

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

Quảng Yên, ngày 28 tháng 1 năm 2021

HỢP ĐỒNG

Số: **01** /2021/HĐ-DA

**Dự án đầu tư xây dựng: Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công
nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên**

GIỮA

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẢNG YÊN

VÀ

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP



PHẦN I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Luật Đầu tư 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 về Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của UBND thị xã Quảng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;
- Quyết định số 4090/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Ủy quyền cho Chủ tịch UBND cấp huyện thực hiện một số việc trong quá trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư sử dụng đất, mặt nước có nguồn vốn ngoài ngân sách;
- Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt danh mục các dự án có sử dụng vốn ngoài ngân sách cần lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn các địa phương Hạ Long, Uông Bí, Quảng Yên;
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 19/3/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;
- Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;

PHẦN II. CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 28 tháng 01 năm 2021 tại Trụ sở HĐND và UBND thị xã Quảng Yên, các bên chúng tôi thống nhất ký hợp đồng thực hiện đầu tư dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên với nội dung như sau:

1. Bên A: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

Tên giao dịch: Ủy ban Nhân dân thị xã Quảng Yên.

Đại diện: **Ông Trần Đức Thắng**. Chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã Quảng Yên.

Địa chỉ: Số 18, phố Trần Hưng Đạo, phường Quảng Yên, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Tài khoản:

Điện thoại: 0203 3875 314

Fax:

2. Bên B. Nhà đầu tư:

Tên giao dịch: Tổng Công ty Viglacera - CTCP

Đại diện là: **Ông Nguyễn Anh Tuấn** Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Tầng 16, 17 Toà nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tài khoản: 102010000001043 tại Chi nhánh ngân hàng công thương Ba Đình.

Số điện thoại: (024).3553 6660

Fax: (024).3553 6671

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100108173 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 01/10/2010; thay đổi lần thứ 8 ngày 26/12/2018.

Các bên thống nhất ký Hợp đồng thực hiện Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên với các điều khoản và điều kiện sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ:

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

1. “Cơ quan nhà nước có thẩm quyền” là: Ủy ban Nhân dân thị xã Quảng Yên.

2. “Nhà đầu tư” là: Tổng Công ty Viglacera – CTCP.

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

4. “Đại diện Nhà đầu tư” là người được Nhà đầu tư nêu ra trong hợp đồng hoặc được Nhà đầu tư ủy quyền bằng văn bản và điều hành công việc thay mặt Nhà đầu tư.

5. “Người có thẩm quyền” là đại diện theo pháp luật của các bên.

6. “Hồ sơ mời sơ tuyển (HSMST)” là toàn bộ tài liệu bao gồm các yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm đối với nhà thầu, nhà đầu tư làm căn cứ để bên mời thầu lựa chọn danh sách nhà đầu tư trúng sơ tuyển, danh sách nhà thầu có hồ sơ quan tâm được đánh giá đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm.

7. “Hồ sơ dự sơ tuyển (HSDST)” là toàn bộ tài liệu do nhà đầu tư lập và nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ mời sơ tuyển.

8. “Hồ sơ yêu cầu (HSYC)” là toàn bộ tài liệu sử dụng cho hình thức chỉ định thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án, làm căn cứ để nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ đề xuất và để bên mời thầu tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất nhằm lựa chọn nhà đầu tư.

9. “Hồ sơ đề xuất (HSDX)” là toàn bộ tài liệu nhà đầu tư lập và nộp cho bên mời thầu theo yêu cầu của hồ sơ yêu cầu.

10. “Hợp đồng” là Hợp đồng thực hiện Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

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

12. “Luật” là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

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

14. “Bất khả kháng” là một sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất, chiến tranh, dịch bệnh, những quyết định hoặc sự thay đổi chính sách, pháp Luật của Nhà nước và của tỉnh Quảng Ninh gây ảnh hưởng đến việc thực hiện một phần hoặc toàn bộ quyền, nghĩa vụ của các Bên.

