

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

Đã nhận gốc

HỢP ĐỒNG

(Số: 01 /HDDA, ngày 04 tháng 3 năm 2016)

**ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA TÂY THỊ TRẤN VỚI
HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG**

Giữa
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG
và
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI TUẤN MẠI

Bắc Giang, ngày 04 tháng 3 năm 2016

MỤC LỤC

Phần 1	Căn cứ ký kết hợp đồng
Phần 2	Các điều khoản và điều kiện của hợp đồng
Điều 1	Các định nghĩa và diễn giải
Điều 2	Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên
Điều 3	Luật và ngôn ngữ sử dụng
Điều 4	Bảo đảm thực hiện hợp đồng
Điều 5	Nội dung và khối lượng công việc
Điều 6	Nguồn vốn đầu tư và thanh toán vốn đầu tư
Điều 7	Thời gian thực hiện
Điều 8	Bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho nhà đầu tư
Điều 9	Quy định về tiền sử dụng đất, thuê đất và phương thức thu tiền sử dụng đất
Điều 10	Quy định về điều chỉnh dự án
Điều 11	Yêu cầu về chất lượng, nghiệm thu, bàn giao dự án
Điều 12	Yêu cầu về Quản lý và Giám sát chất lượng công trình
Điều 13	Yêu cầu về bảo vệ tài nguyên, môi trường
Điều 14	Quyền và nghĩa vụ của Bên A
Điều 15	Quyền và nghĩa vụ của Bên B
Điều 16	Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng
Điều 17	Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Bên A
Điều 18	Tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Bên B
Điều 19	Rủi ro và bất khả kháng
Điều 20	Quyết toán và thanh lý Hợp đồng
Điều 21	Điều khoản chung

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

HỢP ĐỒNG
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA TÂY THỊ TRẤN VÔI
HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

PHẦN 1 - CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Chủ đầu tư Dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang;

Căn cứ Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang.

PHẦN 2 – CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 04 tháng 3 năm 2016 tại Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang, chúng tôi gồm:

1. Bên Mời thầu (Bên A): Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang

Đại diện: Ông Đặng Đình Hoan

Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện

Địa chỉ: Thôn Toàn Mỹ, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang

Tài khoản: 0731000658222

Tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang.

Điện thoại: 0240. 3.881.202; Email: langgiang_vt@bacgiang.gov.vn

2. Nhà Đầu tư (Bên B) : Công ty Cổ phần thương mại Tuấn Mai

Đại diện là Ông: Trần Anh Tuấn

Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà TUTACENTER, số 01 đường Thanh niên - thành phố Bắc Giang - tỉnh Bắc Giang.

Điện thoại: 0240.3854357; Email: tuanmaiplaza@tuanmai.vn

Tài khoản số: 0731000551668

Tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang.

Mã số thuế: 2400284328.

Hai Bên cùng nhau thống nhất ký hợp đồng thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang như sau:

Điều 1. Các định nghĩa và diễn giải:

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

“**Bên mời thầu**” là Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang.

“**Nhà đầu tư**” là Công ty cổ phần thương mại Tuấn Mai.

“**Dự án**” là Dự án Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

“**Người có thẩm quyền**” là Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang

“**Hợp đồng**” là toàn bộ hồ sơ hợp đồng, theo quy định tại Điều 2.

“**Bên**” là Bên mời thầu hoặc Nhà đầu tư (Bên A hoặc Bên B).

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

“**Ngày làm việc**” là ngày dương lịch, trừ ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.

“**Hạng mục công trình**” là một công trình chính hoặc một phần công trình chính.

“**Công trình**” là công trình chính và công trình tạm hoặc là một trong hai loại công trình này.

“**Rủi ro và bất khả kháng**” được định nghĩa tại Điều 19.

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

Hồ sơ hợp đồng bao gồm:

a. Văn bản Hợp đồng;

b. Các tài liệu kèm theo (là một phần không thể tách rời của hợp đồng) gồm:

+ Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 10/4/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Chủ đầu tư Dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang;

+ Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 19/6/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi huyện Lạng Giang (tỷ lệ 1/500);

+ Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

+ Căn cứ Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang;

+ Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định;

+ Các văn bản khác có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng dự án;

+ Biên bản đàm phán hợp đồng, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng;

+ Các phụ lục của hợp đồng (nếu có).

