giao công trình cho chủ đầu tư.

5.2. Giao nhận thầu xây dựng toàn bộ công trình (gọi tắt là Tổng thầu xây dựng)

Đó là hình thức quản lý thực hiện dự án sau khi dự án đã có quyết định đầu tư. Trên cơ sở báo cáo nghiên cứu khả thi được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu và giao cho nhà thầu thực hiện tổng thầu từ khảo sát thiết kế, mua sắm vật tư, thiết bị, xây lắp cho đến khi hoàn thành bàn giao công trình cho chủ đầu tư.

Tổng thầu xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng công trình để nhận thầu toàn bộ một loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình. Tổng thầu xây dựng bao gồm các hình thức chủ yếu sau: tổng thầu thiết kế; tổng thầu thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình; tổng thầu lập dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình. Tổng thầu xây dựng có thể ký hợp đồng giao thầu lại một số khối lượng công tác của công trình cho các tổ chức nhận thầu khác gọi là B phụ). Tuy nhiên tổng thầu xây dựng phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư về những khối lượng công tác giao thầu lại cho B phụ.

Chủ đầu tư và tổng thầu có trách nhiệm thực hiện các công việc quy định tại Luật Xây dựng, Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

5.3. Giao nhận thầu xây dựng từng phần

Là hình thức mà chủ đầu tư giao thầu từng phần công việc cho các tổ chức nhận thầu khác nhau:

- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình (bao gồm cả việc điều tra, khảo sát để lập dự án đầu tư xây dựng công trình).

- Tổ chức tư vấn thực hiện thiết kế nhận thầu khảo sát xây dựng, thiết kế toàn bộ công trình từ bước thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và lập tổng dự toán đến bước lập bản vẽ thi công và làm dự toán hạng mục công trình (gọi tắt là tổng thầu thiết kế).

- Một tổ chức xây dựng nhận thầu tất cả công tác chuẩn bị xây lắp và xây lắp toàn bộ công trình trên cơ sở thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế cơ sở được duyệt (gọi tắt là tổng thầu xây dựng).

- Nhiều tổ chức xây dựng nhận thầu gọn từng phần với chủ đầu tư như : xây dựng từng nhóm hạng mục công trình độc lập, từng phần công tác khảo sát xây dựng, thiết kế, cả khảo sát, thiết kế và xây dựng một nhóm hạng mục công trình độc lập (gọi tắt là nhận thầu trực tiếp).

5.4. Giao thầu lại

Sau khi ký kết hợp đồng, tổng thầu hoặc giao nhận thầu trực tiếp với chủ đầu tư các tổ chức xây dựng có thể giao thầu lại một số khối lượng công việc cho các tổ chức nhận thầu khác, nhưng phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư về những phần công việc đó

5.5. Đấu thầu xây dựng

Đấu thầu xây dựng là một hình thức phát huy quyền làm chủ và tự chịu trách nhiệm của chủ đầu tư và các tổ chức nhận thầu. Thông qua đấu thầu, các chủ đầu tư chọn được những phương án tối ưu trong việc sử dụng nguồn vốn đầu tư, giảm giá thành công trình xây dựng sớm đưa công trình vào sử dụng. Đối với các tổ chức nhận thầu buộc phải đầu tư chiều sâu, cải tiến và hợp lý hóa qui trình sản xuất, đẩy mạnh tiến độ thi công sử dụng hợp lý nguồn vốn và vật tư, bảo đảm chất lượng công trình, tăng hiệu quả nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản.

5.5.1. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

1. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng được thực hiện đối với các công việc, nhóm công việc hoặc toàn bộ công việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, giám sát và các hoạt động xây dựng khác.

2. Việc lựa chọn nhà thầu là nhằm tìm được nhà thầu chính, tổng thầu, thầu phụ có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với loại và cấp công trình.

3. Nhà thầu chính hoặc tổng thầu có thể giao một phần công việc của hợp đồng cho thầu phụ. Thầu phụ phải có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng tương ứng và được chủ đầu tư xây dựng công trình chấp nhận; thầu phụ không được giao toàn bộ hoặc phần việc chính theo hợp đồng cho các nhà thầu khác.

4. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng phải tuân theo các quy định của Luật này và pháp luật về đấu thầu.

5. Việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng nhằm chọn được nhà thầu có đủ điều kiện năng lực để cung cấp sản phẩm, dịch vụ xây dựng phù hợp, có giá dự thầu hợp lý, đáp ứng được yêu cầu của chủ đầu tư và các mục tiêu của dự án.

6. Việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng được thực hiện theo hai giai đoạn như sau:

a) Giai đoạn sơ tuyển lựa chọn nhà thầu.

Việc sơ tuyển nhằm lựa chọn các nhà thầu có đủ điều kiện năng lực phù hợp với yêu cầu của gói thầu để tham dự đấu thầu ở giai đoạn sau.

Tuỳ theo quy mô, tính chất gói thầu, chủ đầu tư thông báo mời thầu trên các phương tiện thông tin đại chúng hoặc gửi thư mời thầu. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho các nhà thầu tham dự hồ sơ mời dự thầu bao gồm các thông tin sơ bộ về gói thầu, bảng các câu hỏi nêu tại Phụ lục số 7 và các nội dung chính của hồ sơ mời dự thầu theo quy định tại khoản 1 Điều 25 của Nghị định này. Hồ sơ mời dự thầu có thể được bán hoặc cung cấp miễn phí cho nhà thầu. Nhà thầu tham dự sơ tuyển phải nộp hồ sơ dự thầu kèm theo bảo lãnh dự thầu nhằm bảo đảm nhà thầu đã qua giai đoạn sơ tuyển phải tham dự đấu thầu. Mức bảo lãnh dự thầu do chủ đầu tư quyết định nhưng không vượt quá 1% giá gói thầu.

Chủ đầu tư xem xét, đánh giá năng lực của các nhà thầu dự sơ tuyển để loại bỏ những nhà thầu không đủ điều kiện năng lực theo yêu cầu trong hồ sơ mời dự thầu.

b) Giai đoạn đấu thầu:

Chủ đầu tư cung cấp hồ sơ mời đấu thầu cho các nhà thầu được lựa chọn vào giai đoạn đấu thầu. Hồ sơ mời đấu thầu có thể được bán hoặc cung cấp miễn phí cho nhà thầu. Nhà thầu tham dự đấu thầu phải nộp hồ sơ đấu thầu kèm theo bảo lãnh đấu thầu nhằm đảm bảo nhà thầu đàm phán ký kết hợp đồng sau khi được tuyên bố trúng thầu. Mức bảo lãnh đấu thầu do chủ đầu tư quyết định nhưng không vượt quá 3% giá gói thầu.

3. Tuỳ theo quy mô, tính chất và yêu cầu của gói thầu, bên mời thầu có thể thực hiện kết hợp hai giai đoạn nêu trên hoặc chỉ thực hiện giai đoạn đấu thầu khi lựa chọn nhà thầu.

4. Nguyên tắc đánh giá, lựa chọn nhà thầu.

a) Trong giai đoạn sơ tuyển, bên mời thầu kiểm tra sự đáp ứng của nhà thầu đối với các yêu cầu của gói thầu và sử dụng phương pháp chấm điểm để đánh giá năng lực về kinh nghiệm, kỹ thuật và khả năng tài chính của nhà thầu tham dự;

b) Trong giai đoạn đấu thầu, bên mời thầu xem xét khả năng cung cấp các sản phẩm, dịch vụ của nhà thầu trên cơ sở đánh giá đồng thời các tiêu chí như tiến độ thực hiện, giá dự thầu và tiêu chuẩn của sản phẩm, dịch vụ, các điều kiện hợp đồng và các điều kiện khác do nhà thầu đề xuất nhằm đạt được mục tiêu đầu tư và hiệu quả của dự án. Nhà thầu được lựa chọn là nhà thầu có giá dự thầu hợp lý và mang lại hiệu quả cao nhất cho dự án.

5. Việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước phải thực hiện theo các quy định của Nghị định này và của các văn bản pháp luật về đấu thầu có liên quan.

5.5.2. Yêu cầu lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

1. Việc lựa chọn nhà thầu phải bảo đảm những yêu cầu sau đây:

- a) Đáp ứng được hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng công trình;
- b) Chọn được nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp, có giá dự thầu hợp lý;
- c) Khách quan, công khai, công bằng, minh bạch;

2. Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình có quyền quyết định hình thức lựa chọn nhà thầu.

5.5.3. Các hình thức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

Tùy theo quy mô, tính chất, nguồn vốn xây dựng công trình, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình lựa chọn nhà thầu theo các hình thức sau đây:

- 1. Đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế;
- 2. Chỉ định thầu;
- 3. Lựa chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.

5.5.4. Yêu cầu đối với đấu thầu trong hoạt động xây dựng

1. Đấu thầu trong hoạt động xây dựng để lựa chọn được nhà thầu phù hợp nhằm bảo đảm tính cạnh tranh.

2. Đấu thầu chỉ được thực hiện khi đã xác định được nguồn vốn để thực hiện công việc.

3. Không được kéo dài thời gian thực hiện đấu thầu để bảo đảm tiến độ, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình.

4. Bên trúng thầu phải có phương án kỹ thuật, công nghệ tối ưu, có giá dự thầu hợp lý.

5. Nhà thầu trong nước tham gia đấu thầu quốc tế tại Việt Nam được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Chính phủ.

6. Không được sử dụng tư cách pháp nhân của tổ chức khác để tham gia dự thầu; dàn xếp, mua, bán thầu; dùng ảnh hưởng của mình làm sai lệch kết quả đấu thầu hoặc bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình.

5.5.5. Đấu thầu rộng rãi trong hoạt động xây dựng

1. Đấu thầu rộng rãi được thực hiện để lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình và không hạn chế số lượng nhà thầu tham gia.

2. Bên mời thầu phải thông báo rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng về điều kiện, thời gian nộp hồ sơ dự thầu.

3. Bên dự thầu chỉ được tham dự khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình theo điều kiện thông báo của bên mời thầu.

4. Bên mời thầu phải chịu trách nhiệm công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng kết quả xét thầu, giá trúng thầu.

5.5.6. Đấu thầu hạn chế trong hoạt động xây dựng

1. Đấu thầu hạn chế được thực hiện để lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng công trình đối với công trình xây dựng có yêu cầu kỹ thuật cao và chỉ có một số nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng được mời tham gia dự thầu.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình, công trình sử dụng vốn nhà nước thì không cho phép 2 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty, tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh cùng tham gia đấu thầu trong một gói thầu.

5.5.7. Chỉ định thầu trong hoạt động xây dựng

1. Người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình được quyền chỉ định trực tiếp một tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng để thực hiện công việc, công trình với giá hợp lý trong các trường hợp sau đây:

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm;

- b) Công trình có tính chất nghiên cứu thử nghiệm;
- c) Công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng có quy mô nhỏ, đơn giản theo quy định của Chính phủ;
- d) Tu bổ, tôn tạo, phục hồi các công trình di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa;
- đ) Các trường hợp đặc biệt khác được người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.

2. Người có thẩm quyền chỉ định thầu phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng.

3. Tổ chức, cá nhân được chỉ định thầu phải có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với công việc, loại, cấp công trình; có tài chính lành mạnh, minh bạch.

5.5.8. Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng

1. Các công trình xây dựng sau đây phải được tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc:

- a) Trụ sở cơ quan nhà nước từ cấp huyện trở lên;
- b) Các công trình văn hoá, thể thao và các công trình công cộng khác có quy mô cấp I, cấp đặc biệt;
- c) Các công trình có kiến trúc đặc thù trong đô thị lớn như tượng đài, cầu vượt sông, cầu cạn có quy mô lớn, trung tâm phát thanh, truyền hình, nhà ga đường sắt trung tâm, nhà ga cảng hàng không quốc tế, các công trình là biểu tượng về truyền thống văn hóa, lịch sử của địa phương.

2. Người quyết định đầu tư quyết định việc tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình. Tùy theo quy mô công trình, điều kiện thời gian, khả năng tài chính và các điều kiện khác, chủ đầu tư có thể tổ chức thi tuyển trong nước hoặc quốc tế. Phương thức lựa chọn thông qua hội đồng thi tuyển hoặc trưng cầu ý kiến của nhân dân.

3. Việc thi tuyển thiết kế kiến trúc được thực hiện theo hồ sơ mời thi tuyển của chủ đầu tư. Nội dung hồ sơ mời thi tuyển phải nêu rõ:

- a) Mục đích, yêu cầu của việc thi tuyển; địa điểm xây dựng công trình; nhiệm vụ thiết kế, yêu cầu kiến trúc đối với công trình xây dựng và hướng dẫn việc thi tuyển;

b) Giải thưởng, trách nhiệm và quyền lợi của các đối tượng tham gia thi tuyển;

c) Các quy định khác có liên quan.