15. “Bên” được hiểu là một trong các bên ký kết Hợp đồng; “các Bên” được hiểu là cả bên A và bên B.

16. “Thời gian thực hiện Hợp đồng” là khoảng thời gian từ khi Hợp đồng có hiệu lực đến khi các bên hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Điều 2. Hồ sơ hợp đồng

1. Hồ sơ hợp đồng bao gồm các tài liệu sau đây:

a) Văn bản hợp đồng;

b) Phụ lục hợp đồng (nếu có);

c) Biên bản đàm phán hợp đồng;

d) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư;

đ) Văn bản thỏa thuận của các bên về điều kiện của hợp đồng, bao gồm điều kiện chung, điều kiện cụ thể;

e) Hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ đề xuất và các tài liệu làm rõ hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư được lựa chọn;

g) Hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ yêu cầu và các tài liệu sửa đổi, bổ sung hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ yêu cầu;

h) Các tài liệu có liên quan.

Điều 3. Thời gian thực hiện Dự án:

1. Thời gian thực hiện dự án: 54 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

2. Thời gian hoạt động của dự án: 08 năm kể từ ngày ký hợp đồng dự án đối với nhà ở để bán; đến tháng 5/2058 đối với nhà ở cho thuê.

3. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Được xác định phù hợp với thời điểm giao đất tại thực địa theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Các trường hợp được phép điều chỉnh, gia hạn thời gian, tiến độ thực hiện dự án:

- Bị ảnh hưởng bởi những sự kiện bất khả kháng;

- Do bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án chậm hoặc do nguyên nhân khác không phải lỗi của Bên B; - Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch hoặc điều chỉnh quy mô thực hiện Dự án;

- Các trường hợp đặc biệt khác được hai bên thỏa thuận và báo cáo cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật;

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Việc điều chỉnh chỉ được thực hiện trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực.

6. Trình tự và thời gian thực hiện công việc: Bên B có trách nhiệm lập tiến độ chi tiết thực hiện hợp đồng trình bên A chấp thuận để làm căn cứ thực hiện, trong đó nêu rõ thời gian hoàn thành công tác lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định. Trong quá trình thực hiện dự án, nếu phát sinh những tình huống có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, 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 dự án, bên B phải lập và nộp cho bên A một bản tiến độ thực hiện dự án sửa đổi phù hợp.

Điều 4. Mục tiêu, khối lượng công việc, quy mô Dự án:

1. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu nhà ở, gồm nhà ở xã hội để bán, cho thuê; nhà ở chuyên gia để cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho cán bộ, công nhân và chuyên gia tại Khu công nghiệp Đông Mai; nhà ở thương mại để bán.

2. Diện tích sử dụng đất: 9,1228 ha.

3. Khối lượng công việc: Bên B tổ chức thực hiện Dự án với khối lượng công việc đã được quy định trong HSMT, kết quả lựa chọn Nhà đầu tư, kết quả đàm phán thực hiện hợp đồng, đảm bảo đúng tiến độ, chất lượng và các thỏa thuận khác trong hợp đồng.

4. Quy mô đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở 9,1228 ha; xây dựng toàn bộ nhà ở với tổng diện tích sàn khoảng 84.700 m², gồm nhà ở xã hội, nhà ở chuyên gia và nhà ở thương mại.

5. Tổng vốn đầu tư (tạm tính): 886.580.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm tám mươi sáu tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng), trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng dự án (tạm tính): 860.597.000.000 đồng;
- Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 25.983.000.000 đồng.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