Điều 3. Luật và ngôn ngữ sử dụng:

Hợp đồng xây dựng chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là Tiếng Việt.

Điều 4. Bảo đảm thực hiện hợp đồng:

Bảo đảm thực hiện hợp đồng: Nhà đầu tư đã thực hiện việc ký quỹ đầu tư theo Điều 9 Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015.

Điều 5. Nội dung và khối lượng công việc:

Bên A giao cho Bên B thực hiện việc đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang gồm các công việc cụ thể như sau:

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết và thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt, bao gồm các hạng mục: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc (toàn bộ hệ thống ống và hố ga để luồn cáp) và hệ thống công viên, cây xanh, hồ nước.

Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng trên diện tích đất 79,46 ha; trong đó đầu tư xây dựng mới hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 75,13 ha và đấu nối hạ tầng cho 4,33 ha đất hiện trạng.

- Kinh doanh bất động sản trong phạm vi của dự án theo Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 6. Nguồn vốn đầu tư:

1. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có của Nhà đầu tư: 20% tổng mức đầu tư của dự án.

- Vốn vay ngân hàng thương mại và vốn huy động hợp pháp khác: 80% tổng mức đầu tư của dự án.

Bên B có trách nhiệm bố trí và huy động đủ nguồn vốn để thực hiện theo đúng tiến độ của dự án được chấp thuận đầu tư.

Nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án của bên B sẽ được tính vào chi phí phát triển của dự án theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang. Nguyên tắc xác định các chi phí theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang.

Điều 7. Thời gian thực hiện:

1. Thời gian thực hiện dự án:

Dự án thực hiện trong 5 năm kể từ khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư từ tháng 12/2015 đến tháng 12/2020, chia làm 4 giai đoạn như sau:

+ *Giai đoạn 1:* Từ tháng 12/2015 đến hết tháng 5/2017: Giải phóng mặt bằng đợt 1 khoảng 15 ha và thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng trên diện tích khoảng 10,36ha. Đồng thời triển khai lập và trình duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 2 khoảng 25ha.

+ **Giai đoạn 2:** Từ tháng 6/2017 đến hết tháng 6/2018: Thực hiện việc chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 2. Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng trên phần diện tích đất 16,93ha. Đồng thời triển khai lập và trình phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 3 (phần diện tích còn lại).

+ **Giai đoạn 3:** Từ tháng 7/2018 đến hết tháng 9/2019: Thực hiện việc chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 3. Đầu tư xây dựng hạ tầng trên phần diện tích khoảng 25,82ha.

+ **Giai đoạn 4:** Từ tháng 10/2019 đến hết tháng 12/2020: Thực hiện việc đầu tư xây dựng hạ tầng trên phần diện tích đất còn lại và triển khai lập phương án bàn giao Dự án cho địa phương.

2. Tiến độ thực hiện chi tiết:

Căn cứ vào thời gian thực hiện hợp đồng, bên B phải lập bản tiến độ thực hiện đầu tư dự án chi tiết để trình cho bên A trong vòng 15 ngày, kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực và cam kết thực hiện đúng tiến độ đề ra. Bản tiến độ thực hiện đầu tư bao gồm: Trình tự thực hiện công việc và thời gian dự tính cho mỗi công việc của dự án.

Nếu bản tiến độ thực hiện đầu tư do bên B lập không phù hợp với hợp đồng thì Bên A sẽ thông báo cho bên B trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận được bản tiến độ của bên B. Bên B phải chỉnh sửa bản tiến độ cho phù hợp với hợp đồng theo yêu cầu của bên A. Bản tiến độ được bên A thống nhất là cơ sở để bên A kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện đầu tư của bên B.

Trong quá trình thực hiện dự án, nếu phát sinh những tình huống có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện đầu tư dự án của bên B, các bên sẽ trao đổi về mức độ ảnh hưởng và thống nhất hướng giải quyết. Trường hợp phải điều chỉnh tiến độ thực hiện đầu tư, bên B phải lập và nộp cho bên A một bản tiến độ thực hiện đầu tư sửa đổi phù hợp.