4. Tác giả của phương án thiết kế kiến trúc đã lựa chọn được bảo đảm quyền tác giả, được thực hiện lập dự án và các bước thiết kế tiếp theo khi có đủ điều kiện năng lực, nếu không đủ điều kiện năng lực thì có thể liên danh với các tổ chức tư vấn thiết kế có đủ điều kiện năng lực để thực hiện. Trường hợp tác giả được lựa chọn từ chối thực hiện các bước thiết kế tiếp theo thì chủ đầu tư sẽ tiến hành lựa chọn nhà thầu thiết kế phù hợp để thực hiện.

5. Ngoài các công trình bắt buộc phải thi tuyển kiến trúc quy định tại khoản 1 mục này thì khuyến khích thi tuyển đối với các công trình có yêu cầu về kiến trúc.

5.5.9. Lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng công trình

1. Hồ sơ mời đấu thầu tư vấn ngoài các câu hỏi về năng lực, kinh nghiệm quy định tại phụ lục số 7 kèm theo Nghị định 16/2005/NĐ-CP còn phải có yêu cầu về danh sách chuyên gia cùng với bản chào giá, tiến độ và các đề xuất khác nếu có.

2. Hồ sơ mời đấu thầu tư vấn phải đáp ứng các yêu cầu quy định của hồ sơ mời thầu tư vấn do bên mời thầu đề ra. Nhà thầu tư vấn không phải nộp bảo lãnh thực hiện hợp đồng nhưng phải có bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp theo quy định.

3. Nhà thầu có hồ sơ đấu thầu đạt số điểm năng lực cao nhất theo quy định được mời đàm phán giá và các điều kiện khác để ký kết hợp đồng. Trường hợp đàm phán không thành công thì bên mời thầu mời nhà thầu có số điểm năng lực cao liền kề đến để đàm phán ký kết hợp đồng.

4. Việc lựa chọn tổng thầu thiết kế xây dựng công trình để thực hiện toàn bộ công việc thiết kế xây dựng công trình được thực hiện như sau:

a) Đối với hồ sơ mời đấu thầu: ngoài quy định tại khoản 1 mục này thì hồ sơ mời đấu thầu phải có nội dung yêu cầu tổng thầu thiết kế cung cấp danh sách các thầu phụ và loại công việc do nhà thầu phụ thực hiện. Trường hợp liên danh để làm tổng thầu thì phải có văn bản thoả thuận liên danh trong đó dự kiến trách nhiệm, công việc của từng thành viên liên danh và người đứng đầu liên danh;

b) Đối với hồ sơ đấu thầu: ngoài việc đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản 2 của Điều này thì còn phải đáp ứng quy định tại điểm a khoản này;

c) Việc đánh giá, lựa chọn tổng thầu thiết kế thực hiện theo quy định tại mục 5.5.10.

5.5.10. Lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình

1. Việc lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định 16/2005/NĐ-CP.

2. Trường hợp nếu có ít hơn 5 nhà thầu tham dự sơ tuyển, bên mời thầu có thể mời các nhà thầu này tham dự đấu thầu ngay và kết hợp đánh giá giai đoạn sơ tuyển, giai đoạn đấu thầu để giảm thiểu thời gian lựa chọn nhà thầu.

3. Khi có yêu cầu đặc biệt về thời gian thực hiện dự án, bên mời thầu biết rõ chỉ có một số nhà thầu đủ năng lực thực hiện gói thầu thì có thể mời trực tiếp các nhà thầu này tham dự ngay giai đoạn đấu thầu.

Trường hợp mời trực tiếp một nhà thầu có đủ năng lực thực hiện gói thầu thì bên mời thầu phải đưa ra các yêu cầu đối với gói thầu để nhà thầu đề xuất giá, tiến độ và các giải pháp thực hiện gói thầu. Nếu đề xuất của nhà thầu được chấp thuận thì bên mời thầu tổ chức đàm phán, ký kết hợp đồng.

4. Đánh giá, lựa chọn nhà thầu trúng thầu:

Nhà thầu trúng thầu là nhà thầu được đánh giá đạt yêu cầu về kỹ thuật theo quy định có giá dự thầu hợp lý và đem lại hiệu quả cao nhất cho dự án.

5. Trường hợp nhà thầu là liên danh thì hồ sơ dự thầu ở giai đoạn sơ tuyển phải kê khai năng lực từng nhà thầu trong liên danh về kinh nghiệm, tài chính và điều kiện kỹ thuật bao gồm: nhân lực, thiết bị thi công huy động cho gói thầu và văn bản thoả thuận liên danh trong đó phân chia khối lượng công việc, trách nhiệm từng thành viên và nhà thầu đứng đầu liên danh.

6. Việc đấu thầu lựa chọn tổng thầu thi công xây dựng công trình để thực hiện toàn bộ công việc thi công xây dựng công trình. Hồ sơ mời dự thầu ngoài các quy định tại khoản 1 Điều 25 của Nghị định 16/2005/NĐ-CP phải yêu cầu tổng thầu kê khai danh sách và năng lực các nhà thầu phụ dự kiến.

Tổng thầu được toàn quyền lựa chọn thầu phụ có năng lực phù hợp, đáp ứng yêu cầu của gói thầu và được chủ đầu tư thoả thuận.

5.5.11. Lựa chọn tổng thầu thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình (tổng thầu EPC)

1. Tùy theo tính chất, quy mô của gói thầu, việc lựa chọn tổng thầu EPC có thể thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 28 của Nghị định 16/2005/NĐ-CP.

2. Hồ sơ mời đấu thầu ngoài các quy định tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định 16/2005/NĐ-CP còn phải nêu rõ các yêu cầu, chỉ dẫn của bên mời thầu đối với gói thầu về thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, tổ chức thi công xây dựng, tiến độ thực hiện, chuyển giao công nghệ và các yêu cầu khác.

3. Hồ sơ đấu thầu của tổng thầu EPC phải đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời đấu thầu.

4. Trường hợp lựa chọn trực tiếp một nhà thầu để làm tổng thầu EPC thì chủ đầu tư không phải lập hồ sơ mời dự thầu mà lập ngay hồ sơ yêu cầu của chủ đầu tư với những nội dung quy định tại khoản 2 Điều của Nghị định 16/2005/NĐ-CP. Tổng thầu EPC được quyết định lựa chọn nhà thầu phụ.

5. Việc lựa chọn tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng, tổng thầu chìa khoá trao tay thực hiện theo quy định như đối với lựa chọn tổng thầu EPC. Riêng đối với gói thầu chìa khoá trao tay thì tổng thầu còn phải lập dự án và cùng bên mời thầu tiến hành các thủ tục trình duyệt dự án.

6. Các loại hợp đồng

Tùy theo quy mô, tính chất của công trình, loại công việc, các mối quan hệ của các bên, hợp đồng xây dựng có thể có nhiều loại với nội dung khác nhau, cụ thể:

a/ Hợp đồng tư vấn: được ký kết giữa Bên giao thầu và Bên nhận thầu để thực hiện các công việc tư vấn như: lập quy hoạch xây dựng; lập dự án đầu tư xây dựng công trình; khảo sát xây dựng; thiết kế xây dựng công trình; lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công xây dựng công trình; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán và các hoạt động tư vấn khác có liên quan đến xây dựng công trình;

b/ Hợp đồng thi công xây dựng: được ký kết giữa Bên giao thầu và Bên nhận thầu để thực hiện việc thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế, dự toán xây dựng công trình;

c/ Hợp đồng tổng thầu xây dựng: được ký kết giữa chủ đầu tư với một nhà thầu hoặc một liên danh nhà thầu (gọi chung là tổng thầu) để thực hiện một loại công việc, một số loại công việc hoặc toàn bộ các công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình, như: thiết kế; thi công; thiết kế và thi công xây dựng công trình; thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình (Hợp đồng tổng

thầu EPC); lập dự án, thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình (Hợp đồng tổng thầu chìa khoá trao tay).

7. Các hình thức giá hợp đồng và phương thức thanh toán theo một trong sau đây:

Đối với từng loại hợp đồng nêu ở mục 6, Bên giao thầu và Bên nhận thầu có thể thoả thuận về giá hợp đồng và phương thức thanh toán theo một trong các hình thức sau đây:

- Hợp đồng theo giá trọn gói;
- Hợp đồng theo đơn giá cố định;
- Hợp đồng theo giá điều chỉnh;
- Hợp đồng kết hợp các loại giá trên.

Tuỳ theo quy mô, điều kiện thực hiện cụ thể của công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng, các bên giao, nhận thầu có thể thoả thuận để lựa chọn áp dụng hình thức hợp đồng cho phù hợp.

8. Hợp đồng tổng thầu xây dựng

8.1. Hợp đồng tổng thầu gồm có các loại:

- Hợp đồng tổng thầu thiết kế xây dựng để thực hiện toàn bộ công việc thiết kế xây dựng công trình;
- Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình để thực hiện toàn bộ công việc thi công xây dựng công trình;
- Hợp đồng tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình để thực hiện toàn bộ công việc thiết kế và thi công xây dựng công trình;
- Hợp đồng tổng thầu thiết kế-cung cấp vật tư thiết bị-xây dựng (EPC) để thực hiện toàn bộ các công việc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình;
- Hợp đồng tổng thầu chìa khoá trao tay để thực hiện toàn bộ các công việc từ lập dự án, đến thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình.

8.2. Hợp đồng tổng thầu được áp dụng trong các trường hợp:

- Phạm vi thực hiện các công việc của hợp đồng đã được xác định rõ;

- Công trình có tính chất phức tạp về kỹ thuật, có yêu cầu chuyển giao công nghệ, kỹ thuật, kinh nghiệm, bí quyết từ phía nhà thầu thực hiện;
- Có thể lựa chọn được nhà thầu có đủ điều kiện về năng lực để làm tổng thầu theo quy định;
- Chủ đầu tư muốn giảm bộ máy quản lý dự án hoặc không đủ điều kiện năng lực để trực tiếp quản lý thực hiện dự án.

9. Hợp đồng thầu chính

9.1. Hợp đồng thầu chính được ký kết trực tiếp giữa chủ đầu tư với một nhà thầu để thực hiện phần việc chính của một loại công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình.

Hợp đồng thầu chính được áp dụng khi nhà thầu được lựa chọn có đủ năng lực để thực hiện từng phần công việc chủ yếu về tư vấn thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị hoặc thi công xây dựng và lắp đặt.

9.2. Nhà thầu chính có trách nhiệm cung cấp toàn bộ vật liệu, nhân công, các công cụ, thiết bị thi công và biện pháp thực hiện để hoàn thành công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng như đã được xác định trong các Tài liệu kèm theo hợp đồng.

9.3. Chủ đầu tư có thể ký kết nhiều hợp đồng thầu chính để thực hiện công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng trong trường hợp dự án có yêu cầu đẩy nhanh về tiến độ hoặc cần giảm bớt chi phí cho công tác chuẩn bị thực hiện. Khi áp dụng hình thức nhiều hợp đồng thầu chính thì :

- Các hợp đồng thầu chính được ký kết phải phù hợp với nhau về các mốc tiến độ chính, chất lượng thực hiện các công việc và phải đáp ứng được các mục tiêu cơ bản của dự án được duyệt;

- Chủ đầu tư phải có đủ năng lực để quản lý, điều phối đồng thời các hoạt động của nhiều nhà thầu tham gia;

- Tổng mặt bằng xây dựng công trình và các biện pháp thi công được đề xuất phải đảm bảo cho các nhà thầu có thể đồng thời cùng thực hiện các công việc.

10. Hợp đồng thầu phụ

10.1. Hợp đồng thầu phụ được ký kết trực tiếp giữa tổng thầu hoặc nhà thầu chính với một nhà thầu khác (là nhà thầu phụ) để thực hiện một phần công việc của nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng.

10.2. Hợp đồng thầu phụ áp dụng cho công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng có khối lượng công việc mang tính chất đặc thù, chuyên ngành hoặc thuộc một lĩnh vực cụ thể mà tổng thầu, nhà thầu chính không đủ điều kiện để tự thực hiện. Khối lượng công việc do các nhà thầu phụ thực hiện không được vượt quá 30% khối lượng công việc của hợp đồng.

10.3. Trước khi ký kết hợp đồng thầu phụ, Bên giao thầu (là tổng thầu hoặc nhà thầu chính) phải báo cáo với chủ đầu tư về tư cách pháp lý, năng lực hoạt động hoặc năng lực hành nghề của nhà thầu phụ được lựa chọn để chủ đầu tư xem xét và chấp thuận bằng văn bản.

10.4. Việc ký kết hợp đồng thầu phụ phải phù hợp với nội dung của hợp đồng tổng thầu hoặc hợp đồng thầu chính, đồng thời phải đảm bảo các lợi ích của chủ đầu tư đã được xác định trong các hợp đồng này.