1. Quyền của Bên A:

- Kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư;
- Tạm dừng việc đầu tư xây dựng dự án nếu Nhà đầu tư triển khai thực hiện không đúng theo các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng, HSYC; HSĐX;
- Chấm dứt hợp đồng nếu Nhà đầu tư vi phạm các điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho bên B thực hiện dự án;
- Bên A có trách nhiệm phối hợp cùng Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao cho bên B ranh giới khu đất tại thực địa đảm bảo tiến độ;
- Phối hợp với các cơ quan có liên quan hỗ trợ bên B hoàn tất các thủ tục giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng, tạo điều kiện để bên B thực hiện tốt các nghĩa vụ của mình;
- Phối hợp với bên B, các cơ quan nhà nước có liên quan lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B và khách hàng của Bên B theo quy định của pháp luật;
- Nhận chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội từ bên B. Chịu trách nhiệm đề xuất với cấp có thẩm quyền đơn vị tiếp nhận và quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội sau khi nhận chuyển giao;
- Kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án của bên B hoặc đề xuất với người có thẩm quyền những vấn đề vượt quá thẩm quyền của mình;
- Bên A sẽ hỗ trợ bên B thực hiện các thủ tục pháp lý đối với việc đấu nối cấp nước, thoát nước (bao gồm nước mưa, nước thải), đấu nối cấp điện và các hệ thống thông tin liên lạc để bên B có thể triển khai thi công xây dựng dự án.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư:

1. Quyền của bên B:

- Được yêu cầu bên A và các cơ quan có liên quan cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch và hồ sơ dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để bên B thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã quy định;
- Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật;

- Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định;
- Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên B:

- Tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư;
- Thu xếp nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng;
- Thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng trong quá trình thực hiện dự án;
- Tuân thủ cam kết các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; nộp các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định;
- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án và thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện đầu tư dự án đúng tiến độ, phù hợp với mặt bằng quy hoạch, HSYC, HSDX và nội dung dự án được phê duyệt;
- Cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, hàng quý Nhà đầu tư phải thực hiện công tác lập báo cáo theo quy định về tình hình thực hiện dự án phù hợp theo các biểu mẫu số 11, 12, 13, 14 Thông tư số 22/2015/TT-BKHĐT ngày 18/12/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định về chế độ báo cáo giám sát về giám sát, đánh giá đầu tư và gửi về phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã vào ngày 15 trong tháng của quý tiếp theo liền kề;
- Có trách nhiệm lập, trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm tra, thẩm định và phê duyệt các bước trong dự án đầu tư (*thiết kế cơ sở, báo cáo đánh giá tác động môi trường...*) theo đúng quy định của pháp luật;
- Tổ chức thực hiện dự án theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật đã được nêu trong HSMST, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về chất lượng công trình xây dựng của Nhà nước; Trong quá trình triển khai dự án, Bên B bằng năng lực kinh nghiệm của mình phải nghiên cứu các giải pháp đầu tư hợp lý, tiết giảm chi phí và sử dụng nguồn vốn có hiệu quả để đảm bảo giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội phù hợp nhất đối với công nhân lao động Khu công nghiệp;
- Thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm, lao động, tôn trọng danh dự, nhân phẩm và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người lao động;
- Chịu trách nhiệm ứng trước chi phí giải phóng mặt bằng để triển khai Dự án theo yêu cầu của hợp đồng thực hiện GPMB được Chủ đầu tư ký kết với Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Quảng Yên;
- Phối hợp với các cơ quan chức năng để thống nhất quản lý xây dựng toàn bộ dự án theo quy hoạch được phê duyệt, quản lý các mốc, cao độ, chỉ giới đường đỏ, quản lý việc xây dựng đối với tất cả các công trình trong phạm vi dự án. Quản lý mặt bằng đã được bàn giao theo quy định của pháp luật, không để xảy ra tình trạng lấn chiếm, sử dụng đất trái pháp luật;



- Liên hệ với đơn vị chuyên môn quản lý về quy hoạch của bên A để được cung cấp các thông tin về quy hoạch hệ thống giao thông, thoát nước và các quy hoạch xây dựng liên quan khác xung quanh vị trí khu đất thực hiện dự án.