3. Gia hạn thời gian thực hiện dự án:

Bên A và bên B sẽ thương thảo và báo cáo người có thẩm quyền quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án trong các trường hợp sau đây:

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

Điều 8. Bồi thường giải phóng mặt bằng, bàn giao đất cho Nhà đầu tư

1. Chuyển tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho bên A

Bên B có trách nhiệm chuyển tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Bên A trong thời gian 05 ngày kể từ thời điểm nhận được thông báo của Bên A

2. Sau khi nhận được tiền bồi thường giải phóng mặt bằng của bên B, Bên A có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương (nơi thực hiện dự án) tổ chức thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao toàn bộ mặt bằng cho bên B, cụ thể như sau:

+ Bàn giao đợt 1 khoảng 15ha đất trong khoảng thời gian tối đa là 120 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký kết.

+ Bàn giao đợt 2 khoảng 25ha đất trong khoảng thời gian tối đa là 180 ngày kể từ ngày 01/02/2017.

+ Bàn giao đợt 3 đối với diện tích đất còn lại để thực hiện dự án trong khoảng thời gian tối đa là 210 ngày kể từ ngày ngày kể từ ngày 01/02/2018.

Thời gian bàn giao mặt bằng đợt 2, đợt 3 có thể được thay đổi nếu có sự cho phép của cấp có thẩm quyền điều chỉnh tiến độ của dự án

3. Trường hợp bên A không bàn giao diện tích đất thực hiện dự án cho bên B theo đúng diện tích (thấp hơn) hoặc tiến độ (muộn hơn) thì hai bên A và B phải báo cáo người có thẩm quyền để có hướng giải quyết.

4. Trong quá trình giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 có liên quan phải bồi thường một số lô đất ở thuộc dự án cho các hộ dân thực hiện theo Quyết định số 04/2008/QĐ-UBND ngày 18/01/2008 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành bản Quy định một số điểm cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; bên A và bên B có văn bản báo cáo các nội dung cụ thể với cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

Điều 9. Quy định về Tiền sử dụng đất, thuê đất và phương thức thu tiền sử dụng đất

Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thời điểm xác định giá đất được thực hiện theo Điều 10 và Điều 11 Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang ;

Bên B có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thời hạn và tiến độ theo quy định tại Điều 12 Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Việc điều chỉnh giá đất, mức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp quy định tại Điều 12 Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo khoản 8 Điều 1 Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang và các quy định hiện hành có liên quan.

Điều 10. Quy định về Điều chỉnh dự án

Việc Điều chỉnh dự án (nếu có) được thực hiện theo Điều 21 Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang .

Điều 11. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao dự án

1. Yêu cầu về chất lượng đầu tư xây dựng dự án

Dự án Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi được thi công theo đúng bản vẽ thiết kế (kể cả phần sửa đổi bổ sung nếu có) được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phù hợp với hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành được áp dụng cho Dự án và các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng của nhà nước có liên quan. Bên B chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và phải bảo hành đối

với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với các hạng mục công trình đầu tư không đảm bảo chất lượng theo quy định hiện hành, Bên B có trách nhiệm khắc phục hoặc đầu tư thay thế và phải chịu hoàn toàn chi phí thực hiện.

2. Nghiệm thu bàn giao công trình

a. Thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu:

- Đại diện Bên Mời thầu (Bên A).
- Đại diện đơn vị giám sát thi công .
- Đại diện Nhà đầu tư (Bên B).
- Đại diện đơn vị thi công.
- Đại diện đơn vị Tư vấn lập Thiết kế Bản vẽ thi công (nếu mời).

b. Bàn giao các hạng mục công trình của dự án

Đất và các công trình bên B chuyển giao cho bên A quy định tại khoản 9 Điều 1 Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang.

Sau khi các hạng mục công trình (trong dự án) được hoàn thành, Bên B sẽ thông báo cho Bên A. Hai Bên tiến hành lập biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình đưa vào sử dụng (Theo từng giai đoạn hoặc từng hạng mục) cho UBND huyện và cơ quan quản lý chuyên ngành.