11. Hợp đồng theo giá trọn gói

Hợp đồng theo giá trọn gói là hợp đồng theo giá khoán gọn, được áp dụng cho những gói thầu được xác định rõ về số lượng, yêu cầu về chất lượng và thời gian. Trường hợp có những phát sinh ngoài hợp đồng nhưng không do nhà thầu gây ra thì sẽ được người có thẩm quyền hoặc cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định;

11.1. Giá trọn gói là giá trị của hợp đồng được xác định ngay khi các bên ký hợp đồng xây dựng để thực hiện một phần hoặc toàn bộ công trình, hạng mục công trình xây dựng ghi trong hợp đồng và không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp quy định dưới đây:

a) Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng:

- Nếu khối lượng công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì giá trị phần khối lượng phát sinh được tính theo đơn giá đó;

- Nếu khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá địa phương nơi xây dựng công trình tại thời điểm phát sinh, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để áp dụng;

- Nếu khối lượng công việc thay đổi (tăng hoặc giảm) hơn 20% so với khối lượng công việc đã ghi trong hợp đồng thì hai bên có thể thoả thuận xác định đơn giá mới.

b) Nhà nước thay đổi chính sách: thay đổi tiền lương, thay đổi giá nguyên vật liệu do nhà nước quản lý giá, thay đổi tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc thay đổi các chế độ, chính sách mới làm thay đổi mặt bằng

giá đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

c) Trường hợp bất khả kháng do thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, lở, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm hoạ khác chưa lường hết được. Khi đó các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

11.2. Giá hợp đồng trọn gói thường được áp dụng trong các trường hợp:

a) Công trình hoặc gói thầu có thể xác định rõ về khối lượng, chất lượng và thời gian thực hiện;

b) Bên nhận thầu phải có đủ năng lực, kinh nghiệm, có đủ tài liệu thiết kế để tính toán, xác định giá trọn gói và các rủi ro liên quan đến việc xác định giá trọn gói;

c) Hợp đồng có thời gian thực hiện dưới 12 tháng hoặc dài hơn nhưng tình hình thị trường có khả năng ổn định về giá.

12. Hợp đồng theo đơn giá cố định:

12.1 Đơn giá cố định là đơn giá được xác định cho một đơn vị công việc hoặc đơn vị khối lượng cần thực hiện trong hợp đồng xây dựng và không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng, trừ trường hợp quy định tại mục 3.2 dưới đây. Đơn giá cố định được xác định ngay khi ký hợp đồng xây dựng và là một trong những căn cứ để thanh toán công việc hoặc khối lượng xây dựng hoàn thành. Giá trị thanh toán được tính bằng cách nhân khối lượng công việc hoàn thành được xác định với đơn giá cố định ghi trong hợp đồng;

12.2. Giá hợp đồng theo đơn giá cố định thường được áp dụng trong trường hợp:

a) Công trình hoặc gói thầu có các công việc mang tính chất lặp lại, có đủ điều kiện để xác định được các đơn giá cho từng loại công việc cần thực hiện nhưng không lường hết được khối lượng công việc;

b) Bên nhận thầu phải có đủ năng lực, kinh nghiệm, có đủ tài liệu thiết kế để xác định các đơn giá và các rủi ro liên quan đến việc xác định mức đơn giá cố định;

c) Hợp đồng có thời gian thực hiện dưới 12 tháng hoặc dài hơn nhưng tình hình thị trường có khả năng ổn định về giá.

13. Hợp đồng theo giá điều chỉnh

13.1. Giá điều chỉnh là giá tạm tính cho các khối lượng công việc thực hiện trong hợp đồng xây dựng mà tại thời điểm ký hợp đồng xây dựng không đủ điều kiện xác định chính xác về khối lượng công việc xây dựng phải thực hiện, về các yếu tố chi phí để xác định đơn giá hoặc cả hai trường hợp trên.

13.2. Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh thường được áp dụng trong các trường hợp:

- a) Công trình hoặc gói thầu không thể xác định chính xác về khối lượng, chất lượng và thời gian thực hiện;
- b) Hợp đồng có thời gian thực hiện trên 12 tháng;
- c) Các công việc trong hợp đồng chưa có đơn giá.

14. Hợp đồng kết hợp các loại giá trên:

14.1. Các bên căn cứ vào các loại công việc theo hợp đồng để thỏa thuận, trong đó có những loại công việc xác định giá theo giá trọn gói, có những loại công việc xác định giá theo đơn giá cố định và có loại công việc xác định giá theo đơn giá điều chỉnh.

14.2. Hợp đồng theo các loại giá kết hợp thường được áp dụng đối với các công trình hoặc gói thầu có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, thời gian thực hiện dài.

III. KỸ THUẬT SOẠN THẢO NỘI DUNG HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

1. Về tên hợp đồng

Tên gọi cần được nêu thống nhất theo Thông tư số 02/2005/TT-BXD ngày 25/02/2005 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn Hợp đồng trong hoạt động xây dựng : Hợp đồng . . . (kèm theo tên công việc cụ thể) . Ví dụ : Hợp đồng tư vấn lập quy hoạch xây dựng , tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn khảo sát xây dựng , tư vấn thiết kế xây dựng , tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình ; thi công xây dựng công trình ; tổng thầu epc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình.

2. Các căn cứ để ký kết hợp đồng

Nêu các văn bản pháp luật hiện hành điều chỉnh trực tiếp lĩnh vực HĐKT trong xây dựng cơ bản, các quyết định, các văn bản của các cơ quan có thẩm quyền đối với công việc, công trình xây dựng mà các bên sẽ tiến hành ký kết HĐKT. Đồng thời nêu cả số và ngày tháng lập biên bản đấu thầu trong đó bên nhận thầu tham dự và đã trúng thầu.

3. Mẫu Hợp đồng trong hoạt động xây dựng

3.1. Hợp đồng xây dựng phải được xác lập bằng văn bản theo mẫu do Bộ Xây dựng quy định.

3.2. Bên giao thầu có trách nhiệm dự thảo hợp đồng theo mẫu quy định để làm cơ sở đàm phán, ký kết hợp đồng với nhà thầu được lựa chọn.

3.3. Mẫu hợp đồng được quy định cho một số loại công việc trong hoạt động xây dựng, bao gồm:

a) Hợp đồng tư vấn lập quy hoạch xây dựng, tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn khảo sát xây dựng, tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

b) Hợp đồng thi công xây dựng công trình;

c) Hợp đồng tổng thầu EPC thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình.

4. Hồ sơ hợp đồng

Hồ sơ hợp đồng xây dựng bao gồm hợp đồng xây dựng và các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng.

Khuyến khích các bên tham gia hợp đồng tham khảo áp dụng các tài liệu hướng dẫn về hợp đồng xây dựng do Hiệp hội quốc tế các kỹ sư tư vấn (FIDIC) biên soạn.

5. Nội dung chủ yếu của hợp đồng trong hoạt động xây dựng

Hợp đồng trong hoạt động xây dựng bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Nội dung công việc phải thực hiện;

2. Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật khác của công việc;

3. Thời gian và tiến độ thực hiện;
4. Điều kiện nghiệm thu, bàn giao;
5. Giá cả, phương thức thanh toán;
6. Thời hạn bảo hành;
7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
8. Các thỏa thuận khác theo từng loại hợp đồng;
9. Ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng.

6. Tài liệu kèm theo hợp đồng

6.1. Các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng là bộ phận không thể tách rời của hợp đồng.

Tuỳ theo quy mô, tính chất công việc và hình thức lựa chọn nhà thầu thực hiện, tài liệu kèm theo hợp đồng có thể bao gồm toàn bộ hoặc một phần các nội dung sau:

- Thông báo trúng thầu hoặc văn bản chỉ định thầu;
- Điều kiện riêng và điều kiện chung của hợp đồng;
- Đề xuất của nhà thầu;
- Các chỉ dẫn kỹ thuật;
- Các bản vẽ thiết kế;
- Các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản;
- Các bảng, biểu;
- Bảo lãnh thực hiện hợp đồng,
- Bảo lãnh đối với tiền tạm ứng và các bảo lãnh khác nếu có;
- Các biên bản đàm phán hợp đồng;
- Các tài liệu khác có liên quan.

6.2. Các bên ký kết hợp đồng có thể thoả thuận về thứ tự ưu tiên khi áp dụng các tài liệu hợp đồng theo quy định tại khoản 2 nếu giữa các tài liệu có quy định khác nhau.

7. Các thông tin trong hợp đồng

7.1. Về các chủ thể hợp đồng

a) Bên giao thầu cần nêu rõ:

- Tên cơ quan hoặc doanh nghiệp ;
- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được ủy quyền);
- Địa chỉ trụ sở chính;
- Số hiệu tài khoản tại ngân hàng mà đơn vị này giao dịch.

b) Bên nhận thầu:

Các thông tin cần thiết cũng phải nêu tương tự bên giao thầu vào Hợp đồng .

7.2. Khối lượng công việc chủ yếu và tiêu chuẩn áp dụng:

Tuỳ theo từng sản phẩm của hợp đồng xây dựng, phải quy định rõ nội dung khối lượng công việc chủ yếu và những tiêu chuẩn áp dụng phải thực hiện.

7.3. Thời gian và tiến độ thực hiện:

Hợp đồng phải ghi rõ: thời gian bắt đầu, thời gian hoàn thành bàn giao sản phẩm của hợp đồng; tiến độ thực hiện từng hạng mục, từng công việc phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án. Trường hợp Bên giao thầu ký nhiều hợp đồng với Bên nhận thầu để thực hiện các công việc xây dựng thì tiến độ của các hợp đồng phải phối hợp để thực hiện được tổng tiến độ của dự án. Các bên của hợp đồng phải thiết lập phụ lục phân không tách rời của hợp đồng để ghi rõ yêu cầu về tiến độ đối với từng loại công việc phải thực hiện.

7.4. Giá trị hợp đồng

Giá trị của hợp đồng: ghi giá trị từng công việc, từng công đoạn, từng hạng mục và ghi tổng giá trị của hợp đồng (giá trị tính bằng tiền Việt Nam, ngoại tệ hoặc giá trị số lượng hàng hóa trao đổi);

7.5. Trách nhiệm và sự cam kết của các bên ký hợp đồng

a) Nêu biện pháp bảo đảm việc ký hợp đồng (thế chấp, cầm cố tài sản, bảo lãnh bằng tài sản . . .);

b) Nêu các nghĩa vụ, các nội dung cam kết bảo đảm thực hiện đầy đủ các điều khoản của hợp đồng;

7.6. Về số lượng bản hợp đồng và nơi gửi

Số lượng bản hợp đồng cần soạn bao nhiêu do hai bên thỏa thuận, nhưng tối thiểu mỗi bên phải có 3 bản. Các bên phải gửi hợp đồng giao nhận thầu xây dựng cho các cơ quan sau đây:

- Ngân hàng giao dịch của mỗi bên 1 bản;
- Cơ quan cấp trên của chủ đầu tư của mỗi bên 1 bản;
- Cơ quan công chứng Nhà nước mỗi bên đặt trụ sở: 1 bản;

IV. KÝ KẾT HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

1. Đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng

1.1. Tùy theo quy mô, tính chất và yêu cầu về thời gian thực hiện dự án, chủ đầu tư có thể ký hợp đồng với một hoặc nhiều nhà thầu chính. Nhà thầu chính có thể ký hợp đồng để thực hiện công việc với một hoặc nhiều nhà thầu phụ. Khối lượng công việc do các nhà thầu phụ thực hiện không được vượt quá 30% khối lượng công việc của hợp đồng.

1.2. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng với nhiều nhà thầu chính thì nội dung của các hợp đồng này phải đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ trong quá trình thực hiện các công việc của hợp đồng.

1.3. Trường hợp nhà thầu là liên danh, thì các nhà thầu trong liên danh phải cử người đại diện liên danh để đàm phán. Nhà thầu đứng đầu liên danh hoặc tất cả nhà thầu tham gia liên danh phải ký vào hợp đồng xây dựng tùy theo yêu cầu của bên giao thầu. Các nhà thầu trong liên danh phải chịu trách nhiệm chung và riêng trước chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng công trình theo hợp đồng đã ký kết.

1.4. Việc đàm phán, ký kết hợp đồng phải căn cứ vào kết quả lựa chọn nhà thầu, điều kiện thực hiện công việc, hồ sơ mời đấu thầu, hồ sơ đấu thầu, đề xuất của nhà thầu được lựa chọn và các tài liệu có liên quan khác.

1.5. Tùy theo sự thỏa thuận, các bên trong hợp đồng xây dựng có thể uỷ thác để điều phối, giám sát, thực hiện nghiệm thu công việc theo hợp đồng.

1.6. Hợp đồng xây dựng có hiệu lực kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng ký kết hợp đồng trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

1.7. Nội dung hợp đồng được ký kết phải tuân thủ các quy định của Nghị định này đồng thời đảm bảo các nguyên tắc chung của pháp luật về hợp đồng kinh tế cũng như các quy định có liên quan đến quản lý chất lượng, quản lý chi phí, thanh toán, quyết toán, bảo hành và bảo hiểm các sản phẩm xây dựng;

1.8. Hợp đồng được xác lập khi hai bên hợp đồng đã ký tên, đóng dấu vào Văn bản thoả thuận hợp đồng.

1.9. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình đặc biệt, có khối lượng công việc lớn và được thực hiện trong nhiều năm, hai bên hợp đồng có thể thoả thuận ký kết hợp đồng nguyên tắc để làm cơ sở tiếp tục ký kết các hợp đồng cụ thể theo giai đoạn thực hiện hoặc theo phân kỳ đầu tư của dự án.