Điều 7. Bảo đảm thực hiện Hợp đồng:

Bên B có nghĩa vụ cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:

1. Bên B phải thực hiện bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức thư bảo lãnh do ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành hoặc đặt cọc bằng Séc với nội dung và yêu cầu quy định trong HSMST/HSYC để bảo đảm bên A nhận được bảo đảm thực hiện hợp đồng trước khi hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực.

2. Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng là: **17.800.000.000 đồng** (Mười bảy tỷ, tám trăm triệu đồng).

3. Thời hạn nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng: Thời gian thực hiện bảo đảm thực hiện Hợp đồng không quá 30 (Ba mươi) ngày làm việc sau khi Hợp đồng được ký kết.

4. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng được tính từ khi hợp đồng có hiệu lực đến khi có Quyết định bàn giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cho bên B.

5. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng: Bên A phải hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Bên B ngay sau khi hoặc không chậm hơn 30 ngày kể từ khi có Quyết định bàn giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh cho bên B.

6. Bên B không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau đây:

- a) Từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng có hiệu lực;
- b) Vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng dẫn tới trường hợp chấm dứt hợp đồng;
- c) Thực hiện hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của mình nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng.
- d) Thực hiện đầu tư không đúng theo quy hoạch, thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 8. Nộp ngân sách nhà nước:

- Giá trị nộp ngân sách nhà nước do bên B tính toán đề xuất dự kiến (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **8.187.000.000 đồng** (Bằng chữ: Tám tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu đồng).

- Thời hạn nộp số tiền mà bên B cam kết nộp ngân sách Nhà nước: Theo chu kỳ từng năm trong giai đoạn kinh doanh của dự án.

- Quy trình, thủ tục nộp ngân sách thực hiện theo quy định pháp Luật về ngân sách.

Điều 9. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thời hạn sử dụng đất:

- Bên B có trách nhiệm thực hiện các thủ tục về thuê đất, giao đất theo quy định tại Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về Phát triển quản lý nhà ở xã hội.

- Tiền thuê đất, tiền sử dụng đất thực hiện Dự án sẽ được xác định cụ thể tại thời điểm có Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh Quảng Ninh.

- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

Trường hợp Bên B có điều chỉnh quy hoạch hoặc chậm tiến độ hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của dự án nêu trên (*trừ trường hợp do nguyên nhân bất khả kháng khách quan hoặc nguyên nhân do quyết định của cấp có thẩm quyền*) thì phải xem xét tính toán lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án do việc Bên B điều chỉnh quy hoạch và chậm tiến độ gây ra. Đồng thời toàn bộ các khoản chi phí phát sinh do việc điều chỉnh quy hoạch và chậm tiến độ đó do bên B chi trả.

Điều 10. Các chi phí trong quá trình lựa chọn Nhà đầu tư:

Nhà đầu tư phải thanh toán các chi phí trong quá trình lựa chọn Nhà đầu tư không quá 30 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt Kết quả lựa chọn Nhà đầu tư; bên A có văn bản gửi bên B sau khi có Quyết định phê duyệt quyết toán các chi phí (*Tính theo Điều 7 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ*), bao gồm các chi phí:

1. Chi phí lập hồ sơ mời sơ tuyển;
2. Chi phí thẩm định hồ sơ mời sơ tuyển;
3. Chi phí đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển;
4. Chi phí thẩm định kết quả sơ tuyển;
5. Chi phí lập hồ sơ yêu cầu;
6. Chi phí thẩm định hồ sơ yêu cầu;
7. Chi phí đánh giá hồ sơ đề xuất;
8. Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư;
9. Chi phí hội đồng tư vấn giải quyết kiến nghị.

Điều 11. Giải phóng mặt bằng và bàn giao đất thực hiện dự án:

1. Chuyển tiền bồi thường GPMB cho bên A:

Bên B có trách nhiệm ký hợp đồng với Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Quảng Yên trực thuộc bên A và chuyển tiền bồi thường GPMB ngay sau khi có Quyết định của bên A về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi và có thông báo của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Quảng Yên để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất thuộc dự án.

2. Sau khi nhận được tiền bồi thường GPMB của bên B, bên A có trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác bồi thường GPMB, bàn giao mặt bằng cho bên B theo tiến độ đã đề ra.

3. Bên A bàn giao cho bên B:

- Bên A có trách nhiệm phối hợp cùng Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao cho bên B ranh giới khu đất tại thực địa theo tiến độ đề ra.

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

4. 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 bên B phải báo cáo cấp có thẩm quyền để có hướng giải quyết. Nếu bên B không báo cáo thì phải tự chịu trách nhiệm về việc bàn giao chậm của bên A.

Điều 12. Yêu cầu thực hiện dự án:

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

- Bên B phải bố trí đủ vốn để thực hiện dự án.

- Bên B thi công công trình đảm bảo tiến độ theo yêu cầu của HSMST, HSYC và các nội dung dự án được phê duyệt.

Điều 13. Quản lý chất lượng công trình:

Bên B phải tổ chức thực hiện dự án theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về chất lượng công trình xây dựng của Nhà nước đã được 02 bên thực hiện trong quá trình đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án.

Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật Bên B phải có báo cáo kế hoạch kiểm tra định kỳ cho bên A, trong quá trình nghiệm thu bên A sẽ tổ chức nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật khi hoàn thành đưa vào sử dụng và yêu cầu bên B thực hiện sửa chữa, bảo hành những hư hỏng khiếm khuyết của công trình (*nếu có*);

Bên B có trách nhiệm bảo hành công trình Hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật; Khi kết thúc thời hạn bảo hành bên B có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho bên A theo quy định.

Điều 14. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường:

- Bên B phải thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện dự án và thực hiện các yêu cầu về bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường theo các quy định có liên quan của pháp luật về bảo vệ môi trường;

- Bên B lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; trình thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trước khi thực hiện dự án;

- Yêu cầu Nhà đầu tư căn cứ trên hồ sơ đề xuất, xác định cụ thể được vị trí khai thác vật liệu san nền, phương án vận chuyển vật liệu san nền đảm bảo an

toàn và đảm bảo vệ sinh môi trường làm cơ sở quản lý, giám sát, thực hiện đảm bảo đúng quy định.

Điều 15. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án:

Trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, bên B không được chuyển nhượng dự án do mình thực hiện cho nhà đầu tư khác trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Bên B được quyền chuyển giao một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.

Bên B có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án sau khi dự án hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng. Trong mọi trường hợp, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ còn lại của nhà đầu tư chuyển nhượng đã cam kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 16. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng:

Hợp đồng sẽ được hai bên thỏa thuận, thống nhất báo cáo người có thẩm quyền xem xét cho phép sửa đổi, điều chỉnh trong những trường hợp sau:

- Bị ảnh hưởng bởi những sự kiện bất khả kháng;
- Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, quy mô của dự án;
- Các trường hợp đặc biệt khác được hai bên thỏa thuận và báo cáo cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật;

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

Điều 17. Bảo hiểm và bảo hành các công trình thuộc dự án

1. Bảo hiểm

Bên B phải mua bảo hiểm công trình, hạng mục công trình thuộc dự án theo quy định của pháp luật.

2. Bảo hành công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Rủi ro và Sự kiện bất khả kháng:

1. Trách nhiệm của bên B đối với rủi ro

Bên B sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với những rủi ro trong quá trình thực hiện đầu tư dự án, cụ thể như sau:

a) Các rủi ro không phải là rủi ro của Bên mời thầu, bao gồm rủi ro về thương tích, tử vong, mất mát hay hư hỏng tài sản (*kể cả đối với công trình, máy móc, vật tư, thiết bị*) kể từ ngày khởi công cho đến hết hạn nghĩa vụ bảo hành.

b) Rủi ro về tổn thất, hư hại kể từ ngày nghiệm thu, bàn giao công trình cho đến ngày hết hạn nghĩa vụ bảo hành của Nhà đầu tư do:

- Bất kỳ sai sót nào xảy ra vào ngày hoàn thành;
- Bất kỳ sự việc nào xảy ra trước ngày hoàn thành mà sự việc này không phải là rủi ro của bên mời thầu;

2. Thông báo về bất khả kháng

Nếu một bên bị cản trở thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng do tình trạng bất khả kháng, bên đó phải gửi thông báo cho bên kia về sự việc hoặc

trường hợp gây nên tình trạng bất khả kháng và phải nêu rõ các nghĩa vụ đã và sẽ bị cản trở.

Khi đã thông báo, bên đó sẽ được miễn thực hiện nghĩa vụ trong thời gian mà tình trạng bất khả kháng cản trở việc thực hiện của họ.

3. Các hậu quả của bất khả kháng

- Bên B bị cản trở thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo hợp đồng do bất khả kháng mà đã thông báo theo quy định, thì bên B có quyền kéo dài thời gian thực hiện theo Điều 3 của hợp đồng;

- Trong khoảng thời gian không thể thực hiện dự án do điều kiện bất khả kháng, bên B theo hướng dẫn của bên A vẫn phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng của mình theo hoàn cảnh thực tế cho phép và phải tìm mọi biện pháp hợp lý để thực hiện các phần việc không bị ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này, bên A sẽ xem xét đề nghị cấp có thẩm quyền bồi hoàn cho bên B các khoản phụ phí cần thiết và hợp lý mà họ phải gánh chịu.

4. Một bên không hoàn thành nhiệm vụ của mình do trường hợp bất khả kháng sẽ không phải bồi thường thiệt hại, bị phạt hoặc bị chấm dứt hợp đồng. Trường hợp phát sinh tranh chấp giữa các bên do sự kiện bất khả kháng xảy ra hoặc kéo dài thì tranh chấp sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 20 hợp đồng này.

Điều 19. Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng trước thời hạn:

1. Tạm dừng hợp đồng bởi bên A

a. Bên A được quyền tạm dừng hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Thực hiện đầu tư dự án không tuân thủ theo quy hoạch được duyệt hoặc các yêu cầu của HSMST, HSYC hoặc các nội dung đã cam kết trong hợp đồng;

- Bên B không nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo quy định; không gia hạn thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng khi cấp có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian thực hiện dự án;

- Bên B chuyển nhượng dự án không đúng quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này.

- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.

b. Bên A sẽ thông báo tạm dừng hợp đồng cho bên B biết trước ngày tạm dừng hợp đồng tối thiểu 15 ngày (trừ trường hợp bất khả kháng thì có thể thông báo tạm dừng ngay). Bên B chịu trách nhiệm về việc bên A tạm dừng hợp đồng và sẽ không được bù khoảng thời gian tạm dừng hợp đồng trừ trường hợp do bất khả kháng.

2. Chấm dứt Hợp đồng bởi bên A

a. Bên A được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

- 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;

- Bên B bị phá sản, giải thể; bị quản lý tài sản, phải thương lượng với chủ nợ hoặc tiếp tục kinh doanh dưới sự giám sát của người quản lý tài sản;

b. Bên A sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho bên B biết trước khi chấm dứt hợp đồng 15 ngày. Sau 15 ngày kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng, bên

B phải di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của mình ra khỏi công trường. Nếu sau khoảng thời gian này bên B chưa thực hiện việc di chuyển thì bên A có quyền xử lý đối với các tài sản này.

3. Thanh toán trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bởi bên A

Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Khoản 2 Điều này, các khoản tiền đã nộp vào Ngân sách Nhà nước và các chi phí mà bên B đã triển khai thực hiện sẽ được bên A thuê một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán cụ thể và chỉ được hoàn trả khi có một nhà đầu tư khác được lựa chọn tiếp tục thực hiện đầu tư dự án.

4. Tạm dừng hợp đồng bởi bên B

Bên B tạm dừng hợp đồng khi xảy ra các sự kiện bất khả kháng sau khi Bên B gửi thông báo tạm dừng hợp đồng cho bên A. Trong trường hợp này, bên B được bù khoảng thời gian tạm dừng hợp đồng vào thời gian thực hiện hợp đồng.

5. Chấm dứt hợp đồng bởi bên B

Bên B có thể chấm dứt hợp đồng nếu Bên A không thực hiện các điều khoản theo hợp đồng. Bên B sẽ thông báo về việc chấm dứt hợp đồng cho bên A biết trước khi chấm dứt hợp đồng tối thiểu 15 ngày.

Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Khoản 5 Điều này, các khoản tiền đã nộp vào Ngân sách Nhà nước và các chi phí mà bên B đã triển khai thực hiện sẽ được Bên B thuê một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán cụ thể và chỉ được hoàn trả trong vòng 90 ngày kể từ ngày có kết quả đánh giá của đơn vị tư vấn.

Điều 20. Khiếu nại và giải quyết tranh chấp:

1. Khiếu nại:

a) Khi một bên khiếu nại bên kia thì phải đưa ra các căn cứ, dẫn chứng cụ thể để làm sáng tỏ những nội dung khiếu nại.

b) Trong vòng 30 ngày kể từ khi phát hiện những nội dung không phù hợp với Hợp đồng đã ký, bên phát hiện phải thông báo ngay cho bên kia về những nội dung đó và khiếu nại về các nội dung này. Ngoài khoảng thời gian này nếu không bên nào có khiếu nại thì các bên phải thực hiện theo đúng thỏa thuận đã ký.

c) Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại, bên nhận được khiếu nại phải đưa ra những căn cứ, dẫn chứng về những nội dung cho rằng việc khiếu nại của bên kia là không phù hợp với Hợp đồng đã ký, nếu những căn cứ và dẫn chứng không thuyết phục, không hợp lý thì phải chấp thuận với những khiếu nại của bên kia. Ngoài khoảng thời gian này nếu bên nhận được khiếu nại không có ý kiến thì coi như đã chấp thuận với nội dung khiếu nại do bên kia đưa ra.

2. Giải quyết tranh chấp:

Khi có tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên sẽ cố gắng thương lượng để giải quyết bằng biện pháp hòa giải.

Trường hợp thương lượng không có kết quả thì có thể giải quyết thông qua Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc đối với các bên.

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

Điều 21. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai:

Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai được thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan.

Nếu đất được nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điểm i, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013 mà bên B vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng;

Điều 22. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Bên B được ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo các quy định của pháp luật và các quy định hiện hành của UBND tỉnh Quảng Ninh.

Điều 23. Thanh lý hợp đồng:

1. Hợp đồng được thanh lý trong trường hợp:

- Các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký;
- Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 5, Điều 20 của Hợp đồng này.

2. Việc thanh lý hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự án được bàn giao đưa vào sử dụng hoặc hợp đồng bị chấm dứt.

Điều 24. Điều khoản chung:

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày bên A có văn bản xác nhận đã nhận được bảo đảm thực hiện hợp đồng của bên B.

2. Hai bên cam kết thực hiện đúng những điều đã quy định trong Hợp đồng này;

3. Hợp đồng này bao gồm 14 trang, 24 Điều được lập thành 10 bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 06 bản, bên B giữ 04 bản làm căn cứ để thực hiện./.

ĐẠI DIỆN BÊN A
CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
QUẢNG YÊN, TỈNH QUẢNG NINH



Trần Đức Thắng

ĐẠI DIỆN BÊN B
TỔNG GIÁM ĐỐC TỔNG CÔNG TY
VIGLACERA - CTCP



Nguyễn Anh Tuấn

C.T.C.P.
HỘI