Điều 12. Yêu cầu về quản lý và giám sát chất lượng công trình

Bên A được tham gia quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình trong suốt quá trình xây dựng đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

Bên A cử cán bộ có năng lực tham gia giám sát thi công và nghiệm thu công trình xây dựng ngay từ khi bắt đầu khởi công Dự án đến khi dự án bàn giao đưa vào sử dụng. Chi phí để thực hiện công việc này được lấy từ một phần của nguồn chi phí giám sát thi công xây lắp của dự án. Cán bộ được Bên A cử tham gia giám sát thi công và nghiệm thu công trình xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, Bên A về kết quả giám sát thi công và nghiệm thu của mình.

Bên B phải thực hiện công tác quản lý chất lượng và bảo trì công trình theo đúng nội dung của Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình.

Điều 13. Yêu cầu về bảo vệ tài nguyên, môi trường

Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nếu phát hiện ra các cổ vật và tài nguyên thuộc quyền quản lý của Nhà nước thì Nhà đầu tư phải báo cáo cho Bên mời thầu để xem xét và xử lý.

Nhà đầu tư phải thực hiện dự án đảm bảo vệ sinh môi trường, phải có chấp thuận về đánh giá tác động môi trường của cấp có thẩm quyền.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

1. Quyền của bên A

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Bên B. Kiểm tra việc xây dựng các công trình trong dự án (kể cả các công trình thứ cấp) theo thiết kế xây dựng được thẩm định, giấy phép xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- Tạm ngừng hoặc chấm dứt hợp đồng thực hiện dự án trong các trường hợp quy định tại Điều 17 của Hợp đồng này.

- Đề xuất với cấp có thẩm quyền thu hồi quyết định chấp thuận đầu tư dự án trong trường hợp Bên A vi phạm các cam kết tại hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của bên A

- Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định. Giao đất kịp thời cho Bên B theo tiến độ thực hiện Dự án.

- Chỉ đạo, giao nhiệm vụ cho các phòng ban chuyên môn trực thuộc tham gia quản lý, giám sát quá trình thực hiện dự án; nghiệm thu công trình trong quá trình xây dựng cho đến khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật được chuyển giao cho nhà nước.

- Phối hợp với Sở Tài chính và cơ quan Thuế đôn đốc Nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí... theo tiến độ dự án được chấp thuận và các quy định hiện hành.

- Nhận chuyển giao các lô đất, công trình mà Nhà đầu tư chuyển giao cho nhà nước, quản lý khai thác theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì công trình theo các quy định của Pháp luật về xây dựng sau khi ký nhận bàn giao.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của bên B

1. Quyền của bên B

- Từ chối thực hiện công việc ngoài phạm vi dự án khi chưa được hai bên thống nhất và những yêu cầu trái pháp luật của Bên mời thầu;

- Huy động vốn và kinh doanh các sản phẩm từ dự án theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

- Được yêu cầu bên A và các cơ quan liên quan cung cấp thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện dự án. Được yêu cầu bên A bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo đúng diện tích và tiến độ đã ghi trong hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của bên B

- Bố trí đủ vốn và các điều kiện vật chất liên quan khác để thực hiện dự án theo tiến độ đã được chấp thuận.

- Tổ chức thi công xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án đúng thiết kế, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ.

- Phải cung cấp các biển hiệu, biển chỉ dẫn cần thiết dọc tuyến đường và phải xin phép nếu các cơ quan liên quan yêu cầu cho việc sử dụng các tuyến đường, biển hiệu, biển chỉ dẫn.

- Nộp tiền sử dụng đất, các loại thuế, phí trong quá trình thực hiện đầu tư và kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Giám sát việc thực hiện đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) phù hợp với phép xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

- Tổ chức thực hiện các hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các dịch vụ đô thị khác thuộc phạm vi dự án trong thời gian chưa bàn giao.

- Thực hiện đầy đủ việc lập hồ sơ hoàn công, quyết toán, bàn giao công trình (hạng mục công trình) và các thủ tục đầu tư xây dựng khác theo quy định của pháp luật.

- Bàn giao đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao theo quy định tại khoản 9 Điều 1 Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 16/12/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang.