2. Hiệu lực hợp đồng

2.1. Hiệu lực của hợp đồng do hai bên thoả thuận và xác định rõ trong hợp đồng. Hợp đồng xây dựng có hiệu lực kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng ký kết hợp đồng trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

2.2. Hai bên hợp đồng có thể thoả thuận về điều kiện phụ hoặc thời hạn phụ đối với hiệu lực của hợp đồng. Trong trường hợp này, hợp đồng ký kết có hiệu lực khi đã đạt được điều kiện phụ hoặc trong thời hạn phụ theo thoả thuận.

2.3. Thời hạn có hiệu lực của hợp đồng là cơ sở để các bên tham gia xác định và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng của mình.

2.4. Hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần trong các trường hợp:

a) Vi phạm các quy định về ký kết, thực hiện, đình chỉ và huỷ bỏ hợp đồng trong hoạt động xây dựng ;

b) Hai bên hợp đồng thông đồng với nhau làm tổn hại đến lợi ích của nhà nước, tập thể hoặc của bên thứ ba;

c) Nội dung hợp đồng ký kết vi phạm các quy định của pháp luật;

d) Hợp đồng bị huỷ bỏ theo quyết định của Tòa án.

3. Giá hợp đồng

3.1. Giá hợp đồng được xác định cho loại công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng trên cơ sở:

a) Tính chất, điều kiện, khối lượng và thời hạn thực hiện;

b) Trình độ, kinh nghiệm, uy tín và khả năng chuyển giao công nghệ, bí quyết của nhà thầu thực hiện;

c) Hình thức hợp đồng và phương thức thanh toán hợp đồng;

d/ Kết quả thương thảo hợp đồng giữa Bên giao thầu với nhà thầu được lựa chọn.

3.2. Đối với các công việc lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng khác, giá hợp đồng được xác định theo:

a) Thời gian thực hiện công việc tư vấn;

b) Khoán trọn gói về chi phí thực hiện;

c) Theo tỷ lệ % của giá trị công việc được tư vấn.

3.3. Đối với công tác thi công xây lắp đặt, giá hợp đồng được căn cứ vào:

a) Các yếu tố chi phí cần thiết để thực hiện công việc, xây dựng công trình, hạng mục công trình như: vật liệu, nhân công, máy móc thiết bị thi công, chi phí quản lý, phục vụ thi công và lợi nhuận của nhà thầu, các khoản thuế, phí đối với sản phẩm xây dựng theo quy định.

b) Các chi phí về chuẩn bị công trường, xây dựng nhà tạm phục vụ thi công (nếu cần thiết) của nhà thầu;

c) Dự phòng cho phần khối lượng công việc không lường hết và trượt giá trong thời gian thực hiện công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng.

Căn cứ vào các yếu tố chi phí hình thành giá hợp đồng nêu trên, hai bên hợp đồng thoả thuận về giá hợp đồng trên cơ sở đảm bảo không thấp hơn mức chi phí hợp lý hay giá thành thực hiện các công việc theo hợp đồng.

3.4. Đối với các công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng có sử dụng vốn nhà nước, việc xác định giá hợp đồng còn phải phù hợp với các quy định của nhà nước về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

3.5. Nghiêm cấm các hành vi ép giá của Bên giao thầu hoặc bán phá giá của Bên nhận thầu khi thương thảo, ký kết và thực hiện hợp đồng.

4. Ký hợp đồng :

Người đại diện cho các bên giao, nhận thầu ký bản hợp đồng này phải là đại diện hợp pháp, tức là thủ trưởng cơ quan hay doanh nghiệp. Nếu vì lý do nào

đó mà không trực tiếp tham gia ký kết được vào bản hợp đồng này thì chỉ được ủy quyền cho cấp phó của mình ký, mà không được ủy quyền cho người khác hoặc cấp khác, bởi vì loại hợp đồng này liên quan tới khối lượng tài sản rất lớn, thủ trưởng ủy quyền cho người khác ký thay nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm như chính bản thân mình trực tiếp ký. Việc ủy quyền phải viết giấy có số lưu và đưa vào hồ sơ công trình cùng với bản hợp đồng .

V. QUẢN LÝ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

1. Sử dụng thầu phụ

1.1. Khi ký kết hợp đồng hợp đồng tổng thầu hoặc hợp đồng thầu chính, tổng thầu hoặc nhà thầu chính phải nộp cho chủ đầu tư danh sách các nhà thầu phụ được chỉ định để chủ đầu tư xem xét và chấp thuận bằng văn bản (trừ trường hợp danh sách các nhà thầu phụ được chỉ định đã có trong hồ sơ dự thầu).

1.2. Nhà thầu phụ không có quan hệ hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư trong phạm vi các công việc được thực hiện theo hợp đồng thầu phụ.

1.3. Giá trị phần khối lượng công việc được giao thầu lại cho một hay nhiều nhà thầu phụ đảm nhận không vượt quá 30% giá trị khối lượng công việc trong hợp đồng tổng thầu hoặc hợp đồng thầu chính.

1.4. Nhà thầu phụ chỉ được giao thầu lại một phần công việc do mình đảm nhận cho một nhà thầu khác (phụ của nhà thầu phụ) sau khi đã được sự chấp thuận của của tổng thầu hoặc của nhà thầu chính.

1.5. Nhà thầu phụ không được giao toàn bộ hoặc phần việc chính theo hợp đồng cho các nhà thầu khác.

2. Thay đổi, điều chỉnh nội dung hợp đồng

2.1. Điều chỉnh hợp đồng trong hoạt động xây dựng

a) Hợp đồng trong hoạt động xây dựng chỉ được điều chỉnh khi được người quyết định đầu tư cho phép trong các trường hợp sau đây:

- Khi có sự thay đổi dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Khi Nhà nước thay đổi các chính sách có liên quan;
- Các trường hợp bất khả kháng.

b) Người cho phép điều chỉnh hợp đồng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình và bồi thường thiệt hại do hậu quả của việc quyết định gây ra.

2.2. Việc thay đổi, điều chỉnh nội dung hợp đồng phải được sự thống nhất giữa hai bên hợp đồng trên cơ sở tạo điều kiện thuận lợi hơn để thực hiện và hoàn thành công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng theo mục tiêu đầu tư.

2.3. Nguyên tắc, phạm vi và mức độ bổ sung, điều chỉnh hợp đồng phải được xác định trong Văn bản thoả thuận hợp đồng được ký kết giữa các bên tham gia.

2.4. Tùy thuộc hình thức và tính chất của hợp đồng được ký kết, nội dung hợp đồng có thể được điều chỉnh về:

- a) Khối lượng, phạm vi thực hiện công việc;
- b) Đơn giá theo loại công việc và giá hợp đồng;
- c) Thời hạn và tiến độ thực hiện;
- d) Một số nội dung khác của hợp đồng;
- e) Đối với công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước, việc điều chỉnh các nội dung hợp đồng phải phù hợp với các quy định của nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng.

3. Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng:

Việc điều chỉnh giá hợp đồng phải được ghi rõ trong hợp đồng và được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

1. Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng:

- a) Nếu khối lượng công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì giá trị phần khối lượng phát sinh được tính theo đơn giá đó;
- b) Nếu khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá địa phương nơi xây dựng công trình tại thời điểm phát sinh, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để áp dụng;

c) Nếu khối lượng công việc thay đổi (tăng hoặc giảm) hơn 20% so với khối lượng công việc đã ghi trong hợp đồng thì hai bên có thể thoả thuận xác định đơn giá mới.

2. Nhà nước thay đổi chính sách: thay đổi tiền lương, thay đổi giá nguyên vật liệu do nhà nước quản lý giá, thay đổi tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc thay đổi các chế độ, chính sách mới làm thay đổi mặt bằng giá đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

3. Trường hợp bất khả kháng do thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, lở, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm hoạ khác chưa lường hết được. Khi đó các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

4. Tạm ứng hợp đồng:

Việc tạm ứng vốn được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác và được quy định như sau:

4.1. Đối với hợp đồng tư vấn, mức vốn tạm ứng tối thiểu là 25% giá trị của hợp đồng bố trí cho công việc phải thuê tư vấn. Đối với các hợp đồng tư vấn do tổ chức tư vấn nước ngoài thực hiện, việc tạm ứng theo thông lệ quốc tế.

4.2. Đối với gói thầu thi công xây dựng:

a) Gói thầu từ 50 tỷ đồng trở lên mức tạm ứng vốn bằng 10% giá trị hợp đồng;

b) Gói thầu từ 10 tỷ đến dưới 50 tỷ đồng mức tạm ứng vốn bằng 15% giá trị hợp đồng;

c) Gói thầu dưới 10 tỷ đồng mức tạm ứng vốn bằng 20% giá trị hợp đồng.

4.3. Đối với việc mua sắm thiết bị, tùy theo giá trị của gói thầu mức tạm ứng vốn do hai bên thoả thuận nhưng không nhỏ hơn 10% giá trị của gói thầu. Một số cấu kiện, bán thành phẩm trong xây dựng có giá trị lớn phải được sản xuất trước để đảm bảo tiến độ thi công xây dựng và một số loại vật tư đặc chủng, vật tư phải dự trữ theo mùa được tạm ứng vốn. Mức tạm ứng vốn theo nhu cầu cần thiết của việc sản xuất, nhập khẩu và dự trữ các loại vật tư nói trên.

4.4. Đối với các gói thầu hay dự án thực hiện theo hợp đồng EPC, việc tạm ứng để mua sắm thiết bị được căn cứ vào tiến độ cung ứng trong hợp đồng. Các công việc khác, mức tạm ứng bằng 15% giá trị của phần việc ghi trong hợp đồng.

4.5. Vốn tạm ứng cho công việc giải phóng mặt bằng được thực hiện theo kế hoạch giải phóng mặt bằng.

4.6. Đối với gói thầu sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì mức tạm ứng vốn không vượt quá kế hoạch vốn hàng năm của gói thầu.

4.7. Việc thu hồi vốn tạm ứng bắt đầu khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt từ 20% đến 30% giá trị hợp đồng. Vốn tạm ứng được thu hồi dần vào từng thời kỳ thanh toán khối lượng hoàn thành và được thu hồi hết khi gói thầu được thanh toán khối lượng hoàn thành đạt 80% giá trị hợp đồng. Đối với các công việc giải phóng mặt bằng, việc thu hồi vốn tạm ứng kết thúc sau khi đã thực hiện xong công việc giải phóng mặt bằng.

5. Thanh toán hợp đồng:

5.1. Căn cứ giá hợp đồng và các thoả thuận trong hợp đồng, trên cơ sở khối lượng thực hiện, hai bên có thể thanh toán theo giai đoạn, theo phần công việc đã hoàn thành hoặc thanh toán một lần khi hoàn thành toàn bộ hợp đồng.

5.2. Mức thanh toán:

a) Trường hợp là hợp đồng EPC, chìa khoá trao tay: khi chưa có thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán được duyệt thì được tạm thanh toán tối thiểu 85% giá trị khối lượng hoàn thành;

b) Các trường hợp khác do hai bên thoả thuận.

Khi hoàn thành toàn bộ khối lượng theo hợp đồng, hai bên tiến hành nghiệm thu quyết toán và thanh lý hợp đồng, Bên giao thầu phải thanh toán hết theo hợp đồng đã ký.

Đối với các nhà thầu phải thực hiện bảo hành công trình thì hai bên phải xác định số tiền bảo hành công trình mà bên nhận thầu phải nộp theo quy định, số tiền này có thể được trừ ngay vào giá trị mà bên nhận thầu được thanh toán.

Nếu Bên giao thầu chậm thanh toán cho Bên nhận thầu thì Bên giao thầu phải trả lãi chậm trả cho Bên nhận thầu theo mức lãi suất tín dụng mà các bên thoả thuận ghi trong hợp đồng tính trên giá trị chậm thanh toán.

5.3. Hồ sơ thanh toán:

- Biên bản xác nhận khối lượng thực hiện theo thời gian hoặc theo giai đoạn có chữ ký của đại diện Bên giao thầu, tư vấn giám sát (trường hợp thuê tư vấn giám sát) và Bên nhận thầu;

- Bảng tính giá trị khối lượng được thanh toán theo loại giá hai bên đã thống nhất trong hợp đồng (không áp dụng đối với hợp đồng theo giá trọn gói).

- Bảng kê các công việc không theo khối lượng

6. Phương thức thanh toán trong hợp đồng xây dựng

Căn cứ thời gian thực hiện hợp đồng, tính chất hợp đồng, các bên tham gia thỏa thuận áp dụng một hoặc kết hợp các phương thức thanh toán sau:

6.1. Thanh toán theo giá trọn gói (giá khoán gọn): bên giao thầu thanh toán cho nhà thầu theo giá khoán gọn trong hợp đồng, được áp dụng cho gói thầu được xác định rõ về khối lượng, chất lượng và thời gian. Trường hợp có những phát sinh ngoài hợp đồng nhưng không do nhà thầu gây ra sẽ được người quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

Số lần thanh toán có thể theo giai đoạn, theo phần công việc đã hoàn thành hoặc thanh toán một lần khi hoàn thành toàn bộ hợp đồng.

6.2. Thanh toán theo đơn giá cố định: bên giao thầu thanh toán cho nhà thầu các công việc hoàn thành theo đơn giá đã được xác định trước trong hợp đồng. Giá trị được thanh toán xác định bằng cách nhân khối lượng công việc hoàn thành thực tế với đơn giá đã được xác định trước trong hợp đồng. Trường hợp khối lượng phát sinh lớn hơn 20 % khối lượng ban đầu trong hợp đồng thì đơn giá phần khối lượng phát sinh được phép thỏa thuận lại.

6.3. Thanh toán theo giá điều chỉnh: áp dụng cho những gói thầu mà tại thời điểm ký hợp đồng không đủ điều kiện xác định chính xác về số lượng và khối lượng hoặc có biến động lớn về giá cả do Nhà nước thay đổi và hợp đồng có thời gian thực hiện trên 12 tháng.

7. Kế thừa hợp đồng

7.1. Một trong hai bên hợp đồng có thể chuyển giao các quyền và nghĩa vụ hợp đồng của mình cho một tổ chức, cá nhân khác trong các trường hợp:

a) Bị giải thể, sáp nhập, chuyển đổi hình thức sở hữu hoặc bị phá sản theo quy định của pháp luật;

b) Do nguyên nhân bất khả kháng trong thời gian thực hiện hợp đồng.

7.2. Nguyên tắc kế thừa các quyền và nghĩa vụ hợp đồng

a) Việc kế thừa các quyền và nghĩa vụ của một bên hợp đồng phải được sự đồng ý bằng văn bản của bên đối tác tham gia hợp đồng;

b) Tùy theo từng trường hợp cụ thể, việc kế thừa được thực hiện đối với một phần hoặc toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng;

c) Việc kế thừa các quyền và nghĩa vụ hợp đồng không được làm thay đổi yêu cầu đối với công việc, mục tiêu đầu tư của dự án và nội dung chủ yếu của hợp đồng đã được ký kết;

d) Tổ chức, cá nhân kế thừa các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng phải có đủ điều kiện về năng lực hoạt động, năng lực hành nghề theo quy định của Pháp luật.

7.3. Những trường hợp không được phép chuyển giao các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng, bao gồm:

- a) Do tính chất của hợp đồng;
- b) Do pháp luật quy định;
- c) Do hai bên hợp đồng thoả thuận;

8. Quản lý hợp đồng

8.1. Bên giao thầu có trách nhiệm trực tiếp hoặc thuê tư vấn quản lý, giám sát việc thực hiện hợp đồng. Tổ chức, cá nhân được lựa chọn để quản lý, giám sát hợp đồng phải có đủ điều kiện năng lực hoạt động, năng lực hành nghề theo quy định.

8.2. Cơ sở để quản lý, giám sát việc thực hiện hợp đồng là Hồ sơ hợp đồng .

8.3. Nội dung quản lý, giám sát hợp đồng bao gồm:

- a) Quản lý phạm vi, khối lượng công việc thực hiện;
- b) Quản lý chất lượng công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng;
- c) Quản lý thời hạn và các mốc tiến độ chủ yếu;
- d) Quản lý ngân quỹ và chi phí thực hiện;
- e) Quản lý rủi ro, đề xuất ý kiến giải quyết các khiếu nại, tranh chấp giữa hai bên hợp đồng tại hiện trường.

8.4. Trách nhiệm và quyền hạn của tư vấn quản lý, giám sát hợp đồng

a) Đại diện cho Bên giao thầu trong phạm vi các nội dung của Hồ sơ hợp đồng từ khi hợp đồng có hiệu lực cho đến khi thanh lý hợp đồng;

b) Có mặt tại công trình ở vào những thời điểm thích hợp trong suốt thời gian thi công để kiểm tra tiến độ, khối lượng và chất lượng thực hiện các công việc nói chung và đánh giá về mức độ phù hợp với nội dung của Hồ sơ hợp đồng;

c) Diễn giải các yêu cầu trong Hồ sơ hợp đồng, đưa ra các diễn giải cần thiết để tiến hành các công việc cụ thể cho Bên giao thầu và nhà thầu thực hiện;

d) Xác định số tiền phải thanh toán cho nhà thầu theo giai đoạn hoặc thời gian thực hiện công việc trên cơ sở Phiếu đề nghị thanh toán của nhà thầu và kết quả kiểm tra, đánh giá mức độ thực hiện các công việc nêu ở Điểm b của Khoản này;

e) Đề xuất các ý kiến giải quyết các khiếu nại, tranh chấp tại hiện trường xây dựng giữa hai bên hợp đồng.

9. Tạm dừng thực hiện hợp đồng:

9.1. Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

a) Do lỗi của Bên giao thầu hoặc Bên nhận thầu gây ra;

b) Các trường hợp bất khả kháng.

c) Các trường hợp khác do hai bên thoả thuận : do xảy ra sự cố trong quá trình thực hiện, do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đình chỉ trong trường hợp một bên hoặc cả hai bên hợp đồng có hành vi vi phạm pháp luật;

9.2. Một bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng xây dựng đã ký kết; trường hợp bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường cho bên thiệt hại.

9.3. Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm dừng hợp đồng do hai bên thoả thuận để khắc phục.

10. Huỷ bỏ hợp đồng:

10.1. Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thoả thuận hoặc pháp luật có quy định. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại;

10.2. Bên huỷ bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc huỷ bỏ; nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

10.3. Khi hợp đồng bị huỷ bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị huỷ bỏ và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản hoặc tiền;

11. Thanh lý hợp đồng

11.1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng được thanh lý trong các trường hợp:

a) Hai bên hợp đồng xác nhận việc hoàn thành đầy đủ các trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng của mỗi bên tham gia;

b) Hợp đồng bị huỷ bỏ theo quy định tại khoản 5.3 mục IV của chương này.

11.2. Việc thanh lý hợp đồng phải được thực hiện bằng văn bản, có đủ xác nhận cần thiết của hai bên hợp đồng.

11.3. Cơ sở để tiến hành thanh lý Hợp đồng xây dựng bao gồm:

a) Tài liệu nghiệm thu công việc, hồ sơ nghiệm thu bàn giao công trình, hạng mục công trình xây dựng hoàn thành;

b) Bảng đối chiếu các số liệu về giải ngân, thanh toán giữa các bên tham gia đã được cơ quan tài chính hay tổ chức thanh toán xác nhận;

c) Báo cáo quyết toán công việc thực hiện, công trình, hạng mục công trình xây dựng hoàn thành của Bên nhận thầu.

11.4. Thời hạn thực hiện thanh lý hợp đồng có thể lấy như sau:

a) Trong khoảng thời gian 30 ngày đối với hợp đồng thực hiện các công việc: lập quy hoạch xây dựng, khảo sát, thiết kế công trình, tư vấn đầu tư và xây dựng;

b) Trong khoảng thời gian 90 ngày đối với hợp đồng thực hiện các công việc về thi công xây dựng và lắp đặt, bảo trì sửa chữa công trình, cung ứng vật tư, thiết bị.

12. Theo dõi, kiểm tra thực hiện các công việc của hợp đồng

12.1. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Bên giao thầu có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra giám sát việc thực hiện các công việc của hợp đồng.

Bên giao thầu trực tiếp hoặc sử dụng tư vấn để theo dõi, kiểm tra giám sát các công việc của Bên nhận thầu theo nội dung của Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng đã được ký kết.

12.2. Bên nhận thầu tự kiểm tra giám sát các công việc do mình thực hiện trong phạm vi của Hợp đồng giao nhận thầu xây dựng đã được ký kết.

VI. THƯỞNG, PHẠT, BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VÀ XỬ LÝ CÁC VI PHẠM, TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

1. Thưởng thực hiện hợp đồng

1.1. Tùy thuộc quy mô, tính chất và hình thức hợp đồng, hai bên hợp đồng có thể thỏa thuận về thưởng tiến độ và chất lượng thực hiện các công việc theo hợp đồng. Việc thưởng hợp đồng phải được ghi trong hợp đồng.

1.2. Việc xét thưởng, trả thưởng cho Bên nhận thầu có thể thực hiện một lần hay nhiều lần phù hợp với tiến độ hoàn thành các phần việc và toàn bộ hợp đồng.

1.3. Đối với các công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước, việc xét thưởng và thanh toán tiền thưởng đối với Bên nhận thầu phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cấp có thẩm quyền theo quy định.

1.4. Mức thưởng:

a) Mức thưởng về tiến độ được tính theo số ngày hoàn thành công việc sớm hơn so với thời hạn thực hiện theo hợp đồng;

b/ Đối với công trình xây dựng bằng nguồn vốn nhà nước, mức thưởng không nêu ở 2 mục a và b Khoản này vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng làm lợi.

1.5. Nguồn tiền thưởng được trích từ phần lợi nhuận do việc sớm đưa công trình bảo đảm chất lượng vào sử dụng, khai thác hoặc từ việc tiết kiệm hợp lý các khoản chi phí để thực hiện hợp đồng.

2. Phạt thực hiện hợp đồng

2.1. Căn cứ quy mô, tính chất và hình thức hợp đồng, hai bên hợp đồng thỏa thuận về hình thức, điều kiện áp dụng và mức phạt vi phạm thực hiện hợp đồng. Việc phạt hợp đồng phải được ghi trong hợp đồng.

2.2. Mức phạt :

a) Khi vi phạm về tiến độ hoàn thành công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng, mức phạt được xác định bằng 0,01% giá trị khối lượng công việc bị kéo dài so với thoả thuận hợp đồng tính cho mỗi ngày bị chậm;

b) Khi không đảm bảo chất lượng công việc, mức phạt được tính bằng 0,05% - 0,1% giá trị phần khối lượng công việc không đảm bảo yêu cầu về chất lượng theo thoả thuận hợp đồng (mức phạt này không bao gồm các chi phí cần thiết để khắc phục các sai sót về chất lượng thực hiện công việc theo hợp đồng);

c) Tổng mức phạt ở nêu ở hai mục a, b Khoản này không vượt quá 12% giá trị hợp đồng bị vi phạm.

3. Xử lý vi phạm hợp đồng

3.1. Các trường hợp sau đây bị coi là vi phạm hợp đồng:

a) Không thực hiện đầy đủ trách nhiệm , nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng;

b) Đơn phương thay đổi một phần hoặc toàn bộ nội dung hợp đồng đã ký kết mà không được sự chấp thuận của Bên kia;

c) Một Bên đơn phương chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng cho một bên thứ ba mà không có ý kiến chấp thuận của Bên kia.

3.2. Khi xảy ra vi phạm hợp đồng:

a) Hai bên hợp đồng phải thống nhất xác định nguyên nhân, phạm vi, mức độ vi phạm và biện pháp khắc phục trong trường hợp các vi phạm mang tính chất nhất thời và có thể khắc phục được ngay;

b) Quyết định đình chỉ hoặc huỷ bỏ hợp đồng theo quy định tại khoản 5 mục IV của chương này trong trường hợp không thể xử lý, khắc phục ngay các vi phạm hợp đồng;

c) Ngoài việc bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, bên vi phạm hợp đồng còn có thể bị phạt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 3 mục VI của chương này.

4. Giải quyết tranh chấp trong thực hiện hợp đồng

Trong trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng trong hoạt động xây dựng, các bên có trách nhiệm thương lượng giải quyết. Trường hợp không đạt được

thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp được thực hiện thông qua hòa giải, Trọng tài hoặc Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Bồi thường thiệt hại trong thực hiện hợp đồng

5.1. Bên vi phạm hợp đồng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do các hành vi vi phạm hợp đồng nêu tại khoản 3 mục VI của chương này bằng một trong các hình thức:

a) Tự tổ chức thực hiện sửa chữa, khắc phục các sai sót trong phạm vi và thời hạn do hai bên hợp đồng thỏa thuận;

b) Thanh toán bằng tiền để bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5.2. Trong mọi trường hợp, mức bồi thường thiệt hại không được vượt quá mức thiệt hại thực tế đã được tổ chức chuyên môn giám định, đánh giá đưa ra hoặc đã được Tòa án phán quyết.

Mẫu HĐXD số: 01/BXD/HĐXD

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

Hà Nội, ngày tháng năm

Hợp đồng
Số ----- /HĐ - XD

Về việc: Tư vấn lập quy hoạch xây dựng
 Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình
 Tư vấn khảo sát xây dựng
 Tư vấn thiết kế xây dựng
 Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình
 Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình

I . Các căn cứ để ký kết hợp đồng:

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội khoá XI, kỳ họp thứ 4;

Căn cứ Nghị định số /2005/NĐ-CP ngày tháng năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ ... (các quy định khác của pháp luật có liên quan);

Căn cứ Quy định của Bộ Xây dựng về: (định mức chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, định mức chi phí khảo sát, định mức chi phí thiết kế, ...);

Theo văn bản (quyết định, phê duyệt, đề nghị) hoặc sự thỏa thuận của.....