- Phối hợp với Bên A, chính quyền địa phương xử lý, khắc phục những vấn đề phát sinh gây ảnh hưởng đến việc sản xuất, canh tác nông nghiệp do việc triển khai thi công dự án

Điều 16. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng

Vi phạm hợp đồng được hiểu là vi phạm việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi. Vi phạm hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 23 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Điều 17. Tạm dừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Bên A

1. Tạm dừng thực hiện Hợp đồng bởi Bên A:

Bên A quyết định dừng thực hiện công việc trong Hợp đồng khi:

- Bên B không đáp ứng các yêu cầu về chất lượng theo Hợp đồng đã ký kết.
- Bên B thực hiện dự án không tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, chấp thuận đầu tư Dự án và thiết kế bản vẽ thi công được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trước khi tạm dừng, Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B không ít hơn 05 ngày và trong thông báo nêu rõ lý do tạm ngừng.

2. Chấm dứt Hợp đồng bởi Bên A:

Bên A sẽ được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu :

- Bên B bỏ dở công trình hoặc thể hiện rõ ràng ý định không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng.
- Bên B bị phá sản hoặc vỡ nợ, bị đóng cửa, bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản, người được uỷ quyền hoặc người quản lý vì lợi ích của chủ nợ.
- Bên B vi phạm nội dung theo khoản 3 và khoản 4 Điều 23 Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.
- Sau khi Bên A tạm dừng hợp đồng mà Bên B không thực hiện việc khắc phục các vi phạm trong khoảng thời gian theo thông báo của bên A.

3. Xử lý sau khi chấm dứt hợp đồng

Sau khi Bên A chấm dứt hợp đồng thực hiện dự án, Bên A có trách nhiệm báo cáo UBND tỉnh thu hồi các Quyết định giao chủ đầu tư dự án, Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

Điều 18. Tạm dừng và chấm dứt Hợp đồng bởi Bên B

Nhà đầu tư không có quyền chấm dứt Hợp đồng này (trừ trường hợp bất khả kháng được quy định tại Điều 19 của hợp đồng này; trường hợp bên A không thực hiện được việc bồi thường giải phóng mặt bằng để bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng cho bên B tiến hành đầu tư xây dựng và trường hợp bên B được cấp có thẩm quyền chấp thuận cho chuyển nhượng dự án cho Nhà đầu tư khác).

Điều 19. Rủi ro và Bất khả kháng

1. Rủi ro là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng thực hiện dự án trong tương lai. Các bên phải đánh giá các nguy cơ rủi ro, lập kế hoạch quản lý rủi ro, các phương án quản lý và khắc phục rủi ro của mình.

2. Bất khả kháng là một sự kiện rủi ro xảy ra một cách khách quan không thể lường trước khi ký kết hợp đồng xây dựng và không thể khắc phục được khi nó xảy ra mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: Thiên tai, sự cố môi trường, dịch họa, hỏa hoạn, chiến tranh và các yếu tố bất khả kháng khác.

3. Khi một bên bị rơi vào tình trạng bất khả kháng, thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trong thời gian sớm nhất có thể để thực hiện việc xác nhận tình trạng bất khả kháng.

Điều 20. Quyết toán và thanh lý hợp đồng

Quyết toán hợp đồng được hiểu là Quyết toán thực hiện dự án của Nhà đầu tư. Quyết toán thực hiện dự án được thực hiện theo Điều 20 Quyết định số 531/2015/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Thanh lý hợp đồng: Hợp đồng được thanh lý sau khi Bên B hoàn thành các nội dung đầu tư (quy định tại Quyết định chấp thuận đầu tư dự án) và bàn giao đưa vào sử dụng.

Điều 21. Điều khoản chung

Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng: Ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng.

Hai bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này. Hàng quý hai bên sẽ tiến hành họp giao ban do Bên A tổ chức và chủ trì để kiểm điểm tình hình thực hiện hợp đồng và xác định trách nhiệm giữa các bên.

Hợp đồng này gồm 21 Điều và 10 trang, được lập thành 06 bản bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 bản, Bên B giữ 02 bản và 02 bản gửi đến cơ quan có thẩm quyền để báo cáo./.

ĐẠI DIỆN BÊN A



KY CHỮ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
ĐẶNG DINH HOAN

ĐẠI DIỆN BÊN B



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Anh Tuấn