Hôm nay, ngày tháng năm tại chúng tôi gồm các bên dưới đây:

II. Các bên ký hợp đồng:

1. Bên Giao thầu (gọi tắt là bên A):

- Tên đơn vị:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được uỷ quyền):
- Điện thoại:; Fax:; Email: (nếu có)
- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của đơn vị:
- Mã số thuế:
- Thành lập theo quyết định số: hoặc đăng ký kinh doanh cấp ngày tháng năm
- Theo văn bản uỷ quyền số (nếu có)

2. Bên nhận thầu (gọi tắt là bên B):

- Tên đơn vị:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được uỷ quyền):
- Điện thoại:; Fax:; Email: (nếu có)
- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của đơn vị:
- Mã số thuế:
- Thành lập theo quyết định số: hoặc đăng ký kinh doanh cấp ngày tháng năm
- Theo văn bản uỷ quyền số (nếu có)
- Chứng chỉ năng lực hành nghề số: ... do ... cấp ngày ... tháng ... năm ...

HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG VỚI NHỮNG ĐIỀU KHOẢN SAU

Điều 1. Nội dung công việc phải thực hiện:

Bên A giao cho Bên B thực hiện các công việc với các yêu cầu về sản phẩm phải đạt được như sau:

1.1. Sản phẩm của hợp đồng lập quy hoạch xây dựng: có nội dung chủ yếu được ghi trong Luật xây dựng và được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt bao gồm:

- Sản phẩm của hợp đồng lập quy hoạch xây dựng vùng theo khoản 2, Điều 15 Luật XD và Điều 9 Nghị định quản lý quy hoạch xây dựng;

- Sản phẩm của hợp đồng lập quy hoạch xây dựng đô thị, gồm: Sản phẩm của hợp đồng lập quy hoạch chung xây dựng đô thị theo Điều 20, Luật XD và Điều 17 Nghị định quản lý quy hoạch xây dựng; sản phẩm của hợp đồng lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị theo Điều 24 Luật XD và Điều 26 Nghị định quản lý quy hoạch xây dựng;

- Sản phẩm của Hợp đồng lập quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn theo Điều 29 Luật XD và Điều 34 Nghị định quản lý quy hoạch xây dựng.

1.2. Sản phẩm của Hợp đồng lập dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm các nội dung công việc phải thực hiện được quy định tại Điều 37 Luật XD và theo Điều 6, Điều 7 Nghị định quản lý dự án đầu tư XD công trình.

1.3. Sản phẩm của Hợp đồng khảo sát xây dựng là báo cáo kết quả khảo sát xây dựng bao gồm các nội dung công việc phải thực hiện được quy định tại Điều 48 Luật XD và Điều 8 Nghị định về quản lý chất lượng công trình.

1.4. Sản phẩm của Hợp đồng thiết kế xây dựng công trình, bao gồm các nội dung công việc phải thực hiện được quy định tại Điều 53 Luật XD và Điều 13, Điều 14 Nghị định quản lý chất lượng công trình XD

1.5. Sản phẩm của Hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình: thực hiện việc giám sát thi công xây dựng ngay từ khi khởi công xây dựng và thường xuyên liên tục trong quá trình thi công. Theo dõi, kiểm tra về: khối lượng thi công; chất lượng sản phẩm của từng hạng mục và toàn bộ công trình theo quy định quản lý chất lượng hiện hành và tiêu chuẩn của thiết kế được duyệt; tiến độ thực hiện; an toàn lao động và vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng công trình.

1.6. Sản phẩm của Hợp đồng quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình: là việc hoàn thành các nhiệm vụ của quản lý dự án được Bên giao thầu giao.

Điều 2. Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật:

Chất lượng công việc do Bên B thực hiện phải đáp ứng được yêu cầu của Bên A, phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước và các quy trình quy phạm chuyên ngành khác, cụ thể:

2.1. Đối với công tác lập quy hoạch xây dựng, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật chung theo Điều 13 Luật xây dựng:

- Đối với công tác lập quy hoạch xây dựng vùng, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật theo Điều 16 Luật xây dựng

- Đối với công tác lập quy hoạch chung xây dựng đô thị, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật theo Điều 20 Luật xây dựng;

- Đối với công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật theo Điều 24 Luật xây dựng;

2.2. Đối với công tác lập dự án đầu tư xây dựng công trình, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật theo khoản 1, Điều 36 Luật xây dựng;

2.3. Đối với công tác khảo sát xây dựng, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật theo Điều 47 Luật xây dựng;

2.4. Đối với công tác thiết kế xây dựng công trình, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật theo Điều 52 Luật xây dựng;

2.5. Đối với công tác giám sát thi công xây dựng công trình, chất lượng và yêu cầu kỹ thuật theo Điều 88 Luật xây dựng

Điều 3. Thời gian, tiến độ thực hiện:

3.1. Thời gian thực hiện:

- Thời gian bắt đầu: ngay sau khi hợp đồng được ký kết, hoặc hai bên thỏa thuận bắt đầu từ ...

- Thời gian thực hiện hợp đồng: đến ngày tháng năm Bên B sẽ hoàn thành bàn giao toàn bộ sản phẩm của hợp đồng cho Bên A với điều kiện:

Bên A giao cho Bên B các tài liệu kết quả

Trường hợp sản phẩm của hợp đồng được chi tiết cho từng công việc thì tiến độ thực hiện chi tiết cho từng công việc phải phù hợp với thời gian, tiến độ thực hiện toàn bộ công việc của hợp đồng.

Thời gian thực hiện trên không bao gồm thời gian phê duyệt phương án khảo sát, thời gian thẩm tra, thẩm định và thời gian phê duyệt dự án, ...

3.2. Hồ sơ tài liệu giao cho Bên A: gồm bộ tiếng việt và 01 đĩa mềm

Điều 4. Giá trị hợp đồng:

- Giá hợp đồng: căn cứ sự thỏa thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để xác định loại giá hợp đồng

- Giá trị hợp đồng căn cứ loại giá hợp đồng, các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn việc lập quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư và sự thỏa thuận của hai bên (đàm phán sau đấu thầu) xác định giá trị hợp đồng

Toàn bộ giá trị của hợp đồng bao gồm giá trị của từng phần việc cụ thể

4.1. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

4.2. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

4.3. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

Tổng giá trị hợp đồng: đồng

(Chi tiết từng phần được thể hiện cụ thể ở các phụ lục kèm theo của HĐ)

Giá trị hợp đồng trên có thể được điều chỉnh trong các trường hợp:

- Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng

- Nhà nước thay đổi chính sách: trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Trường hợp bất khả kháng: các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

Điều 5. Thanh toán hợp đồng:

5.1. Tạm ứng hợp đồng:

Việc tạm ứng vốn theo hai bên thoả thuận và được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực. Mức tạm ứng được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 41, Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

5.2. Thanh toán hợp đồng:

- Căn cứ giá hợp đồng và các thoả thuận trong hợp đồng, trên cơ sở khối lượng thực hiện, hai bên có thể thanh toán theo giai đoạn, theo phần công việc đã hoàn thành hoặc thanh toán một lần khi hoàn thành toàn bộ hợp đồng;

- Sau khi bàn giao sản phẩm hoàn thành hai bên tiến hành nghiệm thu quyết toán và thanh lý hợp đồng. Bên A thanh toán nốt cho bên B.

5.3. Hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản

5.4. Đồng tiền thanh toán:

- Đồng tiền áp dụng để thanh toán: tiền Việt Nam; hoặc ngoại tệ (trong trường hợp thanh toán với nhà thầu nước ngoài có sự thoả thuận thanh toán bằng một loại ngoại tệ)

Điều 6. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp:

- Trong trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng trong hoạt động xây dựng, các bên phải có trách nhiệm thương lượng giải quyết;

- Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải, Trọng tài hoặc Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Bất khả kháng:

7.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên như động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm hoạ khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ...

- Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải:

- + Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra

- + Thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 7 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

7.2. Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của mình

Điều 8. Tạm dừng, huỷ bỏ hợp đồng

8.1. Tạm dừng thực hiện hợp đồng:

Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

- Do lỗi của Bên giao thầu hoặc Bên nhận thầu gây ra;

- Các trường hợp bất khả kháng.

- Các trường hợp khác do hai bên thoả thuận

Một bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng xây dựng đã ký kết; trường hợp bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thiệt hại.

Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm dừng hợp đồng do hai bên thoả thuận để khắc phục.

8.2. Huỷ bỏ hợp đồng:

a/ Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thoả thuận hoặc pháp luật có quy định. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại;

b/ Bên huỷ bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc huỷ bỏ; nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường;

c/ Khi hợp đồng bị huỷ bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị huỷ bỏ và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản hoặc tiền;

Điều 9. Thưởng, phạt khi vi phạm hợp đồng:

9.1. Thưởng hợp đồng:

Nếu Bên B hoàn thành các nội dung công việc của hợp đồng theo đúng tiến độ tại điểm và chất lượng tại điểm của hợp đồng thì Bên A sẽ thưởng cho Bên B là: giá trị hợp đồng (không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng làm lợi)

9.2. Phạt hợp đồng:

- Bên B vi phạm về chất lượng phạt % giá trị hợp đồng bị vi phạm về chất lượng

- Bên B vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc không do lỗi của Bên A gây ra, Bên B sẽ chịu phạt % giá trị phần hợp đồng bị vi phạm thời hạn thực hiện.

- Bên B vi phạm do không hoàn thành đủ số lượng sản phẩm hoặc chất lượng sản phẩm không đạt yêu cầu quy định trong hợp đồng kinh tế thì Bên B phải làm lại cho đủ và đúng chất lượng.

Tổng số mức phạt cho 01 hợp đồng không được vượt quá 12% giá trị hợp đồng bị vi phạm.

Trong trường hợp pháp luật chưa có quy định mức phạt, các bên có quyền thoả thuận về mức tiền phạt bằng tỷ lệ phần trăm giá trị phần hợp đồng bị vi phạm hoặc bằng một số tuyệt đối.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của bên B:

Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên B

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên A

Điều 12. Ngôn ngữ sử dụng:

Ngôn ngữ của Hợp đồng sẽ là tiếng Việt là chính. Trường hợp phải sử dụng cả tiếng Anh thì văn bản thoả thuận của HĐ và các tài liệu của HĐ phải bằng tiếng Việt và tiếng Anh và có giá trị pháp lý như nhau

Điều 13. Điều khoản chung

13.1. Các phụ lục sau là một bộ phận không thể tách rời hợp đồng này:

- Phụ lục 1: thời gian và tiến độ thực hiện
- Phụ lục 2: tiến độ thanh toán

-

13.2. Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến hợp đồng sẽ được các bên quản lý theo quy định hiện hành của nhà nước về bảo mật.

13.3. Hai bên cam kết thực hiện tốt các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng.

13.4. Hợp đồng làm thành 10 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 6 bản, Bên B giữ 4 bản;

13.5. Hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày (theo sự thoả thuận của 2 bên)

Đại diện Bên A

Đại diện Bên B
Mẫu HĐXD số: 02/BXD/HĐXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm

Hợp đồng

Số ----- /HĐ - XD

Về việc: Thi công xây dựng công trình

I . Các căn cứ để ký kết hợp đồng:

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội khoá XI, kỳ họp thứ 4;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/2/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ (các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật xây dựng)

Theo văn bản (quyết định, phê duyệt, đề nghị) hoặc sự thoả thuận của.....

Hôm nay, ngày tháng năm tại chúng tôi gồm các bên dưới đây:

II. Các bên ký hợp đồng:

1. Bên Giao thầu (gọi tắt là bên A):

- Tên đơn vị:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được uỷ quyền):
- Điện thoại:; Fax:; Email: (nếu có)
- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của đơn

vị:

- Mã số thuế:
- Thành lập theo quyết định số: hoặc đăng ký kinh doanh cấp ngày

tháng năm

- Theo văn bản uỷ quyền số (nếu có)

2. Bên nhận thầu (gọi tắt là bên B):

- Tên đơn vị:
- Địa chỉ trụ sở chính:
- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được uỷ quyền):
- Điện thoại:; Fax:; Email: (nếu có)
- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của

đơn vị:

- Mã số thuế:
- Thành lập theo quyết định số: hoặc đăng ký kinh doanh cấp ngày

tháng năm

- Theo văn bản uỷ quyền số (nếu có)
- Chứng chỉ năng lực hành nghề số: ... do ... cấp ngày ... tháng ... năm ...

**HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ KẾT
HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG VỚI NHỮNG ĐIỀU KHOẢN SAU**

Điều 1. Nội dung công việc và sản phẩm của hợp đồng:

Bên A giao cho Bên B thực hiện thi công xây dựng, lắp đặt công trình theo đúng thiết kế được duyệt, được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật:

Phải thực hiện theo đúng thiết kế; bảo đảm sự bền vững và chính xác của các kết cấu xây dựng và thiết bị lắp đặt theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

Điều 3. Thời gian và tiến độ thực hiện:

Hợp đồng phải ghi rõ thời gian bắt đầu, thời gian hoàn thành bàn giao sản phẩm của hợp đồng; tiến độ thực hiện từng hạng mục, từng công việc phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án. Trường hợp Bên giao thầu ký nhiều hợp đồng với Bên nhận thầu để thực hiện các công việc xây dựng thì tiến độ của các hợp đồng phải phối hợp để thực hiện được tổng tiến độ của dự án. Các bên của hợp đồng phải thiết lập phụ lục phân không tách rời của hợp đồng để ghi rõ yêu cầu về tiến độ đối với từng loại công việc phải thực hiện.

Điều 4. Điều kiện nghiệm thu và bàn giao công trình xây dựng

4.1 Điều kiện nghiệm thu:

- + Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng công trình;
- + Bên A sẽ thực hiện nghiệm thu từng công việc xây dựng; từng bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng; từng hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đưa vào sử dụng. Đối với các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo;

- + Bên A chỉ nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành và có đủ hồ sơ theo quy định;

- + Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế, đảm bảo chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định.

4.2. Điều kiện để bàn giao công trình đưa vào sử dụng:

- Đảm bảo các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Đảm bảo an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

Việc nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng phải thành lập Hội đồng nghiệm thu bàn giao công trình, thành phần của Hội đồng nghiệm thu theo quy định của pháp luật về nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng.

Điều 5. Bảo hành công trình:

5.1. Bên thi công xây dựng có trách nhiệm thực hiện bảo hành công trình sau khi bàn giao cho Chủ đầu tư. Nội dung bảo hành công trình bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi công trình vận hành, sử dụng không bình thường do lỗi của nhà thầu gây ra;

5.2. Thời hạn bảo hành công trình được tính từ ngày nhà thầu thi công xây dựng công trình bàn giao công trình hoặc hạng mục công trình phải bảo hành cho chủ đầu tư (không ít hơn 24 tháng đối với loại công trình cấp đặc biệt, cấp I . Không ít hơn 12 tháng đối với công trình còn lại);

5.3. Mức tiền cam kết để bảo hành công trình:

- Bên B (nhà thầu thi công XD và nhà thầu cung ứng thiết bị CT) có trách nhiệm nộp tiền bảo hành vào tài khoản của chủ đầu tư theo mức: 3% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục CTXD có thời hạn không ít hơn 24 tháng; 5% giá trị hợp đồng đối với công trình có thời hạn không ít hơn 12 tháng;

- Bên B chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành;
- Tiền bảo hành công trình XD, bảo hành thiết bị công trình được tính theo lãi suất ngân hàng do hai bên thoả thuận. Tiền bảo hành có thể được thay thế bằng thư bảo lãnh của ngân hàng có giá trị tương đương, hoặc có thể được gắn trừ vào tiền thanh toán khối lượng công trình hoàn thành do hai bên thoả thuận.

Điều 6. Giá trị hợp đồng:

- Giá hợp đồng: căn cứ sự thoả thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để xác định loại giá hợp đồng

- Giá trị hợp đồng căn cứ loại giá hợp đồng, các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn việc lập quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư và sự thoả thuận của hai bên (đàm phán sau đấu thầu) xác định giá trị hợp đồng

Toàn bộ giá trị của hợp đồng bao gồm giá trị của từng phần việc cụ thể

6.1. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

6.2. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

6.3. Giá trị hợp đồng phần: (chi tiết tại phụ lục của HĐ): đ

Tổng giá trị hợp đồng: đồng

(Chi tiết từng phần được thể hiện cụ thể ở các phụ lục kèm theo của HĐ)

Giá trị hợp đồng trên có thể được điều chỉnh trong các trường hợp:

a/ Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng:

- Nếu khối lượng công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì giá trị phần khối lượng phát sinh được tính theo đơn giá đó;

- Nếu khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá tại địa phương nơi xây dựng công trình, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để áp dụng;

- Nếu khối lượng công việc thay đổi (tăng hoặc giảm) so với hợp đồng lớn hơn 20% thì hai bên có thể thoả thuận xác định đơn giá mới.

b/ Nhà nước thay đổi chính sách: thay đổi tiền lương, thay đổi giá nguyên vật liệu do nhà nước quản lý giá, thay đổi tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc thay đổi các chế độ, chính sách mới làm thay đổi mặt bằng giá đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

c/ Trường hợp bất khả kháng do thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm hoạ khác chưa lường hết được. Khi đó các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

Điều 7. Thanh toán hợp đồng:

7.1. Tạm ứng:

Việc tạm ứng vốn theo hai bên thoả thuận và được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực. Mức tạm ứng được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 41, Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 07/2/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

7.2. Thanh toán hợp đồng:

- Hai bên giao nhận thầu thoả thuận về phương thức thanh toán theo thời gian hoặc theo giai đoạn hoàn thành trên cơ sở khối lượng thực tế hoàn thành và mức giá đã ký;

- Sau khi bàn giao sản phẩm hoàn thành hai bên tiến hành nghiệm thu quyết toán và thanh lý hợp đồng. Bên A thanh toán nốt cho bên B.

Đối với trường hợp dự án đầu tư sử dụng vốn nước ngoài có quy định việc tạm ứng, thanh toán khác quy định trong nước thì thực hiện theo hợp đồng đã ký.

7.3. Hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản

7.4. Đồng tiền thanh toán:

- Đồng tiền áp dụng để thanh toán: tiền Việt Nam; hoặc ngoại tệ (trong trường hợp thanh toán với nhà thầu nước ngoài có sự thoả thuận thanh toán bằng một loại ngoại tệ)

Điều 8. Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng:

Bảo lãnh thực hiện hợp đồng được áp dụng đối với tất cả các hình thức lựa chọn nhà thầu.

- Bên nhận thầu phải có bảo lãnh thực hiện hợp đồng bởi một tổ chức tín dụng có uy tín được bên giao thầu chấp nhận;

- Giá trị bảo lãnh thực hiện hợp đồng không quá giá trị hợp đồng tùy theo loại hình và quy mô của hợp đồng;

- Giá trị bảo lãnh được giải toả dần theo khối lượng thực hiện tương ứng;

Điều 9. Bảo hiểm:

Trong quá trình thực hiện thi công xây dựng công trình, các bên phải mua bảo hiểm theo quy định hiện hành:

- Chủ đầu tư phải mua bảo hiểm công trình

- Nhà thầu phải mua bảo hiểm cho vật tư, thiết bị, nhà xưởng phục vụ thi công, bảo hiểm đối với người lao động, bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba.

Điều 10. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp:

- Trong trường hợp có vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên nỗ lực tối đa chủ động bàn bạc để tháo gỡ và thương lượng giải quyết.

- Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải, Trọng tài hoặc tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Bất khả kháng:

11.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên như động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; hỏa hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm họa khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ...

- Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải:

+ Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra

+ Thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 7 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

11.2. Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của mình

Điều 12. Tạm dừng, huỷ bỏ hợp đồng

12.1. Tạm dừng thực hiện hợp đồng:

Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

- Do lỗi của Bên giao thầu hoặc Bên nhận thầu gây ra;

- Các trường hợp bất khả kháng.

- Các trường hợp khác do hai bên thảo thuận

Một bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng xây dựng đã ký kết; trường hợp bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thiệt hại.

Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm dừng hợp đồng do hai bên thỏa thuận để khắc phục.

12.2. Huỷ bỏ hợp đồng:

a/ Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại;

b/ Bên huỷ bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc huỷ bỏ; nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường;

c/ Khi hợp đồng bị huỷ bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị huỷ bỏ và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản hoặc tiền;

Điều 13. Thưởng, phạt khi vi phạm hợp đồng:

13.1. Thưởng hợp đồng:

Nếu Bên B hoàn thành các nội dung công việc của hợp đồng theo đúng tiến độ tại điểm và chất lượng tại điểm của hợp đồng thì Bên A sẽ thưởng cho Bên B là: giá trị hợp đồng (không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng làm lợi)

13.2. Phạt hợp đồng:

- Bên B vi phạm về chất lượng phạt % giá trị hợp đồng bị vi phạm về chất lượng

- Bên B vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc không do lỗi của Bên A gây ra, Bên B sẽ chịu phạt % giá trị phần hợp đồng bị vi phạm thời hạn thực hiện.

- Bên B vi phạm do không hoàn thành đủ số lượng sản phẩm hoặc chất lượng sản phẩm không đạt yêu cầu quy định trong hợp đồng kinh tế thì Bên B phải làm lại cho đủ và đúng chất lượng

Trong trường hợp pháp luật chưa có quy định mức phạt, các bên có quyền thoả thuận về mức tiền phạt bằng tỷ lệ phần trăm giá trị phần hợp đồng bị vi phạm hoặc bằng một số tuyệt đối.

Tổng số mức phạt cho một hợp đồng không được vượt quá 12% giá trị hợp đồng bị vi phạm

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của bên B:

Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên B

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên A

Điều 16. Ngôn ngữ sử dụng:

Ngôn ngữ của Hợp đồng sẽ là tiếng Việt là chính. Trường hợp phải sử dụng cả tiếng Anh thì văn bản thoả thuận của HĐ và các tài liệu của HĐ phải bằng tiếng Việt và tiếng Anh và có giá trị pháp lý như nhau

Điều 17. Điều khoản chung

17.1. Các phụ lục sau là một bộ phận không thể tách rời hợp đồng này:

- Phụ lục 1: Thời gian và tiến độ thực hiện
- Phụ lục 2: Hồ sơ thiết kế, ...
- Phụ lục 3: tiến độ thanh toán

17.2. Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến hợp đồng sẽ được các bên quản lý theo quy định hiện hành của nhà nước về bảo mật.

17.3. Hai bên cam kết thực hiện tốt các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng.

17.4. Hợp đồng làm thành 10 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 6 bản, Bên B giữ 4 bản;

17.5. Hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ... (theo sự thoả thuận của 2 bên)

Đại diện Bên A

Đại diện Bên B

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/2/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ (các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật xây dựng)

Theo văn bản (quyết định, phê duyệt, đề nghị) hoặc sự thỏa thuận của.....

Hôm nay, ngày tháng năm tại chúng tôi gồm các bên dưới đây:

II. Các bên ký hợp đồng:

1. Bên Giao thầu (gọi tắt là bên A):

- Chủ đầu tư:

Do Ban quản lý: làm đại diện

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được uỷ quyền):

- Điện thoại:; Fax:; Email: (nếu có)

- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của đơn

vị:

- Mã số thuế:

- Theo văn bản ủy quyền số (nếu có)

2. Bên nhận thầu (gọi tắt là bên B):

- Tên nhà thầu:

- Địa chỉ trụ sở chính:

- Họ tên, chức vụ người đại diện (hoặc người được uỷ quyền):

- Điện thoại:; Fax:; Email: (nếu có)

- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của

đơn vị:

- Mã số thuế:

- Theo văn bản ủy quyền số (nếu có)

- Chứng chỉ năng lực hành nghề số: ... do ... cấp ngày ... tháng ... năm ...

Hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng xây dựng với các thỏa thuận sau

1. Nội dung công việc và sản phẩm của hợp đồng

Bên B cam kết thực hiện công việc Bên A giao: "thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình..." theo đúng quy định của Hợp đồng để hoàn thành công trình.

2. Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật:

5. Thời gian và tiến độ thực hiện:

3. Điều kiện nghiệm thu và bàn giao công trình xây dựng

4. Bảo hành công trình:

5. Giá trị hợp đồng:

Giá trị hợp đồng trên có thể được điều chỉnh trong các trường hợp: (quy định tại Thông tư hướng dẫn hợp đồng xây dựng)

6. Thanh toán hợp đồng:

- 6.1. Tạm ứng:
- 6.2. Thanh toán hợp đồng:
- 6.3. Hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản
- 6.4. Đồng tiền thanh toán:
 - Đồng tiền áp dụng để thanh toán là tiền Việt Nam;
 - Đồng tiền áp dụng để thanh toán là ngoại tệ (tiền);
7. Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng:
8. Bảo hiểm: trong quá trình thực hiện thi công xây dựng, các bên phải mua bảo hiểm theo quy định hiện hành
9. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp:
10. Bất khả kháng:
11. Tạm dừng, huỷ bỏ hợp đồng
12. Thưởng, phạt khi vi phạm hợp đồng:
13. Quyền và nghĩa vụ của bên B:
Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên B
14. Quyền và nghĩa vụ của bên A:
Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên A
15. Ngôn ngữ sử dụng:
16. Các tài liệu dưới đây là một phần không tách rời của thoả thuận này và cùng tạo thành hợp đồng tổng thầu EPC; bao gồm:
 - a/ Hồ sơ mời thầu
 - b/ Thông báo trúng thầu hoặc văn bản chỉ định thầu;
 - c/ Điều kiện riêng và điều kiện chung (theo danh mục đính kèm);
 - d/ Đề xuất của nhà thầu;
 - đ/ Các chỉ dẫn kỹ thuật;
 - e/ Các bản vẽ thiết kế;
 - f/ Các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản;
 - g/ Các bảng, biểu;
 - h/ Bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh đối với tiền tạm ứng và các bảo lãnh khác nếu có;
 - i/ Các biên bản đàm phán hợp đồng;
 - k/ Các tài liệu khác có liên quan.Các bên tham gia hợp đồng thoả thuận về thứ tự ưu tiên khi áp dụng các tài liệu hợp đồng trên đây.
17. Điều khoản chung
 - Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến hợp đồng sẽ được các bên quản lý theo quy định hiện hành của nhà nước về bảo mật.
 - Hai bên cam kết thực hiện tốt các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng.
 - Hợp đồng làm thành có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ ... bản, Bên B giữ ... bản;
 - Hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

Chủ đầu tư

Tổng thầu EPC

ĐIỀU KIỆN CHUNG VÀ ĐIỀU KIỆN RIÊNG *(Kèm theo Mẫu Hợp đồng tổng thầu EPC)*

I. Các điều kiện chung

- 1 Các điều kiện chung**
 - 1.1 Các định nghĩa
 - 1.2 Diễn giải
 - 1.3 Các thông tin
 - 1.4 Luật và ngôn ngữ
 - 1.5 Thứ tự ưu tiên của các tài liệu
 - 1.6 Thoả thuận hợp đồng
 - 1.7 Nhượng lại
 - 1.8 Sự cân trọng và cung cấp tài liệu
 - 1.9 Cẩn mật
 - 1.10 Chủ đầu tư sử dụng tài liệu của nhà thầu
 - 1.11 Nhà thầu sử dụng tài liệu của Chủ đầu tư
 - 1.12 Các chi tiết bí mật

- 1.13 Tuân thủ luật pháp
- 1.14 đồng trách nhiệm và đa trách nhiệm

2 Chủ đầu tư

- 2.1 Quyền tiếp cận công trường
- 2.2 Giấy phép, chứng chỉ hoặc giấy chứng thuận
- 2.3 Nhân lực của Chủ đầu tư
- 2.4 Những người được uỷ quyền
- 2.5 Các chỉ dẫn
- 2.6 Quyết định

3 Nhà thầu

- 3.1 Trách nhiệm chung của nhà thầu
- 3.2 Bảo lãnh thực hiện hợp đồng
- 3.3 Đại diện nhà thầu
- 3.4 Nhà thầu phụ
- 3.5 Không áp dụng
- 3.6 Hợp tác
- 3.7 Định vị các mốc
- 3.8 Các quy định về an toàn
- 3.9 Đảm bảo chất lượng
- 3.10 Dữ liệu về công trường
- 3.11 Tính đầy đủ của giá hợp đồng
- 3.12 Các khó khăn không lường trước được
- 3.13 Quyền về đường đi và phương tiện
- 3.14 Đường vào công trường
- 3.15 Vận chuyển hàng hoá
- 3.16 Thiết bị nhà thầu
- 3.17 Bảo vệ môi trường
- 3.18 Điện, nước và khí đốt
- 3.19 Các thiết bị và vật liệu Chủ đầu tư cấp
- 3.20 Báo cáo tiến độ
- 3.21 An ninh trên công trường
- 3.22 Các hoạt động trên công trường của nhà thầu

4 Thiết kế

- 4.1 Các yêu cầu chung về thiết kế
- 4.2 Tài liệu nhà thầu
- 4.3 Bảo đảm của nhà thầu
- 4.4 Các bảo đảm không bị ảnh hưởng
- 4.5 Chủ đầu tư không có trách nhiệm quan tâm và nghĩa vụ pháp lý
- 4.6 Các tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định
- 4.7 Đào tạo
- 4.8 Các tài liệu hoàn công
- 4.9 Các sổ tay hướng dẫn vận hành và bảo dưỡng

4.10 Sai sót về thiết kế

5 Nhân viên và người lao động

- 5.1 Tuyển mộ nhân viên và lao động
- 5.2 Mức lương và các điều kiện lao động
- 5.3 Những người trong bộ máy của người khác
- 5.4 Luật lao động
- 5.5 Giờ lao động
- 5.6 Điều kiện sinh hoạt cho nhân viên và người lao động
- 5.7 Sức khoẻ và an toàn lao động
- 5.8 Giám sát của nhà thầu
- 5.9 Nhân lực nhà thầu
- 5.10 Báo cáo về nhân lực và thiết bị nhà thầu
- 5.11 Hành vi gây rối

6 Thiết bị, vật liệu và tay nghề

- 6.1 Cách thức thực hiện
- 6.2 Mẫu mã
- 6.3 Giám định
- 6.4 Thử (kiểm định)
- 6.5 Từ chối
- 6.7 Công việc sửa chữa
- 6.8 Quyền sở hữu thiết bị và vật liệu
- 6.9 Lệ phí sử dụng

7 Khởi công, chậm trễ và tạm ngưng

- 7.1 Khởi công các công trình
- 7.2 Thời gian hoàn thành
- 7.3 Chương trình kế hoạch
- 7.4 Gia hạn thời gian hoàn thành
- 7.5 Chậm trễ do nhà chức trách
- 7.6 Tiến độ thực hiện
- 7.7 Những thiệt hại do chậm trễ
- 7.8 Tạm ngừng công việc
- 7.9 Hậu quả của việc tạm ngừng
- 7.10 Thanh toán cho các thiết bị và vật liệu trong trường hợp tạm ngừng
- 7.11 Tạm ngừng quá lâu
- 7.12 Tiếp tục tiến hành công việc

8 Kiểm định khi hoàn thành

- 8.1 Nghĩa vụ của Nhà thầu
- 8.2 Việc kiểm định bị chậm trễ
- 8.3 Kiểm định lại
- 8.4 Không vượt qua các cuộc kiểm định khi hoàn thành
- 8.5 Các thiệt hại được thanh toán

9 **Nghiệm thu của Chủ đầu tư**

- 9.1 Nghiệm thu công trình và các hạng mục công trình
- 9.2 Can thiệp vào các kiểm định khi hoàn thành

10 **Trách nhiệm đối với các sai sót**

- 10.1 Hoàn thành các công việc còn tồn đọng và sửa chữa các sai sót, hư hỏng
- 10.2 Chi phí cho việc sửa chữa các sai sót
- 10.3 Gia hạn thời hạn thông báo các sai sót
- 10.4 Không sửa chữa được sai sót
- 10.5 Di chuyển công việc bị sai sót
- 10.6 Các kiểm định bổ sung
- 10.7 Quyền được ra vào
- 10.8 Nhà thầu tìm kiếm nguyên nhân
- 10.9 Chứng chỉ sau cùng
- 10.10 Những nhiệm vụ chưa được hoàn thành
- 10.11 Giải phóng mặt bằng
- 10.12 Đánh giá độ tin cậy

11 **Kiểm định sau khi hoàn thành**

- 11.1 Các quy trình cho các kiểm định sau khi hoàn thành
- 11.2 Các kiểm định bị trì hoãn
- 11.3 Kiểm định lại
- 11.4 Không qua các kiểm định sau khi hoàn thành

12 **Biến đổi và điều chỉnh**

- 12.1 Quyền được biến đổi
- 12.2 Tư vấn về giá trị công trình
- 12.3 Thủ tục biến đổi
- 12.4 Thanh toán bằng tiền tệ quy định
- 12.5 Tiền tạm ứng
- 12.6 Ngày làm việc
- 12.7 Điều chỉnh do thay đổi luật pháp
- 12.8 Các điều chỉnh do thay đổi về chi phí

13 **Giá hợp đồng và thanh toán**

- 13.1 Thanh toán theo hợp đồng
- 13.2 ứng trước
- 13.3 Xin cấp chứng chỉ thanh toán tạm thời
- 13.4 Lịch trình thanh toán
- 13.5 Thiết bị và các vật liệu sẽ dùng cho công trình
- 13.6 Thanh toán tạm
- 13.7 Thời gian thanh toán
- 13.8 Thanh toán bị chậm trễ

- 13.9 Không áp dụng
- 13.10 Báo cáo khi hoàn thành
- 13.11 Xin cấp chứng chỉ thanh toán cuối cùng
- 13.12 Thanh toán hết
- 13.13 Chấm dứt trách nhiệm của chủ đầu tư
- 13.14 Các loại tiền thanh toán
- 13.15 Các khoản thuế và các nghĩa vụ

14 Chấm dứt hợp đồng bởi chủ đầu tư

- 14.1 Thông báo sửa chữa
- 14.2 Chấm dứt hợp đồng bởi chủ đầu tư
- 14.3 Đánh giá ngày kết thúc
- 14.4 Thanh toán sau khi chấm dứt hợp đồng
- 14.5 Quyền chấm dứt hợp đồng của chủ đầu tư

15 Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng bởi nhà thầu

- 15.1 Quyền tạm ngừng công việc bởi nhà thầu
- 15.2 Chấm dứt hợp đồng bởi nhà thầu
- 15.3 Ngừng công việc di chuyển thiết bị của nhà thầu
- 15.4 Thanh toán khi chấm dứt hợp đồng
- 15.5 Rủi ro và trách nhiệm
- 15.6 Bồi thường
- 15.7 Sự can thiệp của nhà thầu đối với công trình
- 15.8 Rủi ro của Chủ đầu tư

16 Các hậu quả của các rủi ro của chủ đầu tư

- 16.1 Quyền lợi sở hữu trí tuệ và sở hữu công nghiệp
- 16.2 Giới hạn trách nhiệm

17 Bảo hiểm

- 17.1 Các yêu cầu chung về bảo hiểm
- 17.2 Bảo hiểm cho các công trình và thiết bị của nhà thầu
- 17.3 Bảo hiểm tránh tổn thương cho con người và thiệt hại về tài sản
- 17.4 Bảo hiểm cho các nhân viên của nhà thầu

18 Bất khả kháng

- 18.1 Định nghĩa về bất khả kháng
- 18.2 Thông báo tình trạng bất khả kháng
- 18.3 Nhiệm vụ giảm sự chậm trễ đến thấp nhất
- 18.4 Các hậu quả của bất khả kháng
- 18.5 Bất khả kháng ảnh hưởng tới nhà thầu phụ
- 18.6 Chấm dứt công trình có sự lựa chọn, thanh toán và giải toả
- 18.7 Nghĩa vụ thực hiện theo luật định

19 Khiếu nại tranh chấp và trọng tài

- 19.1 Khiếu nại của nhà thầu
- 19.2 Đề cử Ban xử lý tranh chấp
- 19.3 Không đồng ý về việc đề cử Ban xử lý tranh chấp
- 19.4 Có quyết định của Ban xử lý tranh chấp
- 19.5 Hoà giải
- 19.6 Trọng tài phân xử
- 19.7 Không tuân thủ quyết định của Ban xử lý tranh chấp
- 19.8 Hết hạn chỉ định của Ban xử lý tranh chấp

2. Các điều kiện riêng:

- Các điều khoản và quy trình thanh toán
- Các đảm bảo về thông số đặc tính
- Các yêu cầu về bảo hiểm
- Mẫu của hồ sơ dự thầu
- Mẫu bảo hiểm thanh toán trước
- Mẫu thoả thuận
- Mẫu bảo lãnh thực hiện
- Bản cam kết

Tuỳ theo mỗi dự án, hai bên giao thầu và nhận thầu thống nhất về những điều kiện chung, điều kiện riêng để cùng cam kết thực hiện.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế ngày 25/9/1989
2. Nghị định số 17-HĐBT ngày 16/01/1990 của Hội đồng Bộ trưởng quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh HĐKT ngày 25-9-1989
3. Thông tư số 108/TT-PC ngày 19/5/1990 của Trọng tài kinh tế Hướng dẫn ký kết và thực hiện Hợp đồng kinh tế (theo Pháp lệnh HĐKT ngày 25/9/1989 và nghị định 17-HĐBT ngày 16/01/1990 của Hội đồng Bộ trưởng quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế)
4. Quy chế về hợp đồng kinh tế trong xây dựng cơ bản được ban hành kèm theo quyết định của Liên Bộ Bộ Xây dựng - Trọng tài kinh tế Nhà nước số 29 QĐ/LB ngày 01/6/1992
5. Nguyễn Văn Chơn – Quản lý Nhà nước về kinh tế và quản trị kinh doanh trong xây dựng – NXB xây dựng – Hà Nội, 1/1999.

6. Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 8/7/1999 của Chính phủ ban hành Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng;

7. Nghị định số 88/1999/NĐ-CP ngày 01/9/1999 của Chính phủ ban hành Quy chế đấu thầu ;

8. Thông tư số 04/2000/TT-BKH ngày 26/5/2000 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Quy chế đấu thầu .

9. Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 5/5/ 2000 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 8/7 /1999 của Chính phủ;

10. Nguyễn Quang – Anh Minh – Soạn thảo hợp đồng kinh tế – Nhà xuất bản Thống kê - Hà Nội , tháng 3/2002.

11. Nghị định số 07/2003/NĐ-CP ngày 30/ 01/ 2003 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/ 2000 của Chính phủ ;

12. Luật Xây dựng đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.

13. Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. ngày 28-8-2004

14. Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng

15. Thông tư số 02/2005/TT-BXD ngày 25/02/2005 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng