

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

HỢP ĐỒNG DỰ ÁN
ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SỐ 1 PHƯỜNG CHIỀNG AN,
THÀNH PHỐ SƠN LA

Số: 04/2019/HĐ-DAĐTSDĐ-SLA1

Giữa

Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La
(Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền)

Và

Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam
(Nhà đầu tư)

Sơn La, tháng 3 năm 2019

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

Sơn La, ngày 22 tháng 3 năm 2019

HỢP ĐỒNG
DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
Số: 04/2019/HĐ-DAĐTSDĐ-SLA1

Phần 1
NHỮNG CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/5/2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

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 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Số 42/2017/NĐ-CP ngày 5/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về

phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu đối với dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2800/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch giao thông và quy hoạch sử dụng đất (khu vực lô 6 và một phần lô 7) thuộc hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi - Chiềng Xôm);

Căn cứ Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt danh mục các dự án có đầu tư xây dựng nhà ở thương mại công bố lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Sơn La năm 2018;

Căn cứ Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 02/8/2018 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư và phê duyệt danh sách ngắn dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 2424/QĐ-UBND ngày 3/10/2018 của UBND tỉnh Sơn La về việc ban hành quy trình thực hiện các dự án từ khâu điều chỉnh quy hoạch đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư của các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La;

Căn cứ Biên bản đàm phán hợp đồng ngày 22 tháng 3 năm 2019 giữa Đại diện các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Công ty cổ phần tập đoàn Picensa Việt Nam.

Phần 2

CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 22 tháng 3 năm 2019 tại Văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La, chúng tôi gồm các bên dưới đây:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La (sau đây gọi là Bên A)

- Địa chỉ: Đường Khau Cỏ, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

- Điện thoại: 02123.853.723

- Người đại diện: Bà Tráng Thị Xuân - Phó Chủ tịch thường trực UBND tỉnh

2. Đại diện nhà đầu tư: Công ty cổ phần tập đoàn Pienza Việt Nam (sau đây gọi là Bên B)

- Địa chỉ: Số 20 phố Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 0247 300 9799 Fax: 0243 733 7537

- Người đại diện: Nguyễn Quang Huy - Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

(Ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 195/2019UQ-PCZ ngày 20 / 03 /2019)

HAI BÊN THỐNG NHẤT KÝ HỢP ĐỒNG THỰC HIỆN DỰ ÁN CÓ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SỐ 1, PHƯỜNG CHIỀNG AN, THÀNH PHỐ SON LA NHƯ SAU:

Điều 1. Định nghĩa và diễn giải

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 tỉnh Sơn La.
2. "Người có thẩm quyền" là Chủ tịch UBND tỉnh Sơn La hoặc người được ủy quyền.
3. "Nhà đầu tư" là Công ty cổ phần tập đoàn Pienza Việt Nam.
4. "Dự án" là dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La.
5. "Đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng" là Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh Sơn La.
6. "Đại diện Nhà đầu tư" là người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư hoặc được Nhà đầu tư ủy quyền bằng văn bản để thay mặt Nhà đầu tư điều hành các công việc và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.
7. "Hồ sơ mời thầu (HSMT)" là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý cho Nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá, lựa chọn Nhà đầu tư; là căn cứ đàm phán và ký kết hợp đồng;
8. "Hồ sơ dự thầu (HSDT)" là toàn bộ tài liệu được Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho Bên mời thầu để đề xuất thực hiện đầu tư dự án theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

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

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

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

12. “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, lở đất, hoả hoạn, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh và các thảm họa khác chưa lường trước được, sự thay đổi chính sách của Nhà nước hoặc sự ngăn cấm, hạn chế của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.

13. Ngoài ra trường hợp có trong văn bản pháp luật có liên quan thì áp dụng cách giải thích, cách hiểu tại văn bản pháp luật đó; trường hợp không có trong các văn bản pháp luật thì hiểu theo cách viết, cách nói và sử dụng ngôn ngữ của tiếng Việt. Trường hợp cần thiết, các bên căn cứ vào ngữ cảnh cụ thể để thống nhất cách hiểu, cách áp dụng, nhưng nếu các bên không thống nhất được thì lựa chọn bên thứ ba có thẩm quyền hoặc chuyên môn để được giải thích, kể cả sử dụng các tài liệu liên quan để giải quyết.

14. Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng là toàn bộ chi phí để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư ứng trước

15. Giá trị nộp ngân sách nhà nước là giá trị nhà đầu tư đề xuất nộp ngân sách nhà nước ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp

16. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là số tiền mà nhà đầu tư phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho thuê đất. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực tế nhà đầu tư phải nộp do Hội đồng định giá đất xác định tại thời điểm giao đất.

17. Thông tin bảo mật: Là những thông tin thuộc bí mật kinh doanh và tài sản sở hữu trí tuệ mà hai bên biết hoặc tiếp cận được trong quá trình thực hiện Dự án. Hai bên có trách nhiệm và cam kết bảo mật, không cung cấp cho bên thứ ba hoặc sử dụng thông tin bảo mật vì bất kỳ lý do gì nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên còn lại.

Điều 2. Các từ viết tắt

Các từ viết tắt và các từ ngữ không giải thích trong Hợp đồng được hiểu như sau:

- | | | |
|------|------|----------------------|
| 2.1. | GPMB | Giải phóng mặt bằng; |
| 2.2. | QLDA | Quản lý dự án; |
| 2.3. | TMĐT | Tổng mức đầu tư; |
| 2.4. | UBND | Ủy ban nhân dân; |
| 2.5. | XDCT | Xây dựng công trình; |
| 2.6. | HTKT | Hạ tầng kỹ thuật. |

Điều 3. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

1. Hồ sơ hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết Hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này và các tài liệu sau:

- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Hồ sơ mời thầu của Bên mời thầu;
- Hồ sơ dự thầu của Nhà đầu tư;
- Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;
- Biên bản đàm phán sơ bộ hợp đồng, đàm phán hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản (nếu có);
- Các phụ lục hợp đồng trong quá trình thực hiện là một phần không thể tách rời của hợp đồng này (nếu có);
- Các tài liệu khác có liên quan.

2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu: Tài liệu cấu thành nên hợp đồng có quan hệ thống nhất, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên các tài liệu cấu thành Hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất được theo thứ tự tại Khoản 1 Điều này.

Điều 4. Cơ quan quản lý và giám sát hợp đồng của bên A

Bên A giao Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh Sơn La là đầu mối giám sát và quản lý hợp đồng của bên A, giám sát và quản lý việc thực hiện hợp đồng của bên B.

Điều 5. Thời gian thực hiện hợp đồng

1. Thời gian thực hiện hợp đồng

- Thời gian thực hiện hợp đồng là 35 tháng kể từ ngày 22/3/2019.

2. Các mốc thời gian cụ thể

2.1. Ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (M2)

- Không quá thời gian 05 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, Bên B có trách nhiệm chuyển toàn bộ số tiền theo quyết định được phê duyệt cho tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng. Số tiền này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (bao gồm hỗ trợ, tái định cư, nếu có) Bên B tự nguyện ứng trước cho Nhà nước để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư theo quy định của pháp Luật đất đai và Khoản 9, mục A phần III mẫu hồ sơ mời lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà đầu tư có sử dụng đất kèm theo Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Bên A có trách nhiệm GPMB, bàn giao toàn bộ mặt bằng cho bên B để đầu tư dự án. Thời gian bàn giao toàn bộ diện tích mặt bằng không quá 9 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực. Trường hợp kéo dài hơn thời gian nêu trên, các

bên tiến hành bàn giao từng phần và thương thảo lại thời gian cho phù hợp với thực tiễn và thời gian kéo dài là một yếu tố được tính toán trong xác định giá đất.

Sau khi giải phóng xong mặt bằng toàn bộ diện tích quy hoạch dự án hoặc một phần dự án, Bên B hoàn thiện hồ sơ giao đất, thuê đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất và bàn giao đất tại thực địa cho bên B thực hiện dự án. Thời gian không quá 20 ngày kể từ ngày bên B nộp đầy đủ hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường.

2.3. Thời gian nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.4 Thời gian thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở thương mại

Không quá 25 tháng kể từ ngày Bên B được nhận bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng.

- Bên B được đề nghị điều chỉnh từng mốc thời gian nêu trên nhưng không vượt tổng thời gian thực hiện hợp đồng.

3. Gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng

Bên A và Bên B sẽ thương thảo và quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng;
- Do bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án chậm;
- 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.

Điều 6. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án

1. Mục tiêu dự án

Xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh và kinh doanh bất động sản.

2. Phạm vi và quy mô của dự án

Địa điểm thực hiện dự án: phường Chiềng An, thành phố Sơn La. Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đường quy hoạch 16,5m.
- + Phía Đông Bắc giáp đường kè suối Nậm La.
- + Phía Nam giáp khu đất quy hoạch lô số 6.
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng mặt đường Lò Văn Giá.

Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên tổng diện tích đề xuất dự án 9,07 ha gồm các hạng mục: Hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng thông tin liên lạc, cây xanh vườn hoa. Xây thô hoàn thiện mặt tiền theo thiết kế mẫu được duyệt với 173/337 lô nhà ở liền kề và 17/32 lô biệt thự, cụ thể:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở mới	40.311	44,45
2	Đất ở hiện trạng	3.222	3,55
3	Đất công cộng	619	0,68
4	Đất cây xanh, cảnh quan	11.604	12,79
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	34.939	38,52
	Tổng diện tích	90.695	100,00

3. Danh mục các công trình Bên B bàn giao cho bên A quản lý, vận hành:

Sau khi thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án, bên B sẽ bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước các khu đất:

+ 01 Khu đất công cộng (ký hiệu CC6-8).

+ Đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch

Điều 7. Tổng mức đầu tư của dự án

Tổng mức đầu tư của dự án (tạm tính): 619,956 tỷ đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm mười chín tỷ, chín trăm năm sáu triệu đồng*), trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (tạm tính) (đã bao gồm lãi vay và không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng): 538,418 tỷ đồng (*Bằng chữ: Năm trăm ba tám tỷ, bốn trăm mười tám triệu đồng*)

- Sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (tạm tính) (đã bao gồm lãi vay): 81,538 tỷ đồng (*Bằng chữ: tám một tỷ, năm trăm ba tám triệu đồng*).

- Tổng mức đầu tư chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá trị nộp ngân sách nhà nước.

- Tổng mức đầu tư dự án chính thức (gồm các chi phí GPMB, chi phí xây dựng, lãi vay và các chi phí khác) được xác định sau khi cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (sở Xây dựng) tổ chức thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng cho toàn bộ dự án.

2. Tổng mức đầu tư của dự án được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

- Trong quá trình thực hiện dự án, quy hoạch sử dụng đất của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, điều chỉnh.

- Việc thay đổi tăng tổng mức đầu tư dự án phải được UBND tỉnh cho chủ trương điều chỉnh và được các sở chuyên ngành và UBND thành phố Sơn La thẩm định.

- Chi phí bồi thường GPMB thực tế chi trả thay đổi so với giá trị sơ bộ chi phí bồi thường GPMB tại Khoản 1 Điều này.

- Các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Hợp đồng này.

3. Phương thức thu hồi vốn đầu tư:

Nhà đầu tư thực hiện thu hồi vốn đầu tư đối với diện tích đất được giao theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên A

1. Quyền của bên A

+ Theo dõi tiến độ lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế để đảm bảo tuân thủ thời gian theo kế hoạch thực hiện dự án.

+ Giao đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng tổ chức giám sát bên B thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự kiến sẽ bàn giao cho bên A quản lý sử dụng đảm bảo tuân thủ về mục tiêu, quy mô, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, chất lượng công trình.

+ Kiểm tra, giám sát tổng thể về tiến độ huy động vốn, tiến độ thực hiện dự án, bảo vệ môi trường và các vấn đề khác theo quy định.

+ Bên A có quyền yêu cầu bên B dừng thi công hạng mục hoặc toàn bộ dự án nếu xác định được bên B thực hiện dự án không tuân thủ quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt hoặc gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường hoặc không đảm bảo an toàn lao động.

+ Giao Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh Sơn La là cơ quan đơn vị là đầu mối thực hiện quản lý, giám sát việc thực hiện hợp đồng của bên B.

2. Nghĩa vụ của bên A

- Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực, bên A có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục để giải tỏa bảo lãnh dự thầu cho bên B.

- Đơn đốc UBND thành phố Sơn La tổ chức thực hiện bồi thường GPMB và bàn giao mặt bằng cho bên B để thực hiện dự án trong thời gian sớm nhất theo đúng quy định của pháp luật.

- Phối hợp cùng các đơn vị có liên quan giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường, GPMB tại dự án.

- Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho bên B thực hiện các thủ tục các phê duyệt cần thiết để bên B tiến hành triển khai xây dựng dự án khác theo đúng quy định.

- Sau khi bên B hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, bên A có trách nhiệm tạo điều kiện cho bên B hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Nhận chuyển giao các công trình dự kiến bàn giao theo Khoản 3, Điều 6 từ bên B theo quy định. Tổ chức tiếp nhận và quản lý, sử dụng các công trình sau khi nhận chuyển giao từ bên B.

- Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của bên B

1. Quyền của bên B

- Được yêu cầu bên A và các cơ quan có liên quan cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện dự án. Được yêu cầu bên A bàn giao khu đất thực hiện dự án theo đúng diện tích và tiến độ đã quy định trong Hợp đồng;

- Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Được bán, cho thuê nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Đối với việc xây dựng nhà ở liền kề theo hình thức xây thô, hoàn thiện mặt tiền thì bên B lập trình cơ quan quản lý nhà nước (sở Xây dựng, UBND thành phố) thẩm định;

- Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định của hợp đồng này;

- Được phép sử dụng các hạ tầng kỹ thuật hiện hữu để thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án và phải chịu trách nhiệm hoàn trả nguyên trạng các hạ tầng kỹ thuật sau khi đã sử dụng.

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

2. Nghĩa vụ của bên B

- Tuân thủ cam kết bố trí ứng trước vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng để UBND thành phố Sơn La tổ chức đền bù, GPMB;

- Bố trí nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng;

- 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội thực hiện quy định tại Điều 5, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đảm bảo quy định hiện hành; thực hiện đầu tư dự án theo đúng tiến độ, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và phạm vi, quy mô dự án theo Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này.

- Thực hiện dự án theo các quy định của pháp Luật về đầu tư xây dựng; pháp Luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật về thuế;

- 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;

- Phối hợp với đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng trong công tác giám sát thi công các hạng mục công trình dự kiến sẽ bàn giao theo Khoản 3, Điều 6 của Hợp đồng này.



- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như: nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền bảo vệ và phát triển lúa nước; các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định;
- Thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm, lao động, tôn trọng danh dự, nhân phẩm và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người lao động;
- Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- Giao lại đất và tài sản trên đất (nếu có) khi Nhà nước quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- 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, trường hợp sau khi đã nhận bàn giao mặt bằng mà bên B để xảy ra lấn chiếm, tái chiếm thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.
- Bên B có nghĩa vụ bàn giao các công trình theo Khoản 3, Điều 6 của hợp đồng cho Bên A quản lý, khai thác và sử dụng.

Điều 10. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án

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

1. Hình thức: Bên B phải thực hiện một trong các biện pháp như đặt cọc, nộp thư bảo lãnh theo quy định để bảo đảm Bên A nhận được bảo đảm thực hiện đầu tư dự án sau 20 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký kết.

2. Giá trị: Giá trị bảo đảm thực hiện đầu tư dự án là: 6.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu tỷ, hai trăm triệu đồng*).

3. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện đầu tư dự án cụ thể như sau: Kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến ngày công trình được hoàn thành hoặc các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.

4. Nhà đầu tư đã tạm ứng tiền GPMB, tái định cư được hoãn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện hợp đồng tương ứng với số tiền giải phóng mặt bằng, tái định cư đã tạm ứng.

5. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Bên B cụ thể như sau: 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 các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.

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) Không tiến hành lập dự án và thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy định trong hợp đồng đã ký kết;

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) Không thực hiện đầy đủ hoặc chậm chuyển kinh phí bồi thường GPMB cho UBND thành phố Sơn La quá 30 ngày hoặc chậm nộp tiền sử dụng đất quá 30 ngày kể từ ngày có thông báo của cơ quan thuế.

đ) Chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn thành công tác xây dựng theo quy định trong hợp đồng;

e) Từ chối việc nộp bổ sung số tiền sử dụng đất cho bên A đối với phần giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh.

Điều 11. Bồi thường GPMB, bàn giao đất cho Bên B:

1. Ký kết hợp đồng thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng

Bên A giao UBND thành phố Sơn La phối hợp, thương thảo với Bên B ký kết hợp đồng thực hiện giải phóng mặt bằng.

2. Chuyển tiền bồi thường GPMB.

Bên B có trách nhiệm ứng trước tiền bồi thường GPMB (giá trị M2) và chuyển toàn bộ số tiền bồi thường GPMB cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường GPMB theo hợp đồng thực hiện bồi thường GPMB được ký kết. Trường hợp giá trị bồi thường GPMB thực tế cao hơn mức M2 thì trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của UBND thành phố Sơn La, bên B có trách nhiệm chuyển toàn bộ phần thiếu hụt cho UBND thành phố Sơn La.

3. Sau khi nhận được tiền bồi thường GPMB của bên B, UBND thành phố Sơn La có trách nhiệm phối hợp với xã, phường, tổ, bản (nơi thực hiện dự án) tổ chức chi trả tiền bồi thường GPMB cho các hộ dân và bàn giao toàn bộ mặt bằng cho bên B trong khoảng thời gian tối đa là 30 ngày kể từ ngày nhận được tiền bồi thường GPMB theo Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

4. Bên A có trách nhiệm yêu cầu UBND thành phố Sơn La thực hiện xây dựng chi tiết tiến độ giải phóng mặt bằng và tiến độ bàn giao đất cho bên B.

Điều 12. Nộp ngân sách nhà nước

Ngay sau khi hoặc không muộn hơn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng dự án, Bên B phải nộp toàn bộ số tiền bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (*không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*) vào tài khoản của bên A với số tiền là 200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn*).

- Tài khoản nộp ngân sách: Tài khoản thu ngân sách tỉnh 7111, Chương 560, TM 4949 (thu khác ngân sách tỉnh).

Điều 13. Xác định giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Phương pháp xác định giá đất

- Phương pháp xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo phương pháp xác định giá đất được nêu trong hồ sơ mời thầu và cụ thể là

thực hiện theo Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở thực hiện theo điều kiện cụ thể tại thời điểm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Giá đất sẽ được xác định lại khi có kết luận của các đơn vị thanh tra, kiểm toán.

- Việc xác định giá đất thực hiện 01 lần hoặc nhiều lần căn cứ vào tiến độ giao đất cho nhà đầu tư. Bên B có quyền từ chối nhận bàn giao đất khi giá đất cụ thể tại thời điểm bàn giao đất có biến động lớn (cao hơn) hơn giá đất trong hồ sơ mời thầu. Trong trường hợp này bên A có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí GPMB nếu có sau 12 tháng kể từ thời điểm bên B từ chối và khoản tiền nêu trên không được tính lãi suất và các chi phí tăng thêm so với chi phí GPMB theo chính sách của nhà nước.

2. Thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Là thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất theo Khoản 3, Điều 108 Luật Đất đai 2013.

3. Giá trị nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Giá trị sơ bộ nhà đầu tư phải nộp NSNN (sau khi đã trừ đi chi phí sơ bộ GPMB) là: 51.662.779.593 đồng (Bằng chữ: Năm một tỷ, sáu trăm sáu hai triệu, bảy trăm bảy chín nghìn, năm trăm chín ba đồng). Giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp chính thức sẽ được xác định khi bên B quyết toán chi phí hạ tầng kỹ thuật.

4. Trình tự, thủ tục giao đất: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 68, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Điều 14. Bàn giao đất, cấp quyền sử dụng đất, cho thuê đất

- Thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất: sau khi bên B hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định.

- Thời điểm được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở: Sau khi bên B hoàn thành xong việc xây dựng cơ sở hạ tầng cơ bản, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận việc hoàn thành theo quy định.

Căn cứ vào tiến độ giải phóng mặt bằng, Bên A thực hiện bàn giao đất, cấp quyền sử dụng đất, thuê đất cho Bên B theo quy định của pháp luật. Việc bàn giao có thể thực hiện 1 lần hoặc nhiều lần, thời điểm bàn giao lần 1 không chậm hơn 02 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực và tổng thời gian bàn giao mặt bằng xây dựng tối đa không quá 9 tháng.

Điều 15. Yêu cầu thực hiện dự án

1. Thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt và các điều chỉnh quy hoạch (nếu có);

2. Bên B phải thực hiện dự án 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.

3. Yêu cầu về bố trí đủ nguồn vốn thực hiện dự án: Sau khi được giao đất, cho thuê đất, nhà đầu tư chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án; đồng

thời nộp tiền giao đất, cho thuê đất theo giá trị, thời gian được xác định tại hợp đồng cho thuê đất, quyết định giao đất.

4. Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án thực theo Điều 5 của Hợp đồng này.

Điều 16. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án

Các quy định về khai quật và xử lý các vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực dự án:

Tất cả các hóa thạch, cổ vật, đồng tiền, đồ cổ hoặc các di vật khác hoặc các hạng mục địa chất hoặc khảo cổ được tìm thấy trong khu vực dự án sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải chú ý không cho người của mình hoặc người khác lấy đi hoặc làm hư hỏng các đồ vật tìm thấy này.

Khi phát hiện ra những đồ vật này, Bên B phải thông báo ngay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hướng dẫn giải quyết.

Các bên trong hợp đồng này nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 17. Quản lý chất lượng công trình

1. Yêu cầu về thi công xây dựng công trình.

a. Bên B tự chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo quy định tại Điều 111, Luật Xây dựng 2014 và đảm bảo các nguyên tắc cơ bản sau đây:

- Công trình xây dựng đảm bảo theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.
- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng áp dụng cho Dự án và chỉ dẫn kỹ thuật của dự án (nếu có);
- Đảm bảo chất lượng công trình theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định hiện hành;
- Đảm bảo tiến độ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này bao gồm cả thỏa thuận điều chỉnh tiến độ (nếu có);
- Đảm bảo an toàn trong xây dựng bao gồm: an toàn công trình, tính mạng con người và tài sản, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, đảm bảo an ninh, an toàn xã hội phù hợp với quy định của Pháp luật về Xây dựng và pháp luật có liên quan.
- Đảm bảo tuân thủ quy định về môi trường trong và ngoài dự án.
- Đảm bảo xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây thô hoàn thiện mặt tiền.
- Không vi phạm các quy định của Pháp luật về xây dựng cũng như Pháp luật khác có liên quan.

b. Bên A và các cơ quan chức năng Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, giám sát việc tuân thủ Quy định tại Khoản 1 Điều này, xử lý vi phạm theo quy định của Hợp đồng này và quy định của Pháp luật.

c. Yêu cầu về vật liệu đắp nền cho dự án:

Vật liệu đắp nền cho dự án được khai thác tại mỏ đất do bên A chỉ định (*Khu đất bản Pốt, bản Coóng Nọi*); Trường hợp các chỉ tiêu cơ lý của vật liệu không đảm bảo hoặc không phù hợp thì bên B được khai thác, mua bán ở nơi khác sau khi có ý kiến của bên A, bên B được tính bổ sung chi phí phát sinh cho dự án vào quyết toán chi phí hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

2. Quản lý, giám sát xây dựng công trình:

- Đối với các công trình sẽ bàn giao cho bên A quản lý, vận hành theo Khoản 3, Điều 6: bên B ký hợp đồng giám sát thi công với Ban quản lý dự án chuyên ngành của tỉnh để tổ chức giám sát đảm bảo chất lượng, tuân thủ các quy định hiện hành của nhà nước.

- Bên B có thể chỉ định cá nhân, tổ chức có đủ năng lực để phối hợp với đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng thực hiện công tác quản lý chất lượng công tác thi công, phối hợp nghiệm thu hạng mục và toàn bộ công trình theo thiết kế đã được phê duyệt.

- Đối với các hạng mục không phải bàn giao quản lý, vận hành cho bên A, bên B có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, thực hiện giám sát và kiểm soát chất lượng thi công theo quy định.

3. Quản lý chất lượng công trình xây dựng:

a) Bên B có nghĩa vụ tổ chức quản lý toàn diện chất lượng công trình xây dựng từ thực hiện Dự án đến khi bàn giao đưa Công trình vào khai thác, sử dụng bao gồm:

- Lựa chọn các nhà thầu đủ năng lực (*bao gồm cả việc tự thực hiện nếu đủ năng lực*) theo quy định tại Hợp đồng này và các quy định khác của Pháp luật về xây dựng.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Tổ chức thực hiện các quy định về chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, an toàn môi trường, an toàn vận hành, sử dụng công trình theo quy định, chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực đối với các công trình, hạng mục công trình xây dựng khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng khi có yêu cầu.

- Tổ chức nghiệm thu công trình.

- Tổ chức quản lý chất lượng, phòng thí nghiệm đạt chuẩn, bảo hành công trình xây dựng và thực hiện trách nhiệm khác liên quan đến Bên B.

- Tổ chức kiểm định chất lượng công trình xây dựng trước khi nghiệm thu hoàn thành Dự án.

- Tổ chức lập Hồ sơ hoàn công công trình, lưu trữ Hồ sơ thiết kế, Hồ sơ hoàn công công trình đảm bảo quy định.

b) Bên B có quyền, nghĩa vụ:

- Tổ chức kiểm tra định kỳ theo kế hoạch, kiểm tra đột xuất công tác quản lý chất lượng của các chủ thể tham gia xây dựng công trình và kiểm tra chất lượng các công trình xây dựng khi cần thiết.

- Kiểm tra, đôn đốc chủ thể tham gia xây dựng công trình trong việc thực hiện các nội dung quản lý chất lượng công trình theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

c) Bên A có quyền, nghĩa vụ:

- Sở Xây dựng thực hiện công tác quản lý nhà nước về chất lượng đối với dự án theo quy định của Luật xây dựng.

- Kiểm tra, giám sát Bên B về tiến độ thi công xây dựng công trình theo quy định của Hợp đồng này.

- Trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình bên A phải giải quyết các đề nghị, các phát sinh và các nội dung cần thỏa thuận lại liên quan đến tiến độ Dự án theo đề nghị của bên B đúng thời hạn quy định.

- Tạm đình chỉ thi công và yêu cầu bên B khắc phục trong trường hợp Công trình thi công không đảm bảo chất lượng, không tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng này.

- Điều chỉnh, gia hạn tiến độ thực hiện Dự án trong trường hợp cần thiết quy định tại Khoản 3, Điều 5 Hợp đồng này.

5. Quản lý khối lượng thi công xây dựng Công trình

a) Bên B có các quyền, nghĩa vụ về quản lý khối lượng thi công xây dựng Công trình bao gồm:

- Thi công dự án theo thiết kế được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định.

- Tổ chức tính toán, xác nhận khối lượng thi công giữa Bên B, đơn vị thi công xây dựng, đơn vị giám sát và các tư vấn khác theo giai đoạn hoàn thành và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt làm cơ sở nghiệm thu theo Hợp đồng này.

b) Bên A có các quyền, nghĩa vụ:

- Giải quyết các đề nghị của bên B đối với các trường hợp khối lượng phát sinh làm thay đổi tổng mức đầu tư.

- Xử lý nếu bên B vi phạm các quy định về quản lý khối lượng.

6. Quyết toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật

- Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định hoàn thành nghĩa vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bên B thực hiện quyết toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy định của Bộ Tài Chính.

- Trước khi phê duyệt quyết toán, chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phải được kiểm toán theo quy định.

- Đơn vị kiểm toán độc lập có năng lực và kinh nghiệm để thực hiện việc kiểm toán giá trị chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án có thể do đơn vị giám

sát thực hiện hợp đồng chỉ định hoặc do bên B đề xuất đơn vị giám sát thực hiện hợp đồng chấp thuận.

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

a) Thời điểm chuyển giao: Trong thời hạn không quá 60 ngày, kể từ ngày cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định hoàn thành nghĩa vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) theo quy định, bên B phải chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của dự án theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6 cho bên A.

b) Thủ tục chuyển giao:

- Trước thời hạn chuyển giao các công trình theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6, bên A sẽ tổ chức kiểm tra chất lượng công trình và yêu cầu bên B thực hiện việc sửa chữa, bảo hành những hư hỏng, khiếm khuyết của công trình (nếu có); việc chuyển giao chỉ được thực hiện khi công trình được bảo dưỡng, sửa chữa, bảo hành theo quy định;

- Bên B và bên A lập hồ sơ bàn giao các công trình theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6 làm căn cứ pháp lý cho việc chuyển giao công trình;

- Bên B phải bảo đảm tài sản được chuyển giao không bị dùng làm tài sản để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc bị cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của bên B phát sinh trước thời điểm chuyển giao; có trách nhiệm thực hiện chuyển giao công nghệ và đào tạo, hướng dẫn cho đơn vị được Nhà nước giao tiếp tục vận hành công trình; thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định.

Điều 18. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

1. An toàn lao động.

a) Bên B phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trong quá trình thi công và vận hành, khai thác dự án, kể cả các công trình phụ cận.

b) Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo để phòng tai nạn.

c) Các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng hoặc công tác vận hành khai thác. Tổ chức, cá nhân để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

d) Bên B có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động.

e) Bên B có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động.

g) Khi có sự cố về an toàn lao động, Bên B và các bên có liên quan có trách

nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do Bên B không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

2. Bảo vệ môi trường.

a) Bên B phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình UBND tỉnh Sơn La thẩm định, phê duyệt trước khi thực hiện dự án và thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải, xử lý nước thải và rác thải. Phải thực hiện các biện pháp vận chuyển, thu dọn đưa đến đúng nơi quy định.

b) Bên B phải đảm bảo vệ sinh môi trường, quá trình thi công không được để đất, đá rơi vãi trong quá trình vận chuyển; Bên B phải bố trí vệ sinh xe trước khi ra khỏi công trường; vật liệu, phế thải xây dựng phải được che đậy trong quá trình vận chuyển...

c) Các bên phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp Bên B không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì Bên A, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm ngừng triển khai dự án và yêu cầu Bên B thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

d) Tổ chức, cá nhân để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

3. Phòng chống cháy nổ:

Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của nhà nước về phòng chống cháy nổ.

Điều 19. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp đồng dự án

1. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dự án

a) Trong trường hợp Bên B có nhu cầu chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án cho bên Ngân hàng hoặc Bên B khác thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của dự án hay một phần dự án tuân thủ Điều 12, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP.

b) Việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án không được ảnh hưởng đến mục tiêu, quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật, tiến độ thực hiện dự án, và phải đáp ứng các điều kiện đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, các điều kiện đã thỏa thuận tại hợp đồng dự án.

c) Thỏa thuận về việc nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dự án phải được thỏa thuận lập thành văn bản ký kết giữa các bên trong hợp đồng dự án và bên nhận chuyển nhượng.

d) Trong mọi trường hợp, Bên B nhận chuyển nhượng dự án phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ còn lại của Bên B chuyển nhượng đã cam kết với bên A.

đ) Việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án đảm bảo tuân thủ Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

2. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án

a) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;

b) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

d) Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Điều 20. Các ưu đãi và đảm bảo đầu tư áp dụng đối với bên B

1. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

- Bên B được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành.

- Hàng hóa nhập khẩu để thực hiện Dự án của bên B được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

- Các ưu đãi khác phù hợp với quy định của pháp Luật đầu tư;

2. Đảm bảo đầu tư

- Đảm bảo về vốn tài sản:

+ Vốn đầu tư và tài sản của Bên B không bị quốc hữu hóa.

+ Trong trường hợp cần thiết phải trưng mua, trưng dụng tài sản của bên B thì Nhà nước đảm bảo thanh toán hoặc bồi thường tài sản và vốn của bên B theo quy định của Luật đầu tư hoặc theo các điều kiện thỏa thuận khác giữa Các Bên.

+ Việc đảm bảo về vốn tài sản còn được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 21. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

1. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng trong các trường hợp sau:

- Do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Do diện tích thực tế của dự án sai khác so với diện tích theo quy hoạch được duyệt.

- Do một số khu vực của dự án không thể thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng dẫn đến không thể bàn giao toàn bộ 100% diện tích của dự án.

- Khi có sự kiện bất khả kháng hoặc các sự cố Công trình xây dựng xảy ra không do lỗi của bên B như quy định trong Hợp đồng này.

- Các trường hợp quy định của Pháp luật có liên quan.

2. Các sửa đổi, bổ sung so với hợp đồng hoặc với bất kỳ phụ lục nào của hợp đồng này chỉ được thực hiện khi có bằng văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và được ký kết bởi đại diện có thẩm quyền của các bên.

3. Các Bên có thể lựa chọn việc sửa đổi, bổ sung theo hình thức ký kết một hợp đồng sửa đổi hoặc bổ sung phụ lục sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này.

4. Trường hợp nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng dẫn đến thay đổi các nội dung trong Văn bản chấp thuận đầu tư thì Bên B thực hiện thủ tục Điều chỉnh Văn bản chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Các điều kiện bất khả kháng và nguyên tắc xử lý

1. Các sự kiện bất khả kháng và nguyên tắc xác định sự kiện bất khả kháng

Trường hợp bất khả kháng là trường hợp xảy ra sau khi ký hợp đồng này do nhưng sự kiện có tính bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng như: thiên tai, địch họa, hỏa hoạn, bạo động, bạo loạn, chiến tranh, những sự thay đổi trong chính sách, pháp luật của nhà nước mà các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép.

2. Quy định về quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên khi xảy ra sự kiện bất khả kháng

Nếu xảy ra trường hợp bất khả kháng, việc một Bên không thực hiện được hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Tuy nhiên trong vòng 7 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng phải gửi ngay thông báo đến cho bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng do trường hợp bất khả kháng gây ra. Sau đó, các Bên sẽ thường xuyên trao đổi để thực hiện các biện pháp khắc phục hoặc giảm nhẹ hậu quả của sự kiện bất khả kháng.

Điều 23. Phạt vi phạm hợp đồng

Khi vi phạm hợp đồng bên B bị phạt theo mức quy định sau:

a) Bên B vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi của bên A gây ra, nếu chậm quá 03 tháng theo các tiến độ quy định tại Hợp đồng, bên B sẽ chịu phạt 2% giá trị khối lượng công việc chậm tiến độ.

b) Bên B chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản Điều 12 thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,05% tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp;

c) Nếu bên B chậm nộp tiền sử dụng đất quá 04 tháng kể từ ngày có biên bản bàn giao mặt bằng sạch giữa bên A và bên B, thì bên A sẽ báo cáo người có thẩm quyền chấm dứt hợp đồng.

Điều 24. Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng

1. Tạm ngừng hợp đồng bởi bên A

a) Bên A được quyền tạm ngừng hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

- Bên B thực hiện đầu tư chậm so với bản tiến độ đã cam kết quá 12 tháng. Thực hiện đầu tư dự án không tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, không tuân thủ quy mô và mục tiêu của dự án theo Điều 6 của Hợp đồng này;

- Bên B chậm nộp tiền sử dụng đất quá 04 tháng kể từ ngày có biên bản bàn giao mặt bằng sạch giữa bên A và bên B.

- Bên B không nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng dự án theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng; không thực hiện điều chỉnh thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện dự án đầu tư 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 18 của hợp đồng này.

- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.

b) Bên A sẽ thông báo tạm ngừng hợp đồng cho bên B biết trước ngày ngừng hợp đồng tối thiểu 30 ngày. Bên B chịu trách nhiệm về việc bên A tạm ngừng hợp đồng và sẽ không được bù khoảng thời gian tạm ngừng hợp đồng trừ trường hợp do bất khả kháng.

2. Chấm dứt Hợp đồng

a. Hợp đồng được chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

b. Quyền lợi của các Bên khi chấm dứt Hợp đồng được giải quyết theo quy định của pháp luật.

c. Khi một trong số các trường hợp sau đây xảy ra, mỗi Bên có quyền đề nghị bằng văn bản đối với bên kia để giải quyết việc chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn:

- Bên bị tạm dừng hợp đồng theo Khoản 1 Điều này mà không có biện pháp khắc phục, sửa chữa trong thời gian 120 ngày.

- Một bên vi phạm ảnh hưởng lớn trong quá trình thực hiện hợp đồng này và không thể thương thảo hoặc không có hành động tích cực để sửa chữa khắc phục các vi phạm đó trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của bên kia về việc vi phạm và yêu cầu sửa chữa, khắc phục vi phạm;

- Bên B đang làm thủ tục tuyên bố phá sản theo quy định của pháp luật Việt Nam về phá sản doanh nghiệp, hoặc bị tuyên bố giải thể, dừng hoạt động hoặc bị tuyên bố giải thể, dừng hoạt động.

- Do xảy ra trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 22 hợp đồng này;

d. Trừ trường hợp xảy ra các sự kiện quy định tại Điều này, không bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

e. Khi xảy ra các trường hợp chấm dứt hợp đồng, các bên tiến hành thanh lý hợp đồng bằng văn bản. Việc thanh lý hợp đồng phải thực hiện xong trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc hoặc một thời hạn dài hơn do các bên thỏa thuận kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng của bất kỳ bên nào.

3. Trình tự thủ tục chấm dứt hợp đồng.

a. Các bên thực hiện theo trình tự, thủ tục dưới đây để chấm dứt hợp đồng:

- Bên dự định chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp quy định tại Điều này phải gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia về dự kiến chấm dứt hợp đồng, trong đó xác định rõ căn cứ chấm dứt hợp đồng.

- Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận tại thời điểm đó, kể từ ngày của thông báo, các bên phải tổ chức cuộc họp với sự tham gia của đại diện có thẩm quyền của các bên về giải quyết các sự kiện chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp các bên đạt được thỏa thuận về việc thực hiện các công việc hoặc kế hoạch để giải quyết các sự kiện chấm dứt Hợp đồng, thông báo chấm dứt Hợp đồng này đương nhiên kết thúc.

- Trường hợp các bên không đạt được thỏa thuận hoặc thống nhất về việc giải quyết các sự kiện chấm dứt hợp đồng, Bên dự kiến chấm dứt Hợp đồng có thể chấm dứt Hợp đồng bằng việc gửi thông báo chính thức tới bên kia và bên Ngân hàng về việc chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp đó, Hợp đồng sẽ được chấm dứt vào ngày thông báo đó hoặc ngày được xác định trong thông báo.

b. Khiếu nại đối với chấm dứt Hợp đồng: Các bên có quyền khiếu nại đối với các quyết định của bên kia liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo các quy định của pháp luật hiện hành.

c. Kể từ ngày bên A thông báo chấm dứt Hợp đồng hoặc Bên B quyết định chấm dứt hợp đồng. Bên B có trách nhiệm bàn giao ngay toàn bộ Dự án cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi thống nhất quyền và nghĩa vụ với bên A. Các bên có trách nhiệm thỏa thuận thống nhất quyền và nghĩa vụ trong việc chấm dứt Hợp đồng.

d. Hợp đồng này sẽ hết hiệu lực trong các trường hợp sau:

- Sau khi hết thời hạn Hợp đồng này hoặc hết thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư.

- Các trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định của Hợp đồng này.

4. Bồi thường hợp đồng:

a. Trong các trường hợp đặc biệt vì lợi ích quốc gia hoặc do thay đổi kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hoặc do các quyết định khác của Chính phủ và các trường hợp chấm dứt hợp đồng không thuộc quy định tại điểm b Điều này:

- UBND tỉnh có trách nhiệm bồi hoàn các chi phí mà bên B đã thực hiện đối với Dự án cho đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng của bên B, UBND tỉnh có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ chi phí mà bên B đã thực hiện đối với Dự án của Hợp đồng này cho bên B. Nếu quá thời hạn nêu trên các chi phí của Bên B sẽ được tính lãi theo lãi suất ngân hàng Nhà nước.

- Các nhà thầu được ưu tiên tiếp tục tham gia Dự án trên cơ sở Hợp đồng ký với đơn vị mới tiếp nhận Dự án (nếu có) hoặc theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm phát sinh vấn đề này.

b. Do lỗi của bên B

- UBND tỉnh được quyền lựa chọn bên B khác để thay thế bên B thực hiện Dự án theo các quy định của pháp luật.

- Bên B chịu mọi chi phí khắc phục hậu quả do lỗi của mình dẫn đến chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn và không được bồi thường thiệt hại.

- Trường hợp có bên B khác thay thế bên B, bên A thuê sẽ một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán cụ thể giá trị của bên B và bên B mới tiếp nhận toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của bên B, kể cả các hợp đồng bên B đã ký với các nhà thầu để thực hiện Dự án này.

Điều 25. Khiếu nại và xử lý các 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. Xử lý 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 trọng tài hoặc tòa án do 2 bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật Việt Nam. Quyết định của trọng tài hoặc 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 26. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai được lập thành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai như sau:

1. Bên B sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;
2. Bên B cố ý hủy hoại đất;
3. Bên B từ chối thực hiện nghĩa vụ nộp giá trị M3 và giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với Nhà nước hoặc thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước;
4. Đất dự án được bên A giao để thực hiện dự án đầu tư mà không triển khai thi công dự án trong 12 tháng liên tục hoặc tiến độ triển khai thi công chậm 24 tháng so với tiến độ quy định tại Điều 5 Hợp đồng này; trường hợp chậm triển khai thi công dự án thì bên B được gia hạn thêm 24 tháng để triển khai dự án; hết thời hạn được gia hạn mà bên B vẫn chưa hoàn thành dự án thì Bên A sẽ thu hồi đất mà không hoàn trả chi phí bồi thường, chi phí đầu tư dự án, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Điều 27. Điều chỉnh hợp đồng

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

- Bị ảnh hưởng bởi những sự kiện bất khả kháng;
- Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch;
- Các trường hợp đặc biệt khác.

Điều 28. Bảo hiểm và bảo hành các công trình do bên B bàn giao quản lý, khai thác cho bên A

1. Bảo hiểm: Bên B phải mua bảo hiểm công trình thuộc dự án theo quy định.

2. Bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do bên B bàn giao quản lý, khai thác cho bên A

Sau khi nghiệm thu công trình, Bên B phải:

- Thực hiện việc bảo hành công trình trong thời gian 12 tháng.
- Trong thời gian bảo hành, bên A cần thông báo cho bên B về những hư hỏng do lỗi của bên B. Bên B có trách nhiệm khắc phục các sai sót bằng chi phí của mình trong thời gian bên A quy định.
- Trường hợp bên B không khắc phục sai sót trong khoảng thời gian được bên A quy định, bên A có thể thuê tổ chức khác khắc phục sai sót và bên B sẽ phải thanh toán khoản chi phí này. Bên A sẽ thông báo cho bên B khoản chi phí này sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của bên B.

3. Bảo đảm bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự kiến bàn giao cho nhà nước thuộc dự án:

- Bắt đầu đến giai đoạn bảo hành công trình, bên B phải nộp cho bên A bảo đảm bảo hành công trình với giá trị bằng 5% giá trị quyết toán các công trình được phê duyệt. Bên B được hoàn trả bảo đảm bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được bên A xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

- Hình thức thực hiện bảo đảm: Bằng tiền mặt hoặc thư bảo lãnh của Ngân hàng tại Việt Nam.

4. Việc bảo hành không gồm các trường hợp sau

- Lỗi do Bên A sửa chữa hoặc thay đổi;

- Sự kiện bất khả kháng tại Điều 22 Hợp đồng này;

- Đối với người hoặc công trình ngoài hạng mục được bảo hành.

5. Hoàn trả tiền bảo hành: Sau khi hết thời gian bảo hành (12 tháng) Bên A có trách nhiệm hoàn trả tiền bảo hành cho bên B theo quy định.

Điều 29. 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 Điều 23 của Hợp đồng này.

2. Việc thanh lý hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt.

Điều 30. Pháp luật điều chỉnh quan hệ Hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan.

Việc lập, giải thích, thực hiện và chấm dứt Hợp đồng này được điều chỉnh bởi hệ thống Pháp luật Việt Nam. Tất cả các vấn đề liên quan đến giải thích, thực hiện, vi phạm, thiệt hại và giải quyết tranh chấp theo hợp đồng này được điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật Việt Nam.

Điều 31. Ngôn ngữ của Hợp đồng dự án

Hợp đồng, bao gồm các phụ lục kèm theo được lập bằng tiếng Việt. Bản dịch của một phần hoặc toàn bộ hợp đồng này, các phụ lục kèm theo sang bất kỳ ngôn ngữ nào khác chỉ có giá trị tham khảo. Trong bất kỳ trường hợp nào, bản tiếng Việt của hợp đồng này sẽ có giá trị là bản duy nhất được áp dụng.

Điều 32. Bảo mật thông tin

Trong quá trình thực hiện Dự án, các Bên thực hiện nghiêm túc việc bảo mật thông tin cụ thể như sau:

- Bảo mật thông tin khi được giao triển khai dự án, hợp đồng dự án;

- Không tiết lộ các thông tin của các bên cho bất kỳ bên thứ ba nào.

- Không được phép sao chép, tạo mới các công việc hay sản phẩm dựa trên các thông tin này vì các mục đích cá nhân hoặc các mục đích khác ngoài phạm vi Dự án.

- Không được phép sao chép, cung cấp một phần hay toàn bộ thông tin bảo mật cho bất kỳ bên thứ ba nào biết khi chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của bên có quyền sở hữu đối với thông tin bảo mật.

- Không được sử dụng thông tin bảo mật mà các bên đã cung cấp cho nhau phục vụ cho các mục đích khác ngoài nội dung dự án hai bên thực hiện.

- Cam kết không vi phạm quyền sở hữu trí tuệ của nhau trong quá trình thực hiện dự án theo qui định của pháp luật.

Điều 33. Điều khoản chung

1 Các bên cam kết thực hiện đúng các nội dung trong Hợp đồng này theo nguyên tắc thỏa thuận, bình đẳng và tuân thủ pháp luật.

2. Bất kỳ sự sửa đổi, bổ sung nào về các điều khoản của Hợp đồng đều phải được sự đồng ý của hai bên và được ghi nhận bằng Phụ lục. Phụ lục Hợp đồng là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

3. Tất cả các điều khoản khác không được quy định trong Hợp đồng sẽ được hiểu và áp dụng theo đúng các quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam.

4. Hai bên đảm bảo rằng cá nhân ký kết Hợp đồng thay mặt cho mỗi bên là người có đủ thẩm quyền để ký vào Hợp đồng.

5. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và sau khi bên A đã nhận được bảo đảm thực hiện dự án của bên B;

6. Hợp đồng này bao gồm 27 trang, được lập thành 20 bản có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 10 bản, bên B giữ 10 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN B
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
PICENZA VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Huy

ĐẠI DIỆN BÊN A
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC
UBND TỈNH



Tráng Thị Xuân



Số: 195/2019/UQ-PCZ

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2019

GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Tập đoàn Picensa Việt nam và chức năng quyền hạn của Tổng Giám đốc Công ty;

- Xét tình hình công tác điều hành thực tế tại Công ty;

Tôi là: **Nguyễn Văn Hùng**

Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT kiêm TGD**

Sinh ngày : 25/06/1957

CMND số: 001057002688

Cấp ngày : 02/04/2015

Nơi cấp: Công an thành phố Hà Nội

Là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam.

Bằng văn bản này, tôi đồng ý ủy quyền cho:

Ông: **Nguyễn Quang Huy**

Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

Sinh ngày : 09/10/1972

Căn cước cá nhân: 001072005338

Cấp ngày : 09/01/2017

Nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú và

DLQG về dân cư

Là đại diện hợp pháp thay tôi thực hiện, giải quyết công việc của Công ty cổ phần Tập đoàn Picensa Việt Nam bao gồm nội dung sau:

- Trực tiếp làm việc, đàm phán thương thảo hợp đồng và ký hợp đồng Dự án Đầu tư có sử dụng đất Phát triển Đô thị: Dự án Khu đô thị số 1 phường Chiềng An – Thành phố Sơn La với UBND Tỉnh Sơn La.

- Ký các tài liệu, giấy tờ, biên bản làm việc liên quan đến việc hoàn thành thủ tục hành chính để làm căn cứ triển khai thực hiện các dự án Khu đô thị số 1 phường Chiềng An – Thành phố Sơn La tại thành phố Sơn La.

Giấy ủy quyền có hiệu lực thực hiện kể từ ngày 20/03/2019 đến khi có văn bản khác thay thế ủy quyền này.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi nội dung làm việc do người được ủy quyền có tên trên đây thay mặt tôi thực hiện trong phạm vi ủy quyền./.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Quang Huy

NGƯỜI ỦY QUYỀN

CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Văn Hùng

Sơn La, ngày 22 tháng 3 năm 2019

**BIÊN BẢN ĐÀM PHÁN HỢP ĐỒNG
Dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La**

Hôm nay, vào hồi 08 giờ ngày 22 tháng 3 năm 2019 tại Văn phòng UBND tỉnh Sơn La, Đại diện bên A và bên B tiến hành đàm phán hợp đồng dự án để phục vụ công tác ký kết hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị số 1, phường Chiềng An, thành phố Sơn La. Nội dung cụ thể như sau:

A. THÀNH PHẦN THAM GIA

I. ĐẠI DIỆN CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN (bên A)

- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| - Ông: Lê Hồng Minh | - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND tỉnh |
| - Ông: Trần Khắc Sơn | - Chức vụ: P. Giám đốc sở Xây dựng |
| - Ông: Đinh Trung Dũng | - Chức vụ: P. Giám đốc sở KH&ĐT |
| - Ông: Phạm Văn Thi | - Chức vụ: P. Giám đốc sở TN&MT |
| - Ông: Lê Hồng Chương | - Chức vụ: Giám đốc Sở Tài chính |
| - Ông: Phùng Kim Sơn | - Chức vụ: Phó ban QLKV PT&ĐT |
| - Ông: Lê Trọng Bình | - Chức vụ: P.Chủ tịch UBND thành phố |

II. ĐẠI DIỆN NHÀ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN PICENZA VIỆT NAM (bên B)

- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| - Ông: Nguyễn Quang Huy | - Chức vụ: P.Tổng giám đốc |
|-------------------------|----------------------------|

B. NỘI DUNG ĐÀM PHÁN HỢP ĐỒNG

I. CÁC CĂN CỨ VÀ NGUYÊN TẮC ĐÀM PHÁN

1.1. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Dự thảo Hợp đồng dự án đầu tư có sử dụng đất do Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị dự thảo;
- Căn cứ ý kiến tham gia vào dự thảo hợp đồng của các sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên môi trường và UBND thành phố;
- Căn cứ ý kiến tham gia trực tiếp của đại diện các ngành, đại diện các nhà đầu tư tại buổi đàm phán, ký kết hợp đồng dự án.

1.2. Nguyên tắc đàm phán

- Đàm phán trên nguyên tắc: tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực, không được trái pháp luật, đạo đức xã hội và các thoả thuận là một phần của hợp đồng dự án.
- Nội dung đàm phán hợp đồng không làm thay đổi căn bản nội dung của hồ sơ đề xuất và các nội dung trong kết quả đàm phán sơ bộ hợp đồng, kết quả lựa chọn bên B.

II. NHỮNG NỘI DUNG ĐÀM PHÁN

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>Điều 3. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên</p> <p>1. Hồ sơ hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết Hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này và các tài liệu sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; - Hồ sơ mời thầu của Bên mời thầu; - Hồ sơ dự thầu của Nhà đầu tư; - Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư; - Biên bản đàm phán sơ bộ hợp đồng, đàm phán hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản (nếu có); - Các phụ lục hợp đồng trong quá trình thực hiện là một phần không thể tách rời của hợp đồng này (nếu có); - Các tài liệu khác có liên quan. <p>2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu: Tài liệu cấu thành nên hợp đồng có quan hệ thống nhất, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên các tài liệu cấu thành Hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất được theo thứ tự tại Khoản 1 Điều này.</p>	<p>- Luật Xây dựng Thông tư 16/2016/TT- BKHĐT</p>	<p>Nhất trí</p>
	<p>Điều 4. Cơ quan quản lý và giám sát hợp đồng của bên A</p> <p>Bên A giao Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh</p>	<p>- Hồ sơ mời thầu</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>Son La là đầu mối giám sát và quản lý hợp đồng của bên A, giám sát và quản lý việc thực hiện hợp đồng của bên B.</p>		
	<p>Điều 5. Thời gian thực hiện hợp đồng</p> <p>1. Thời gian thực hiện hợp đồng</p> <p>- Thời gian thực hiện hợp đồng là 35 tháng kể từ ngày / /2019.</p> <p>2. Các mốc thời gian cụ thể</p> <p>2.1. <i>Ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (M2)</i></p> <p>- Không quá thời gian 05 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, Bên B có trách nhiệm chuyển toàn bộ số tiền theo quyết định được phê duyệt cho tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng. Số tiền này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (<i>bao gồm hỗ trợ, tái định cư, nếu có</i>) Bên B tự nguyện cho Nhà nước để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư theo quy định của pháp Luật đất đai và Khoản 9, mục A phần III mẫu hồ sơ mời lựa chọn nhà đầu tư nhà đầu tư có sử dụng đất kèm theo Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 hoạch và Đầu tư.</p> <p>Bên A có trách nhiệm GPMB, bàn giao toàn bộ mặt</p>	<p>- Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT</p> <p>- Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư</p> <p>- Hồ sơ mời thầu</p> <p>- Hồ sơ dự thầu</p>	<p>Điều 5. Thời gian thực hiện hợp đồng</p> <p>1. Thời gian thực hiện hợp đồng</p> <p>- Thời gian thực hiện hợp đồng là 35 tháng kể từ ngày 22/3/2019.</p> <p>2. Các mốc thời gian cụ thể</p> <p>2.1. <i>Ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (M2)</i></p> <p>- Không quá thời gian 05 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, Bên B có trách nhiệm chuyển toàn bộ số tiền theo quyết định được phê duyệt cho tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng. Số tiền này là số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (<i>bao gồm hỗ trợ, tái định cư, nếu có</i>) Bên B tự nguyện ứng trước cho Nhà nước để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư theo quy định của pháp Luật đất đai và Khoản 9, mục A phần III mẫu hồ sơ mời lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà đầu tư có sử dụng đất kèm theo Thông tư số 16/2016/TT-BKHĐT ngày 16/12/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.</p> <p>Bên A có trách nhiệm GPMB, bàn giao toàn bộ mặt</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>bằng cho bên B để đầu tư dự án. Thời gian bàn giao toàn bộ diện tích mặt bằng không quá 9 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực. Trường hợp kéo dài hơn thời gian nêu trên, các bên tiến hành bàn giao từng phần và thương thảo lại thời gian cho phù hợp với thực tiễn và thời gian kéo dài là một yếu tố được tính toán trong xác định giá đất.</p> <p>Sau khi giải phóng xong mặt bằng toàn bộ diện tích quy hoạch dự án hoặc một phần dự án, Bên B hoàn thiện hồ sơ giao đất, thuê đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất và bàn giao đất tại thực địa cho bên B thực hiện dự án. Thời gian không quá 20 ngày kể từ ngày bên B nộp hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường.</p> <p>2.3. Thời gian nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>2.4 Thời gian thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>Không quá 25 tháng kể từ ngày Bên B được nhận bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng.</p> <p>- Bên B được đề nghị điều chỉnh từng mốc thời gian nêu trên nhưng không vượt tổng thời gian thực hiện hợp đồng.</p> <p>3. Gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng</p>		<p>bằng cho bên B để đầu tư dự án. Thời gian bàn giao toàn bộ diện tích mặt bằng không quá 9 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực. Trường hợp kéo dài hơn thời gian nêu trên, các bên tiến hành bàn giao từng phần và thương thảo lại thời gian cho phù hợp với thực tiễn và thời gian kéo dài là một yếu tố được tính toán trong xác định giá đất.</p> <p>Sau khi giải phóng xong mặt bằng toàn bộ diện tích quy hoạch dự án hoặc một phần dự án, Bên B hoàn thiện hồ sơ giao đất, thuê đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất và bàn giao đất tại thực địa cho bên B thực hiện dự án. Thời gian không quá 20 ngày kể từ ngày bên B nộp hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường.</p> <p>2.3. Thời gian nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>2.4 Thời gian thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở thương mại</p> <p>Không quá 25 tháng kể từ ngày Bên B được nhận bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng.</p> <p>- Bên B được đề nghị điều chỉnh từng mốc thời gian nêu trên nhưng không vượt tổng thời gian thực hiện hợp đồng.</p> <p>3. Gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>Bên A và Bên B sẽ thương thảo và quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng; - Do bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án chậm; - 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. 		<p>Bên A và Bên B sẽ thương thảo và quyết định về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng trong các trường hợp sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng; - Do bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án chậm; - 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.
	<p>Điều 6. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án</p> <p>1. Mục tiêu dự án</p> <p>Xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh và kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Phạm vi và quy mô của dự án</p> <p>Địa điểm thực hiện dự án: phường Chiềng An, thành phố Sơn La. Ranh giới cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Phía Bắc giáp đường quy hoạch 16,5m. + Phía Đông Bắc giáp đường kè suối Nậm La. + Phía Nam giáp khu đất quy hoạch lô số 6. + Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng mặt đường Lò Văn Giá. <p>Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên tổng diện tích đề xuất dự án 9,07 ha</p>	<p>- Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hồ sơ mời thầu - Hồ sơ dự thầu 	<p>Điều 6. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của dự án</p> <p>1. Mục tiêu dự án</p> <p>Xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh và kinh doanh bất động sản.</p> <p>2. Phạm vi và quy mô của dự án</p> <p>Địa điểm thực hiện dự án: phường Chiềng An, thành phố Sơn La. Ranh giới cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Phía Bắc giáp đường quy hoạch 16,5m. + Phía Đông Bắc giáp đường kè suối Nậm La. + Phía Nam giáp khu đất quy hoạch lô số 6. + Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng mặt đường Lò Văn Giá. <p>Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên tổng diện tích đề xuất dự án 9,07 ha</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN																																																																																				
	<p>hạng mục: Hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng thông tin liên lạc, cây xanh vườn hoa. Xây thô hoàn thiện mặt tiền theo thiết kế mẫu được duyệt với 173/337 lô nhà ở liền kề và 17/32 lô biệt thự, cụ thể:</p>		<p>gồm các hạng mục: Hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng thông tin liên lạc, cây xanh vườn hoa. Xây thô hoàn thiện mặt tiền theo thiết kế mẫu được duyệt với 173/337 lô nhà ở liền kề và 17/32 lô biệt thự, cụ thể:</p>																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>STT</th> <th>Loại đất</th> <th>Diện tích (m2)</th> <th>Tỷ lệ (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Đất ở mới</td> <td>40.311</td> <td>44,45</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Đất ở hiện trạng</td> <td>3.222</td> <td>3,55</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Đất công cộng</td> <td>619</td> <td>0,68</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Đất cây xanh, cảnh quan</td> <td>11.604</td> <td>12,79</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Đất hạ tầng kỹ thuật</td> <td>34.939</td> <td>38,52</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tổng diện tích</td> <td>90.695</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>	STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	1	Đất ở mới	40.311	44,45	2	Đất ở hiện trạng	3.222	3,55	3	Đất công cộng	619	0,68	4	Đất cây xanh, cảnh quan	11.604	12,79	5	Đất hạ tầng kỹ thuật	34.939	38,52		Tổng diện tích	90.695	100,00	<table border="1"> <thead> <tr> <th>STT</th> <th>Loại đất</th> <th>Diện tích (m2)</th> <th>Tỷ lệ (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Đất ở mới</td> <td>40.311</td> <td>44,45</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Đất ở hiện trạng</td> <td>3.222</td> <td>3,55</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Đất công cộng</td> <td>619</td> <td>0,68</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Đất cây xanh, cảnh quan</td> <td>11.604</td> <td>12,79</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Đất hạ tầng kỹ thuật</td> <td>34.939</td> <td>38,52</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tổng diện tích</td> <td>90.695</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>	STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	1	Đất ở mới	40.311	44,45	2	Đất ở hiện trạng	3.222	3,55	3	Đất công cộng	619	0,68	4	Đất cây xanh, cảnh quan	11.604	12,79	5	Đất hạ tầng kỹ thuật	34.939	38,52		Tổng diện tích	90.695	100,00		<table border="1"> <thead> <tr> <th>STT</th> <th>Loại đất</th> <th>Diện tích (m2)</th> <th>Tỷ lệ (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Đất ở mới</td> <td>40.311</td> <td>44,45</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Đất ở hiện trạng</td> <td>3.222</td> <td>3,55</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Đất công cộng</td> <td>619</td> <td>0,68</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Đất cây xanh, cảnh quan</td> <td>11.604</td> <td>12,79</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Đất hạ tầng kỹ thuật</td> <td>34.939</td> <td>38,52</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tổng diện tích</td> <td>90.695</td> <td>100,00</td> </tr> </tbody> </table>	STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	1	Đất ở mới	40.311	44,45	2	Đất ở hiện trạng	3.222	3,55	3	Đất công cộng	619	0,68	4	Đất cây xanh, cảnh quan	11.604	12,79	5	Đất hạ tầng kỹ thuật	34.939	38,52		Tổng diện tích	90.695	100,00
STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)																																																																																				
1	Đất ở mới	40.311	44,45																																																																																				
2	Đất ở hiện trạng	3.222	3,55																																																																																				
3	Đất công cộng	619	0,68																																																																																				
4	Đất cây xanh, cảnh quan	11.604	12,79																																																																																				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	34.939	38,52																																																																																				
	Tổng diện tích	90.695	100,00																																																																																				
STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)																																																																																				
1	Đất ở mới	40.311	44,45																																																																																				
2	Đất ở hiện trạng	3.222	3,55																																																																																				
3	Đất công cộng	619	0,68																																																																																				
4	Đất cây xanh, cảnh quan	11.604	12,79																																																																																				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	34.939	38,52																																																																																				
	Tổng diện tích	90.695	100,00																																																																																				
STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)																																																																																				
1	Đất ở mới	40.311	44,45																																																																																				
2	Đất ở hiện trạng	3.222	3,55																																																																																				
3	Đất công cộng	619	0,68																																																																																				
4	Đất cây xanh, cảnh quan	11.604	12,79																																																																																				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	34.939	38,52																																																																																				
	Tổng diện tích	90.695	100,00																																																																																				
	<p>3. Danh mục các công trình Bên B bàn giao cho bên A quản lý, vận hành:</p> <p>Sau khi thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án, nhà đầu tư sẽ bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước các hạng mục:</p>		<p>3. Danh mục các công trình Bên B bàn giao cho bên A quản lý, vận hành:</p> <p>Sau khi thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ dự án, bên B sẽ bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước các khu đất:</p>																																																																																				

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<ul style="list-style-type: none"> + 01 Khu đất công cộng (ký hiệu CC6-8). + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch. 		<ul style="list-style-type: none"> + 01 Khu đất công cộng (ký hiệu CC6-8). + Đất hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch.
	<p>Điều 7. Tổng mức đầu tư của dự án</p> <p>Tổng mức đầu tư của dự án: 619,956 tỷ đồng (<i>Bảng chữ: Sáu trăm mười chín tỷ, chín trăm sáu triệu đồng</i>), trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (đã bao gồm lãi vay và không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng): 538,418 tỷ đồng (<i>Bảng chữ: Năm trăm ba mươi tám tỷ, bốn trăm mười tám triệu đồng</i>). - Sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (đã bao gồm lãi vay): 81,538 tỷ đồng (<i>Bảng chữ: tám mươi lăm triệu ba trăm ba mươi tám triệu đồng</i>). <p>Tổng mức đầu tư chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá trị nộp ngân sách nhà nước.</p> <p>2. Tổng mức đầu tư của dự án được điều chỉnh trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình thực hiện dự án, quy hoạch sử dụng đất của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, điều chỉnh. - Thay đổi tổng chi phí thực hiện dự án theo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng (Sở Xây dựng). 	<ul style="list-style-type: none"> - Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư - Hồ sơ mời thầu - Hồ sơ dự thầu 	<p>Điều 7. Tổng mức đầu tư của dự án</p> <p>Tổng mức đầu tư của dự án (tạm tính): 619,956 tỷ đồng (<i>Bảng chữ: Sáu trăm mười chín tỷ, chín trăm năm sáu triệu đồng</i>), trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (tạm tính) (đã bao gồm lãi vay và không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng): 538,418 tỷ đồng (<i>Bảng chữ: Năm trăm ba mươi tám tỷ, bốn trăm mười tám triệu đồng</i>). - Sơ bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (tạm tính) (đã bao gồm lãi vay): 81,538 tỷ đồng (<i>Bảng chữ: tám mươi lăm triệu ba trăm ba mươi tám triệu đồng</i>). - Tổng mức đầu tư chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá trị nộp ngân sách nhà nước. - Tổng mức đầu tư dự án chính thức (gồm các chi phí GPMB, chi phí xây dựng, lãi vay và các chi phí khác) được xác định sau khi cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (Sở Xây dựng) tổ chức thẩm định hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng cho toàn bộ dự án.

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>- Chi phí bồi thường GPMB thực tế chi trả thay đổi so với giá trị sơ bộ chi phí bồi thường GPMB tại Khoản 1 Điều này.</p> <p>- Các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Hợp đồng này.</p> <p>3. Phương thức thu hồi vốn đầu tư:</p> <p>Nhà đầu tư thực hiện thu hồi vốn đầu tư đối với diện tích đất được giao theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>		<p>2. Tổng mức đầu tư của dự án được điều chỉnh trong các trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong quá trình thực hiện dự án, quy hoạch sử dụng đất của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, điều chỉnh. - Việc thay đổi tăng tổng mức đầu tư dự án phải được UBND tỉnh cho chủ trương điều chỉnh và được các sở chuyên ngành và UBND thành phố Sơn La thẩm định. - Chi phí bồi thường GPMB thực tế chi trả thay đổi so với giá trị sơ bộ chi phí bồi thường GPMB tại Khoản 1 Điều này. - Các trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Hợp đồng này. <p>3. Phương thức thu hồi vốn đầu tư:</p> <p>Nhà đầu tư thực hiện thu hồi vốn đầu tư đối với diện tích đất được giao theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>
	<p>Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên A</p> <p>1. Quyền của bên A</p> <ul style="list-style-type: none"> + Theo dõi tiến độ lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế để đảm bảo tuân thủ thời gian theo kế hoạch thực hiện dự án. + Giao đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng tổ chức 	<ul style="list-style-type: none"> - Luật Xây dựng - Nghị định 99/2015/NĐ-CP 16/2016/TT-BKHĐT 	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>giám sát bên B thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự kiến sẽ bàn giao cho bên A quản lý sử dụng đảm bảo tuân thủ về mục tiêu, quy mô, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, chất lượng công trình.</p> <p>+ Kiểm tra, giám sát tổng thể về tiến độ huy động vốn, tiến độ thực hiện dự án, bảo vệ môi trường và các vấn đề khác theo quy định.</p> <p>+ Bên A có quyền yêu cầu bên B dừng thi công hạng mục hoặc toàn bộ dự án nếu xác định được bên B thực hiện dự án không tuân thủ quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt hoặc gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường hoặc không đảm bảo an toàn lao động.</p> <p>+ Giao Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị tỉnh Sơn La là cơ quan đơn vị là đầu mối thực hiện quản lý, giám sát việc thực hiện hợp đồng của bên B.</p> <p>2. Nghĩa vụ của bên A</p> <p>- Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực, bên A có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục để giải tỏa bảo lãnh dự thầu cho bên B.</p> <p>- Đơn đốc UBND thành phố Sơn La tổ chức thực hiện bồi thường GPMB và bàn giao mặt bằng cho bên B để thực hiện dự án trong thời gian sớm nhất theo đúng quy định của pháp luật.</p> <p>- Phối hợp cùng các đơn vị có liên quan giải quyết các</p>		

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường, GPMB tại dự án.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi cho bên B thực hiện các thủ tục các phê duyệt cần thiết để bên B tiến hành triển khai xây dựng dự án khác theo đúng quy định. - Sau khi bên B hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, bên A có trách nhiệm tạo điều kiện cho bên B hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. - Nhận chuyển giao các công trình dự kiến bàn giao theo Khoản 3, Điều 6 từ bên B theo quy định. Tổ chức tiếp nhận và quản lý, sử dụng các công trình sau khi nhận chuyển giao từ bên B. - Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành. 		
	<p>Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của bên B</p> <p>1. Quyền của bên B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Được yêu cầu bên A và các cơ quan có liên quan cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện dự án. Được yêu cầu bên A bàn giao khu đất thực hiện dự án theo đúng diện tích và tiến độ đã quy định trong Hợp đồng; - Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất 	<p>- Luật Xây dựng</p> <p>- Nghị định 99/2015/NĐ-CP</p> <p>- Nghị định 100/2015/NĐ-CP</p> <p>- Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT</p>	<p>Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của bên B</p> <p>1. Quyền của bên B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Được yêu cầu bên A và các cơ quan có liên quan cung cấp các thông tin phục vụ việc triển khai thực hiện dự án. Được yêu cầu bên A bàn giao khu đất thực hiện dự án theo đúng diện tích và tiến độ đã quy định trong Hợp đồng; - Được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Được bán, cho thuê nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; - Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định của hợp đồng này; - Được phép sử dụng các hạ tầng kỹ thuật hiện hữu để thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án và phải chịu trách nhiệm hoàn trả nguyên trạng các hạ tầng kỹ thuật sau khi đã sử dụng. - Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật. <p>2. Nghĩa vụ của bên B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuân thủ cam kết bố trí ứng trước vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng để UBND thành phố Sơn La tổ chức đền bù, GPMB; - Bỏ trí nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng; - Nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 5, 		<p>theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Được bán, cho thuê nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ các công trình hạ tầng phải chuyển giao theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; - Đối với việc xây dựng nhà ở liên kế theo hình thức xây thô, hoàn thiện mặt tiền thì bên B lập trình cơ quan quản lý nhà nước (sở Xây dựng, UBND thành phố) thẩm định; - Được huy động vốn để thực hiện đầu tư theo quy định của hợp đồng này; - Được phép sử dụng các hạ tầng kỹ thuật hiện hữu để thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án và phải chịu trách nhiệm hoàn trả nguyên trạng các hạ tầng kỹ thuật sau khi đã sử dụng. - Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật. <p>2. Nghĩa vụ của bên B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật. <p>2. Nghĩa vụ của bên B</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tuân thủ cam kết bố trí ứng trước vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng để UBND thành phố Sơn La tổ chức đền bù, GPMB; - Bỏ trí nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng; - Tuân thủ cam kết bố trí ứng trước vốn bồi thường, giải phóng mặt bằng để UBND thành phố Sơn La tổ chức đền bù, GPMB; - Bỏ trí nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và đảm bảo quy định hiện hành; thực hiện đầu tư dự án đúng tiến độ, phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và phạm vi, quy mô dự án theo Khoản 2 Điều 6 của hợp đồng này; - Thực hiện dự án theo các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật về thuế; - 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; - Phối hợp với đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng trong công tác giám sát thi công các hạng mục công trình dự kiến sẽ bàn giao theo Khoản 3, Điều 6 của Hợp đồng này. - Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như: nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền bảo vệ và phát triển lúa nước; các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định; - Thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm, lao động, tôn trọng danh dự, nhân phẩm và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người lao động; - Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ môi 		<p>tiến độ theo quy định tại hợp đồng;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội thực hiện quy định tại Điều 5, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; - Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đảm bảo quy định hiện hành; thực hiện đầu tư dự án theo đúng tiến độ, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và phạm vi, quy mô dự án theo Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này. - Thực hiện dự án theo các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật về thuế; - 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; - Phối hợp với đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng trong công tác giám sát thi công các hạng mục công trình dự kiến sẽ bàn giao theo Khoản 3, Điều 6 của Hợp đồng này. - Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như: nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền bảo vệ và phát triển lúa nước; các khoản thuế, phí và lệ phí khác theo quy định;

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>trường;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giao lại đất và tài sản trên đất (nếu có) khi Nhà nước quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; - 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, trường hợp sau khi đã nhận bàn giao mặt bằng mà bên B để xây ra lấn chiếm, tái chiếm thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm. - Bên B có nghĩa vụ bàn giao các công trình theo Khoản 3, Điều 6 của hợp đồng cho Bên A quản lý, khai thác và sử dụng. 		<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm, lao động, tôn trọng danh dự, nhân phẩm và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người lao động; - Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; - Giao lại đất và tài sản trên đất (nếu có) khi Nhà nước quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; - 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, trường hợp sau khi đã nhận bàn giao mặt bằng mà bên B để xây ra lấn chiếm, tái chiếm thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm. - Bên B có nghĩa vụ bàn giao các công trình theo Khoản 3, Điều 6 của hợp đồng cho Bên A quản lý, khai thác và sử dụng.
	<p>Điều 10. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án</p> <p>Bên B có nghĩa vụ cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:</p> <p>Bên B có nghĩa vụ cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Luật Đầu tư - Nghị định 30/2015/NĐ-CP - Thông tư 16/2016/TT- 	<p>Điều 10. Bảo đảm thực hiện đầu tư dự án</p> <p>Bên B có nghĩa vụ cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:</p> <p>Bên B có nghĩa vụ cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>1. Hình thức: Bên B phải thực hiện một trong các biện pháp như đặt cọc, nộp thư bảo lãnh theo quy định để bảo đảm Bên A nhận được bảo đảm thực hiện đầu tư dự án sau 05 ngày kể từ ngày hợp đồng dự án có hiệu lực.</p> <p>2. Giá trị: Giá trị bảo đảm thực hiện đầu tư dự án là: 6.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ, hai trăm triệu đồng).</p> <p>3. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện đầu tư dự án cụ thể như sau: Kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến ngày công trình được hoàn thành hoặc các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.</p> <p>4. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Bên B cụ thể như sau: 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 các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.</p> <p>5. Bên B không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau đây:</p> <p>a) Từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng có hiệu lực;</p> <p>b) Không tiến hành lập dự án và thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy định trong hợp đồng đã ký kết;</p> <p>c) Thực hiện hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của mình nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện</p>	<p>BKHDĐT (Khung bảo đảm thực hiện dự án 1-3% TMDĐT)</p> <p>- Hồ sơ mời thầu (khung dự kiến 1% của TMDĐT)</p>	<p>1. Hình thức: Bên B phải thực hiện một trong các biện pháp như đặt cọc, nộp thư bảo lãnh theo quy định để bảo đảm Bên A nhận được bảo đảm thực hiện đầu tư dự án sau 20 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký kết.</p> <p>2. Giá trị: Giá trị bảo đảm thực hiện đầu tư dự án là: 6.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ, hai trăm triệu đồng).</p> <p>3. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện đầu tư dự án cụ thể như sau: Kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến ngày công trình được hoàn thành hoặc các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.</p> <p>4. Nhà đầu tư đã tạm ứng tiền GPMB, tái định cư được hoàn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện hợp đồng tương ứng với số tiền giải phóng mặt bằng, tái định cư đã tạm ứng.</p> <p>5. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho Bên B cụ thể như sau: 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 các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng.</p> <p>6. Bên B không được hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau đây:</p> <p>a) Từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng có hiệu lực;</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>hợp đồng.</p> <p>d) Không thực hiện đầy đủ hoặc chậm chuyển kinh phí bồi thường GPMB cho UBND thành phố Sơn La quá 30 ngày hoặc chậm nộp tiền sử dụng đất quá 30 ngày kể từ ngày bên B nhận bản giao mặt bằng sạch từ bên A.</p> <p>đ) Chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn thành công tác xây dựng theo quy định trong hợp đồng;</p> <p>e) Từ chối việc nộp bổ sung số tiền sử dụng đất cho bên A đối với phần giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh</p>		<p>b) Không tiến hành lập dự án và thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy định trong hợp đồng đã ký kết;</p> <p>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.</p> <p>d) Không thực hiện đầy đủ hoặc chậm chuyển kinh phí bồi thường GPMB cho UBND thành phố Sơn La quá 30 ngày hoặc chậm nộp tiền sử dụng đất quá 30 ngày kể từ ngày có thông báo của cơ quan thuế.</p> <p>đ) Chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn thành công tác xây dựng theo quy định trong hợp đồng;</p> <p>e) Từ chối việc nộp bổ sung số tiền sử dụng đất cho bên A đối với phần giá trị gia tăng do điều chỉnh quy hoạch theo hướng tăng hệ số sử dụng đất hoặc tăng diện tích sử dụng công trình xây dựng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh.</p>
	<p>Điều 11. Bồi thường GPMB, bản giao đất cho Bên B:</p> <p>1. Ký kết hợp đồng thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng</p> <p>Bên A có trách nhiệm chỉ đạo UBND thành phố Sơn La phối hợp, thương thảo với Bên B ký kết hợp đồng thực hiện giải phóng mặt bằng.</p> <p>2. Chuyển tiền bồi thường GPMB.</p>	<p>- Luật Đất đai</p> <p>- Nghị định 30/2015/NĐ-CP</p> <p>- Thông tư 16/2016/TT-BKHDĐT</p>	<p>Điều 11. Bồi thường GPMB, bản giao đất cho Bên B:</p> <p>1. Ký kết hợp đồng thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng</p> <p>Bên A giao UBND thành phố Sơn La phối hợp, thương thảo với Bên B ký kết hợp đồng thực hiện giải phóng mặt bằng.</p> <p>2. Chuyển tiền bồi thường GPMB.</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>Bên B có trách nhiệm ứng trước tiền bồi thường GPMB (giá trị M2) và chuyển toàn bộ số tiền bồi thường GPMB cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường GPMB theo hợp đồng thực hiện bồi thường GPMB được ký kết. Trường hợp giá trị bồi thường GPMB thực tế cao hơn mức M2 thì trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của UBND thành phố Sơn La, bên B có trách nhiệm chuyển toàn bộ phần thiếu hụt cho UBND thành phố Sơn La.</p> <p>3. Sau khi nhận được tiền bồi thường GPMB của bên B, UBND thành phố Sơn La có trách nhiệm phối hợp với xã, phường, tổ, bản (nơi thực hiện dự án) tổ chức bồi thường GPMB cho các hộ dân và bàn giao toàn bộ mặt bằng cho bên B trong khoảng thời gian tối đa là 30 ngày kể từ ngày nhận được GPMB theo Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.</p> <p>4. Bên A có trách nhiệm yêu cầu UBND thành phố Sơn La thực hiện xây dựng chi tiết tiến độ giải mặt bằng và tiến độ bàn giao đất cho bên B.</p>		<p>Bên B có trách nhiệm ứng trước tiền bồi thường GPMB (giá trị M2) và chuyển toàn bộ số tiền bồi thường GPMB cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường GPMB theo hợp đồng thực hiện bồi thường GPMB được ký kết. Trường hợp giá trị bồi thường GPMB thực tế cao hơn mức M2 thì trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của UBND thành phố Sơn La, bên B có trách nhiệm chuyển toàn bộ phần thiếu hụt cho UBND thành phố Sơn La.</p> <p>3. Sau khi nhận được tiền bồi thường GPMB của bên B, UBND thành phố Sơn La có trách nhiệm phối hợp với xã, phường, tổ, bản (nơi thực hiện dự án) tổ chức bồi thường GPMB cho các hộ dân và bàn giao toàn bộ mặt bằng cho bên B trong khoảng thời gian tối đa là 30 ngày kể từ ngày nhận được tiền bồi thường GPMB theo Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.</p> <p>4. Bên A có trách nhiệm yêu cầu UBND thành phố Sơn La thực hiện xây dựng chi tiết tiến độ giải phóng mặt bằng và tiến độ bàn giao đất cho bên B.</p>
	<p>Điều 12. Nộp ngân sách nhà nước Ngay sau khi hoặc không muộn hơn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng dự án, Bên B phải nộp toàn bộ số tiền bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) vào tài khoản</p>	<p>- Nghị định 30/2015/NĐ-CP - Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>của bên A với số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn).</p> <p>Tài khoản nộp ngân sách: Tài khoản thu ngân sách tỉnh 7111, Chương 560, TM 4949 (thu khác ngân sách tỉnh).</p>	<p>- Hồ sơ dự thầu của NĐT</p>	
	<p>Điều 13. Tiên sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; thời hạn sử dụng đất</p> <p>1. Phương pháp xác định giá đất</p> <p>- Phương pháp xác định giá đất tính tiên sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo phương pháp xác định giá đất được nêu trong hồ sơ mời thầu và cụ thể là thực hiện theo Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở thực hiện. Chi phí lãi vay GPMB, lãi vay trong thời gian xây dựng sẽ được các bên thương thảo tại phụ lục hợp đồng sau khi có kết luận của các đơn vị thanh tra và theo điều kiện cụ thể tại thời điểm xác định tiên sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p>- Việc xác định giá đất thực hiện 01 lần hoặc nhiều lần căn cứ vào tiến độ giải phóng mặt bằng, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao quyền sử dụng đất khu vực dự án, bàn giao mặt bằng xây dựng cho Bên B. Bên A hợp đồng thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiên sử dụng đất, tiền thuê đất theo từng đợt giao đất, kinh phí xác định giá đất cụ thể do ngân sách nhà</p>	<p>- Luật Đất đai</p> <p>- Luật đấu thầu</p> <p>- Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT</p> <p>- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT</p> <p>- Quyết định phê duyệt giá đất sơ bộ</p> <p>- Chứng thư thẩm định giá đất</p> <p>- Hồ sơ mời thầu</p> <p>- Hồ sơ dự thầu</p>	<p>Điều 13. Xác định giá đất, tiên sử dụng đất, tiền thuê đất</p> <p>1. Phương pháp xác định giá đất</p> <p>- Phương pháp xác định giá đất tính tiên sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo phương pháp xác định giá đất được nêu trong hồ sơ mời thầu và cụ thể là thực hiện theo Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở thực hiện theo điều kiện cụ thể tại thời điểm xác định tiên sử dụng đất, tiền thuê đất. Giá đất sẽ được xác định lại khi có kết luận của các đơn vị thanh tra, kiểm toán.</p> <p>- Việc xác định giá đất thực hiện 01 lần hoặc nhiều lần căn cứ vào tiến độ giao đất cho nhà đầu tư. Bên B có quyền từ chối nhận bàn giao đất khi giá đất cụ thể tại thời điểm bàn giao đất có biến động lớn (cao hơn) hơn giá đất trong hồ sơ mời thầu. Trong trường hợp này bên A có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí GPMB nếu có sau 12 tháng kể từ thời điểm bên B từ chối và khoản tiền nêu trên không được tính lãi suất và các chi phí tăng thêm so với chi phí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>nước chi trả theo giá trị hợp đồng.</p> <p>2. Giá trị, cách thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giá trị, cách thức Bên B phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai (theo chính sách và giá đất tại thời điểm bán giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa). - Giá trị sơ bộ nhà đầu tư phải nộp NSNN (sau khi đã trừ đi chi phí sơ bộ GPMB) là: 51.662.779.593 đồng (Bằng chữ: Năm một tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, bảy trăm bảy mươi chín nghìn, năm trăm chín ba đồng) <p>3. Thời hạn sử dụng đất</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thời hạn sử dụng đất theo quyết định giao đất, hợp đồng cho thuê đất của UBND tỉnh. 		<p>GPMB theo chính sách của nhà nước.</p> <p>2. Thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Là thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất theo Khoản 3, Điều 108 Luật Đất đai 2013.</p> <p>3. Giá trị nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</p> <p>Giá trị sơ bộ nhà đầu tư phải nộp NSNN (sau khi đã trừ đi chi phí sơ bộ GPMB) là: 51.662.779.593 đồng (Bằng chữ: Năm một tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, bảy trăm bảy mươi chín nghìn, năm trăm chín ba đồng). Giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp chính thức sẽ được xác định khi bên B quyết toán chi phí hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>4. Trình tự, thủ tục giao đất: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 68, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.</p>
	<p>Điều 14. Bàn giao đất, cấp quyền sử dụng đất, cho thuê đất</p> <p>Căn cứ vào tiến độ giải phóng mặt bằng, Bên A thực hiện bàn giao đất, cấp quyền sử dụng đất, thuê đất cho Bên B. Việc bàn giao có thể thực hiện 1 lần hoặc nhiều lần, thời điểm bàn giao lần 1 không chậm hơn 02 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực và tổng thời gian bàn giao mặt bằng xây dựng tối đa không quá 9 tháng.</p>	<p>- Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT</p> <p>- Hồ sơ dự thầu</p>	<p>Điều 14. Bàn giao đất, cấp quyền sử dụng đất, cho thuê đất</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất: sau khi bên B hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định. - Thời điểm được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở: Sau khi bên B hoàn thành xong việc xây dựng cơ sở hạ tầng cơ bản, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận việc hoàn thành theo quy

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
			<p>định.</p> <p>Căn cứ vào tiến độ giải phóng mặt bằng, Bên A thực hiện bàn giao đất, cấp quyền sử dụng đất, thuê đất cho Bên B theo quy định của pháp luật. Việc bàn giao có thể thực hiện 1 lần hoặc nhiều lần, thời điểm bàn giao lần 1 không chậm hơn 02 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực và tổng thời gian bàn giao mặt bằng xây dựng tối đa không quá 9 tháng.</p>
	<p>Điều 15. Yêu cầu thực hiện dự án</p> <ol style="list-style-type: none"> Thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt và các điều chỉnh quy hoạch (nếu có); Bên B phải thực hiện dự án 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. Yêu cầu về bố trí đủ nguồn vốn thực hiện dự án: Sau khi được giao đất, cho thuê đất, nhà đầu tư chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án; đồng thời nộp tiền giao đất, cho thuê đất theo giá trị, thời gian được xác định tại hợp đồng cho thuê đất, quyết định giao đất. Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án thực theo Điều 5 của Hợp đồng này 	<p>- Thông tư 16/2016/TT-BKHHĐT</p>	<p>Nhất trí</p>
	<p>Điều 16. Cổ vật phát hiện tại khu vực dự án</p>	<p>- Luật Di sản văn</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>Các quy định về khai quật và xử lý các vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực dự án:</p> <p>Tất cả các hóa thạch, cổ vật, đồng tiền, đồ cổ hoặc các di vật khác hoặc các hạng mục địa chất hoặc khảo cổ được tìm thấy trong khu vực dự án sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải chú ý không cho người của mình hoặc người khác lấy đi hoặc làm hư hỏng các đồ vật tìm thấy này.</p> <p>Khi phát hiện ra những đồ vật này, Bên B phải thông báo ngay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hướng dẫn giải quyết.</p> <p>Các bên trong hợp đồng này nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.</p>	<p>hóa</p> <p>- Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT</p>	
	<p>Điều 17. Quản lý chất lượng công trình</p> <p>1. Yêu cầu về thi công xây dựng công trình.</p> <p>a. Bên B tự chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo quy định tại Điều 111, Luật Xây dựng 2014 và đảm bảo các nguyên tắc cơ bản sau đây:</p> <p>- Công trình xây dựng đảm bảo theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.</p> <p>- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng áp dụng cho Dự án và chỉ dẫn kỹ thuật của dự án (nếu có);</p>	<p>- Luật Xây dựng</p> <p>- Nghị định 46/2015/NĐ-CP</p> <p>- Hồ sơ mời thầu</p> <p>- Hồ sơ dự thầu</p>	<p>Điều 17. Quản lý chất lượng công trình</p> <p>1. Yêu cầu về thi công xây dựng công trình.</p> <p>a. Bên B tự chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo quy định tại Điều 111, Luật Xây dựng 2014 và đảm bảo các nguyên tắc cơ bản sau đây:</p> <p>- Công trình xây dựng đảm bảo theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.</p> <p>- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng áp dụng cho Dự án và chỉ dẫn kỹ thuật của dự án (nếu có);</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<ul style="list-style-type: none"> - Đảm bảo chất lượng theo quy định của thiết kế Dự án; - Đảm bảo tiến độ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này bao gồm cả thỏa thuận điều chỉnh tiến độ (nếu có); - Đảm bảo an toàn trong xây dựng bao gồm: an toàn công trình, tính mạng con người và tài sản, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, đảm bảo an ninh, an toàn xã hội phù hợp với quy định của Pháp luật về Xây dựng và pháp luật có liên quan. - Đảm bảo tuân thủ quy định về môi trường trong và ngoài dự án. - Đảm bảo xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây thô hoàn thiện mặt tiền. - Không vi phạm các quy định của Pháp luật về xây dựng cũng như Pháp luật khác có liên quan. b. Bên A và các cơ quan chức năng Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, giám sát việc tuân thủ Quy định tại Khoản 1 Điều này, xử lý vi phạm theo quy định của Hợp đồng này và quy định của Pháp luật. c. Yêu cầu về vật liệu đắp nền cho dự án: Vật liệu đắp nền cho dự án được khai thác tại mỏ đất do bên A chỉ định (<i>Khu đất bản Pốt, bản Coóng Nọi</i>); Trường hợp các chỉ tiêu cơ lý của vật liệu không đảm bảo hoặc không phù hợp thì bên B được khai thác, mua bán ở nơi khác sau khi có ý kiến của bên A, bên 		<ul style="list-style-type: none"> - Đảm bảo chất lượng công trình theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định hiện hành; - Đảm bảo tiến độ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này bao gồm cả thỏa thuận điều chỉnh tiến độ (nếu có); - Đảm bảo an toàn trong xây dựng bao gồm: an toàn công trình, tính mạng con người và tài sản, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, đảm bảo an ninh, an toàn xã hội phù hợp với quy định của Pháp luật về Xây dựng và pháp luật có liên quan. - Đảm bảo tuân thủ quy định về môi trường trong và ngoài dự án. - Đảm bảo xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây thô hoàn thiện mặt tiền. - Không vi phạm các quy định của Pháp luật về xây dựng cũng như Pháp luật khác có liên quan. b. Bên A và các cơ quan chức năng Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, giám sát việc tuân thủ Quy định tại Khoản 1 Điều này, xử lý vi phạm theo quy định của Hợp đồng này và quy định của Pháp luật. c. Yêu cầu về vật liệu đắp nền cho dự án: Vật liệu đắp nền cho dự án được khai thác tại mỏ đất do bên A chỉ định (<i>Khu đất bản Pốt, bản Coóng Nọi</i>); Trường hợp các chỉ tiêu cơ lý của vật liệu không đảm bảo hoặc không phù hợp thì bên B được

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>B được tính bổ sung chi phí phát sinh cho dự án vào quyết toán chi phí hạ tầng kỹ thuật (nếu có).</p> <p>2. Quản lý, giám sát xây dựng công trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với các công trình dự kiến sẽ bàn giao cho bên A quản lý, vận hành theo Khoản 3, Điều 6: bên B ký hợp đồng giám sát thi công với Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị để tổ chức giám sát đảm bảo chất lượng, tuân thủ các quy định hiện hành của nhà nước. Trường hợp Ban không đủ năng lực giám sát một số hạng mục công việc hoặc toàn bộ dự án, bên B được lựa chọn đơn vị khác đủ năng lực sau khi có ý kiến chấp thuận cơ quan quản lý, giám sát hợp đồng. - Bên B có thể chỉ định cá nhân, tổ chức có đủ năng lực để phối hợp với đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng thực hiện công tác quản lý chất lượng công tác thi công, phối hợp nghiệm thu hạng mục và toàn bộ công trình theo thiết kế đã được phê duyệt. - Đối với các hạng mục không phải bàn giao quản lý, vận hành cho bên A, bên B có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, thực hiện giám sát và kiểm soát chất lượng thi công theo quy định. <p>3. Quản lý chất lượng công trình xây dựng:</p> <p>a) Bên B có nghĩa vụ tổ chức quản lý toàn diện chất lượng công trình xây dựng từ thực hiện Dự án đến khi bàn giao đưa Công trình vào khai thác, sử dụng bao</p>		<p>khai thác, mua bán ở nơi khác sau khi có ý kiến của bên A, bên B được tính bổ sung chi phí phát sinh cho dự án vào quyết toán chi phí hạ tầng kỹ thuật (nếu có).</p> <p>2. Quản lý, giám sát xây dựng công trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với các công trình sẽ bàn giao cho bên A quản lý, vận hành theo Khoản 3, Điều 6: bên B ký hợp đồng giám sát thi công với Ban quản lý dự án chuyên ngành của tỉnh để tổ chức giám sát đảm bảo chất lượng, tuân thủ các quy định hiện hành của nhà nước. - Bên B có thể chỉ định cá nhân, tổ chức có đủ năng lực để phối hợp với đơn vị giám sát và quản lý hợp đồng thực hiện công tác quản lý chất lượng công tác thi công, phối hợp nghiệm thu hạng mục và toàn bộ công trình theo thiết kế đã được phê duyệt. - Đối với các hạng mục không phải bàn giao quản lý, vận hành cho bên A, bên B có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, thực hiện giám sát và kiểm soát chất lượng thi công theo quy định. <p>3. Quản lý chất lượng công trình xây dựng:</p> <p>a) Bên B có nghĩa vụ tổ chức quản lý toàn diện chất lượng công trình xây dựng từ thực hiện Dự án đến khi bàn giao đưa Công trình vào khai thác, sử dụng bao gồm:</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lựa chọn các nhà thầu đủ năng lực (bao gồm cả việc tự thực hiện nếu đủ năng lực) theo quy định tại Hợp đồng này và các quy định khác của Pháp luật về xây dựng. - Chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành. - Tổ chức thực hiện các quy định về chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, an toàn môi trường, an toàn vận hành, sử dụng công trình theo quy định, chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực đối với các công trình, hạng mục công trình xây dựng khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng khi có yêu cầu. - Tổ chức nghiệm thu công trình. - Tổ chức quản lý chất lượng, phòng thí nghiệm đạt chuẩn, bảo hành công trình xây dựng và thực hiện trách nhiệm khác liên quan đến Bên B. - Tổ chức kiểm định chất lượng công trình xây dựng trước khi nghiệm thu hoàn thành Dự án. - Tổ chức lập Hồ sơ hoàn công công trình, lưu trữ Hồ sơ thiết kế, Hồ sơ hoàn công công trình đảm bảo quy định. <p>b) Bên B có quyền, nghĩa vụ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức kiểm tra định kỳ theo kế hoạch, kiểm tra đột 		<ul style="list-style-type: none"> - Lựa chọn các nhà thầu đủ năng lực (bao gồm cả việc tự thực hiện nếu đủ năng lực) theo quy định tại Hợp đồng này và các quy định khác của Pháp luật về xây dựng. - Chịu trách nhiệm toàn diện về chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành. - Tổ chức thực hiện các quy định về chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, an toàn môi trường, an toàn vận hành, sử dụng công trình theo quy định, chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực đối với các công trình, hạng mục công trình xây dựng khi xảy ra sự cố có thể gây thảm họa và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng công trình xây dựng khi có yêu cầu. - Tổ chức nghiệm thu công trình. - Tổ chức quản lý chất lượng, phòng thí nghiệm đạt chuẩn, bảo hành công trình xây dựng và thực hiện trách nhiệm khác liên quan đến Bên B. - Tổ chức kiểm định chất lượng công trình xây dựng trước khi nghiệm thu hoàn thành Dự án. - Tổ chức lập Hồ sơ hoàn công công trình, lưu trữ Hồ sơ thiết kế, Hồ sơ hoàn công công trình đảm bảo quy định. <p>b) Bên B có quyền, nghĩa vụ:</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>xuất công tác quản lý chất lượng của các chủ thể tham gia xây dựng công trình và kiểm tra chất lượng các công trình xây dựng khi cần thiết.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra, đôn đốc chủ thể tham gia xây dựng công trình trong việc thực hiện các nội dung quản lý chất lượng công trình theo quy định tại Khoản 3 Điều này. <p>c) Bên A có quyền, nghĩa vụ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sở Xây dựng thực hiện công tác quản lý nhà nước về chất lượng đối với dự án theo quy định của Luật xây dựng. - Kiểm tra, giám sát Bên B về tiến độ thi công xây dựng công trình theo quy định của Hợp đồng này. - Trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình bên A phải giải quyết các đề nghị, các phát sinh và các nội dung cần thỏa thuận lại liên quan đến tiến độ Dự án theo đề nghị của bên B đúng thời hạn quy định. - Tạm đình chỉ thi công và yêu cầu bên B khắc phục trong trường hợp Công trình thi công không đảm bảo chất lượng, không tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng này. - Điều chỉnh, gia hạn tiến độ thực hiện Dự án trong trường hợp cần thiết quy định tại Khoản 3, Điều 5 Hợp đồng này. <p>5. Quản lý khối lượng thi công xây dựng Công trình</p> <p>a) Bên B có các quyền, nghĩa vụ về quản lý khối</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức kiểm tra định kỳ theo kế hoạch, kiểm tra đột xuất công tác quản lý chất lượng của các chủ thể tham gia xây dựng công trình và kiểm tra chất lượng các công trình xây dựng khi cần thiết. - Kiểm tra, đôn đốc chủ thể tham gia xây dựng công trình trong việc thực hiện các nội dung quản lý chất lượng công trình theo quy định tại Khoản 3 Điều này. <p>c) Bên A có quyền, nghĩa vụ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sở Xây dựng thực hiện công tác quản lý nhà nước về chất lượng đối với dự án theo quy định của Luật xây dựng. - Kiểm tra, giám sát Bên B về tiến độ thi công xây dựng công trình theo quy định của Hợp đồng này. - Trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình bên A phải giải quyết các đề nghị, các phát sinh và các nội dung cần thỏa thuận lại liên quan đến tiến độ Dự án theo đề nghị của bên B đúng thời hạn quy định. - Tạm đình chỉ thi công và yêu cầu bên B khắc phục trong trường hợp Công trình thi công không đảm bảo chất lượng, không tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng này. - Điều chỉnh, gia hạn tiến độ thực hiện Dự án trong trường hợp cần thiết quy định tại Khoản 3, Điều 5 Hợp đồng này.

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>lượng thi công xây dựng Công trình bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thi công dự án theo thiết kế được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định. - Tổ chức tính toán, xác nhận khối lượng thi công giữa Bên B, đơn vị thi công xây dựng, đơn vị giám sát và các tư vấn khác theo giai đoạn hoàn thành và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt làm cơ sở nghiệm thu theo Hợp đồng này. b) Bên A có các quyền, nghĩa vụ: <ul style="list-style-type: none"> - Giải quyết các đề nghị của bên B đối với các trường hợp khối lượng phát sinh làm thay đổi tổng mức đầu tư. - Xử lý nếu bên B vi phạm các quy định về quản lý khối lượng. <p>6. Quyết toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định hoàn thành nghĩa vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bên B thực hiện quyết toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy định của Bộ Tài Chính. - Trước khi phê duyệt quyết toán, chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phải được kiểm toán theo quy định. - Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền chỉ định tổ chức kiểm toán độc lập, có năng lực và kinh nghiệm 		<p>5. Quản lý khối lượng thi công xây dựng Công trình</p> <p>a) Bên B có các quyền, nghĩa vụ về quản lý khối lượng thi công xây dựng Công trình bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thi công dự án theo thiết kế được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm định. - Tổ chức tính toán, xác nhận khối lượng thi công giữa Bên B, đơn vị thi công xây dựng, đơn vị giám sát và các tư vấn khác theo giai đoạn hoàn thành và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt làm cơ sở nghiệm thu theo Hợp đồng này. b) Bên A có các quyền, nghĩa vụ: <ul style="list-style-type: none"> - Giải quyết các đề nghị của bên B đối với các trường hợp khối lượng phát sinh làm thay đổi tổng mức đầu tư. - Xử lý nếu bên B vi phạm các quy định về quản lý khối lượng. <p>6. Quyết toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định hoàn thành nghĩa vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bên B thực hiện quyết toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy định của Bộ Tài Chính. - Trước khi phê duyệt quyết toán, chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phải được kiểm toán theo quy định.

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>để thực hiện việc kiểm toán giá trị chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án.</p> <p>7. Chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:</p> <p>a) Thời điểm chuyển giao: Trong thời hạn không quá 60 ngày, kể từ ngày cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định hoàn thành nghĩa vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) theo quy định, bên B phải chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của dự án theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6 cho bên A.</p> <p>b) Thủ tục chuyển giao:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trước thời hạn chuyển giao các công trình theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6, bên A sẽ tổ chức kiểm tra chất lượng công trình và yêu cầu bên B sửa chữa, bảo hành những hư hỏng, khiếm khuyết của công trình (nếu có); việc chuyển giao chỉ được thực hiện được bảo dưỡng, sửa chữa, bảo hành theo quy định; - Bên B và bên A lập hồ sơ bàn giao các công trình theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6 làm căn cứ pháp lý cho việc chuyển giao công trình; - Bên B phải bảo đảm tài sản được chuyển giao không bị dùng làm tài sản để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc bị cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của bên B phát sinh trước thời điểm 		<p>- Đơn vị kiểm toán độc lập có năng lực và kinh nghiệm để thực hiện việc kiểm toán giá trị chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án có thể do đơn vị giám sát thực hiện hợp đồng chỉ định hoặc do bên B đề xuất, đơn vị giám sát thực hiện hợp đồng chấp thuận.</p> <p>7. Chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:</p> <p>a) Thời điểm chuyển giao: Trong thời hạn không quá 60 ngày, kể từ ngày cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định hoàn thành nghĩa vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) theo quy định, bên B phải chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của dự án theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6 cho bên A.</p> <p>b) Thủ tục chuyển giao:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trước thời hạn chuyển giao các công trình theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6, bên A sẽ tổ chức kiểm tra chất lượng công trình và yêu cầu bên B thực hiện việc sửa chữa, bảo hành những hư hỏng, khiếm khuyết của công trình (nếu có); việc chuyển giao chỉ được thực hiện khi công trình được bảo dưỡng, sửa chữa, bảo hành theo quy định; - Bên B và bên A lập hồ sơ bàn giao các công trình theo danh mục tại Khoản 3, Điều 6 làm căn cứ pháp lý cho việc chuyển giao công trình;

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÁM PHÁN
	<p>chuyên giao; có trách nhiệm thực hiện chuyên giao công nghệ và đào tạo, hướng dẫn cho đơn vị được Nhà nước giao tiếp tục vận hành công trình; thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định</p>		<p>- Bên B phải bảo đảm tài sản được chuyển giao không bị dùng làm tài sản để bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc bị cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ khác của bên B phát sinh trước thời điểm chuyên giao; có trách nhiệm thực hiện chuyên giao công nghệ và đào tạo, hướng dẫn cho đơn vị được Nhà nước giao tiếp tục vận hành công trình; thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định</p>
	<p>Điều 18. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường</p> <p>1. An toàn lao động.</p> <p>a) Bên B phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trong quá trình thi công và vận hành, khai thác dự án, kể cả các công trình phụ cận.</p> <p>b) Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn.</p> <p>c) Các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng hoặc công tác vận hành khai thác. Tô chức, cá nhân để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.</p>	<p>- Luật Xây dựng</p> <p>- Luật An toàn, vệ sinh lao động</p> <p>- Luật Bảo vệ môi trường</p> <p>- Nghị định 46/2015/NĐ-CP</p>	<p>Điều 18. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường</p> <p>1. An toàn lao động.</p> <p>a) Bên B phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trong quá trình thi công và vận hành, khai thác dự án, kể cả các công trình phụ cận.</p> <p>b) Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn.</p> <p>c) Các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng hoặc công tác vận hành khai thác. Tô chức, cá nhân để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>đ) Bên B có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động.</p> <p>e) Bên B có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động.</p> <p>g) Khi có sự cố về an toàn lao động, Bên B và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do Bên B không bảo đảm an toàn lao động gây ra.</p> <p>2. Bảo vệ môi trường.</p> <p>a) Bên B phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải, xử lý nước thải và rác thải. Phải thực hiện các biện pháp vận chuyển, thu dọn đưa đến đúng nơi quy định.</p> <p>b) Bên B phải đảm bảo vệ sinh môi trường, quá trình thi công không được để đất, đá rơi vãi trong quá trình vận chuyển; Bên B phải bố trí vệ sinh xe trước khi ra khỏi công trường; vật liệu, phế thải xây dựng phải được che đậy trong quá trình vận chuyển...</p> <p>c) Các bên phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc</p>		<p>đ) Bên B có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động.</p> <p>e) Bên B có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động.</p> <p>g) Khi có sự cố về an toàn lao động, Bên B và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do Bên B không bảo đảm an toàn lao động gây ra.</p> <p>2. Bảo vệ môi trường.</p> <p>a) Bên B phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình UBND tỉnh Sơn La thẩm định, phê duyệt trước khi thực hiện dự án và thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải, xử lý nước thải và rác thải. Phải thực hiện các biện pháp vận chuyển, thu dọn đưa đến đúng nơi quy định.</p> <p>b) Bên B phải đảm bảo vệ sinh môi trường, quá trình thi công không được để đất, đá rơi vãi trong</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>thực hiện bảo vệ môi trường, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp Bên B không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì Bên A, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm ngừng triển khai dự án và yêu cầu Bên B thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.</p> <p>d) Tổ chức, cá nhân để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>3. Phòng chống cháy nổ:</p> <p>Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của nhà nước về phòng chống cháy nổ</p>		<p>quá trình vận chuyển; Bên B phải bố trí vệ sinh xe trước khi ra khỏi công trường; vật liệu, phế thải xây dựng phải được che đậy trong quá trình vận chuyển...</p> <p>c) Các bên phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp Bên B không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì Bên A, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm ngừng triển khai dự án và yêu cầu Bên B thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.</p> <p>d) Tổ chức, cá nhân để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>3. Phòng chống cháy nổ:</p> <p>Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của nhà nước về phòng chống cháy nổ</p>
	<p>Điều 19. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp đồng dự án</p> <p>1. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dự án</p> <p>a) Trong trường hợp Bên B có nhu cầu chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo</p>	<p>- Luật Nhà ở</p> <p>- Luật Kinh doanh bất động sản</p> <p>- Nghị định 30/2015/NĐ-CP</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>hợp đồng dự án cho bên Ngân hàng hoặc Bên B khác thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của dự án hay một phần dự án tuân thủ Điều 12, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP.</p> <p>b) Việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án không được ảnh hưởng đến mục tiêu, quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật, tiến độ thực hiện dự án, và phải đáp ứng các điều kiện đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật về đầu tư, các điều kiện đã thỏa thuận tại hợp đồng dự án.</p> <p>c) Thỏa thuận về việc nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng dự án phải được thỏa thuận lập thành văn bản ký kết giữa các bên trong hợp đồng dự án và bên nhận chuyển nhượng.</p> <p>d) Trong mọi trường hợp, Bên B nhận chuyển nhượng dự án phải kế thừa toàn bộ nghĩa vụ còn lại của Bên B chuyển nhượng đã cam kết với bên A.</p> <p>đ) Việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án đảm bảo tuân thủ Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.</p> <p>2. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án</p> <p>a) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây</p>	<p>- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP</p>	

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>dùng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;</p> <p>b) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>c) Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.</p> <p>d) Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.</p>		
	<p>Điều 20. Các ưu đãi và đảm bảo đầu tư áp dụng đối với bên B</p> <p>1. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bên B được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành. - Hàng hóa nhập khẩu để thực hiện Dự án của bên B được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu. 	<p>Luật đầu tư</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>- Các ưu đãi khác phù hợp với quy định của pháp Luật đầu tư;</p> <p>2. Đảm bảo đầu tư</p> <p>- Đảm bảo về vốn tài sản:</p> <p>+ Vốn đầu tư và tài sản của Bên B không bị quốc hữu hóa.</p> <p>+ Trong trường hợp cần thiết phải trung mua, trung dụng tài sản của bên B thì Nhà nước đảm bảo thanh toán hoặc bồi thường tài sản và vốn của bên B theo quy định của Luật đầu tư hoặc theo các điều kiện thỏa thuận khác giữa Các Bên.</p> <p>+ Việc đảm bảo về vốn tài sản còn được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định hiện hành của pháp luật.</p>		
	<p>Điều 21. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng</p> <p>1. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng trong các trường hợp sau:</p> <p>- Do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết.</p> <p>- Do diện tích thực tế của dự án sai khác so với diện tích theo quy hoạch được duyệt.</p> <p>- Do một số khu vực của dự án không thể thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng dẫn đến không thể bàn giao toàn bộ 100% diện tích của dự án.</p> <p>- Khi có sự kiện bất khả kháng hoặc các sự cố Công</p>	<p>- Luật Đầu tư</p> <p>- Hồ sơ mời thầu</p> <p>- Hồ sơ dự thầu</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>trình xây dựng xảy ra không do lỗi của bên B như quy định trong Hợp đồng này.</p> <p>- Các trường hợp quy định của Pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Các sửa đổi, bổ sung so với hợp đồng hoặc với bất kỳ phụ lục nào của hợp đồng này chỉ được thực hiện khi có bằng văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và được ký kết bởi đại diện có thẩm quyền của các bên.</p> <p>3. Các Bên có thể lựa chọn việc sửa đổi, bổ sung theo hình thức ký kết một hợp đồng sửa đổi hoặc bổ sung phụ lục sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này.</p> <p>4. Trường hợp nội dung sửa đổi, bổ sung hợp đồng dẫn đến thay đổi các nội dung trong Văn bản chấp thuận đầu tư thì Bên B thực hiện thủ tục Điều chỉnh Văn bản chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật.</p>		
	<p>Điều 22. Các điều kiện bất khả kháng và nguyên tắc xử lý</p> <p>1. Các sự kiện bất khả kháng và nguyên tắc xác định sự kiện bất khả kháng</p> <p>Trường hợp bất khả kháng là trường hợp xảy ra sau khi ký hợp đồng này do những sự kiện có tính bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng như: thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, bạo động, bạo loạn, chiến tranh, những sự thay đổi trong chính sách, pháp luật của nhà nước mà các Bên không thể</p>	<p>- Luật Dân sự</p> <p>- Luật Thương mại</p> <p>- Luật Xây dựng</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>lường trước được và không thể khác phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép.</p> <p>2. Quy định về quyền, nghĩa vụ của mỗi Bên khi xảy ra sự kiện bất khả kháng</p> <p>Nếu xảy ra trường hợp bất khả kháng, việc một Bên không thực hiện được chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Tuy nhiên trong vòng 7 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng phải gửi ngay thông báo đến cho bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng do trường hợp bất khả kháng gây ra. Sau đó, các Bên sẽ thường xuyên trao đổi để thực hiện các biện pháp khắc phục hoặc giảm nhẹ hậu quả của sự kiện bất khả kháng</p>		
	<p>Điều 23. Phạt vi phạm hợp đồng</p> <p>Khi vi phạm hợp đồng bên B bị phạt theo mức quy định sau:</p> <p>a) Bên B vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi của bên A gây ra, nếu chậm quá 03 tháng theo các tiến độ quy định tại Hợp đồng, bên B sẽ chịu phạt 2% giá trị khối lượng công việc chậm tiến độ.</p> <p>b) Bên B chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản Điều 12 thì mỗi</p>	<p>- Luật Xây dựng</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>ngày chậm nộp chịu phạt 0,05% tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp;</p> <p>c) Nếu bên B chậm nộp tiền sử dụng đất quá 04 tháng kể từ ngày có biên bản bàn giao mặt bằng sạch giữa bên A và bên B, thì bên A sẽ báo cáo người có thẩm quyền chấm dứt hợp đồng.</p>		
	<p>Điều 24. Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng</p> <p>1. Tạm ngừng hợp đồng bởi bên A</p> <p>a) Bên A được quyền tạm ngừng hợp đồng trong các trường hợp sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bên B thực hiện đầu tư chậm so với bản tiến độ đã cam kết quá 12 tháng. Thực hiện đầu tư dự án không tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, không tuân thủ quy mô và mục tiêu của dự án theo Điều 6 của Hợp đồng này; - Bên B chậm nộp tiền sử dụng đất quá 04 tháng kể từ ngày có biên bản bàn giao mặt bằng sạch giữa bên A và bên B. - Bên B không nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng dự án theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng; không thực hiện điều chỉnh thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện dự án đầu tư 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 18 của hợp đồng này. 	<p>- Luật Xây dựng</p> <p>- Luật Thương mại</p> <p>- Nghị định 37/2015/NĐ-CP</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>- Xảy ra các sự kiện bất khả kháng.</p> <p>b) Bên A sẽ thông báo tạm ngừng hợp đồng cho bên B biết trước ngày ngừng hợp đồng tối thiểu 30 ngày. Bên B chịu trách nhiệm về việc bên A tạm ngừng hợp đồng và sẽ không được bù khoảng thời gian tạm ngừng hợp đồng trừ trường hợp do bất khả kháng.</p> <p>2. Chấm dứt Hợp đồng</p> <p>a. Hợp đồng được chấm dứt trong các trường hợp quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.</p> <p>b. Quyền lợi của các Bên khi chấm dứt Hợp đồng được giải quyết theo quy định của pháp luật.</p> <p>c. Khi một trong số các trường hợp sau đây xảy ra, mỗi Bên có quyền đề nghị bằng văn bản đối với bên kia để giải quyết việc chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bên bị tạm dừng hợp đồng theo Khoản 1 Điều này mà không có biện pháp để khắc phục, sửa chữa trong thời gian 120 ngày. - Một bên vi phạm ảnh hưởng lớn trong quá trình thực hiện hợp đồng này và không thể thương thảo hoặc không có hành động tích cực để sửa chữa khác phục các vi phạm đó trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của bên kia về việc vi phạm và yêu cầu sửa chữa, khắc phục vi phạm; - Bên B đang làm thủ tục tuyên bố phá sản theo quy 		

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>định của pháp luật Việt Nam về phá sản doanh nghiệp, hoặc bị tuyên bố giải thể, dừng hoạt động hoặc bị tuyên bố giải thể, dừng hoạt động.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Do xảy ra trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 22 hợp đồng này; d. Trừ trường hợp xảy ra các sự kiện quy định tại Điều này, không bên nào được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn. e. Khi xảy ra các trường hợp chấm dứt hợp đồng, các bên tiến hành thanh lý hợp đồng bằng văn bản. Việc thanh lý hợp đồng phải thực hiện xong trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc hoặc một thời hạn dài hơn do các bên thỏa thuận kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng của bất kỳ bên nào. <p>3. Trình tự thủ tục chấm dứt hợp đồng.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Các bên thực hiện theo trình tự, thủ tục dưới đây để chấm dứt hợp đồng: <ul style="list-style-type: none"> - Bên dự định chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp quy định tại Điều này phải gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia về dự kiến chấm dứt hợp đồng, trong đó xác định rõ căn cứ chấm dứt hợp đồng. - Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận tại thời điểm đó, kể từ ngày của thông báo, các bên phải tổ chức cuộc họp với sự tham gia của đại diện có thẩm quyền của các bên về 		

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>giải quyết các sự kiện chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp các bên đạt được thỏa thuận về việc thực hiện các công việc hoặc kế hoạch để giải quyết các sự kiện chấm dứt Hợp đồng, thông báo chấm dứt Hợp đồng này đương nhiên kết thúc.</p> <p>- Trường hợp các bên không đạt được thỏa thuận hoặc thống nhất về việc giải quyết các sự kiện chấm dứt hợp đồng, Bên dự kiến chấm dứt Hợp đồng có thể chấm dứt Hợp đồng bằng việc gửi thông báo chính thức tới bên kia và bên Ngân hàng về việc chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp đó, Hợp đồng sẽ được chấm dứt vào ngày thông báo đó hoặc ngày được xác định trong thông báo.</p> <p>b. Khiếu nại đối với chấm dứt Hợp đồng: Các bên có quyền khiếu nại đối với các quyết định của bên kia liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo các quy định của pháp luật hiện hành.</p> <p>c. Kể từ ngày bên A thông báo chấm dứt Hợp đồng hoặc Bên B quyết định chấm dứt hợp đồng. Bên B có trách nhiệm bàn giao ngay toàn bộ Dự án cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi thông nhất quyền và nghĩa vụ với bên A. Các bên có trách nhiệm thỏa thuận thống nhất quyền và nghĩa vụ trong việc chấm dứt Hợp đồng.</p> <p>d. Hợp đồng này sẽ hết hiệu lực trong các trường hợp sau:</p>		

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>- Sau khi hết thời hạn Hợp đồng này hoặc hết thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư.</p> <p>- Các trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn theo quy định của Hợp đồng này.</p> <p>4. Bồi thường hợp đồng:</p> <p>a. Trong các trường hợp đặc biệt vì lợi ích quốc gia hoặc do thay đổi kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hoặc do các quyết định khác của Chính phủ và các trường hợp chấm dứt hợp đồng không thuộc quy định tại điểm b Điều này:</p> <p>- UBND tỉnh có trách nhiệm bồi hoàn các chi phí mà bên B đã thực hiện đối với Dự án cho đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng của bên B, UBND tỉnh có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ chi phí mà bên B đã thực hiện đối với Dự án của Hợp đồng này cho bên B. Nếu quá thời hạn nêu trên các chi phí của Bên B sẽ được tính lãi theo lãi suất ngân hàng Nhà nước.</p> <p>- Các nhà thầu được ưu tiên tiếp tục tham gia Dự án trên cơ sở Hợp đồng ký với đơn vị mới tiếp nhận Dự án (<i>nếu có</i>) hoặc theo thỏa thuận của Các bên tại thời điểm phát sinh vấn đề này.</p> <p>b. Do lỗi của bên B</p> <p>- UBND tỉnh được quyền lựa chọn bên B khác để thay thế bên B thực hiện Dự án theo các quy định của pháp luật.</p>		

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>- Bên B chịu mọi chi phí khắc phục hậu quả do lỗi của mình dẫn đến chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn và không được bồi thường thiệt hại.</p> <p>- Trường hợp có bên B khác thay thế bên B, bên A thuê sẽ một đơn vị tư vấn trung gian kiểm tra, tính toán cụ thể giá trị của bên B và bên B mới tiếp nhận toàn bộ các quyền, nghĩa vụ của bên B, kể cả các hợp đồng bên B đã ký với các nhà thầu để thực hiện Dự án này.</p>		
	<p>Điều 25. Khiếu nại và xử lý các tranh chấp</p> <p>1. Khiếu nại:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>	<p>- Luật Xây dựng</p> <p>- Nghị định 37/2015/NĐ-CP</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>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.</p> <p>2. Xử lý tranh chấp</p> <p>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.</p> <p>Trường hợp thương lượng không có kết quả thì có thể giải quyết thông qua trọng tài hoặc tòa án do 2 bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật Việt Nam. Quyết định của trọng tài hoặc Tòa án là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc đối với các bên.</p> <p>3. Hợp đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng tới hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.</p>		
	<p>Điều 26. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai</p> <p>Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai được lập thành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai như sau:</p> <p>1. Bên B sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng</p>	<p>- Luật Đất đai</p> <p>- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP</p> <p>- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP</p> <p>- Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT</p>	Nhất trí

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;</p> <p>2. Bên B có ý hủy hoại đất;</p> <p>3. Bên B từ chối thực hiện nghĩa vụ nộp giá trị M3 và giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với Nhà nước hoặc thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước;</p> <p>4. Đất dự án được bên A giao để thực hiện dự án đầu tư mà không triển khai thi công dự án trong 12 tháng liên tục hoặc tiến độ triển khai thi công chậm 24 tháng so với tiến độ quy định tại Điều 5 Hợp đồng này; trường hợp chậm triển khai thi công dự án thì bên B được gia hạn thêm 24 tháng để triển khai dự án; hết thời hạn được gia hạn mà bên B vẫn chưa hoàn thành dự án thì Bên A sẽ thu hồi đất mà không hoàn trả chi phí bồi thường, chi phí đầu tư dự án, trừ trường hợp do bất khả kháng.</p>	<p>- Hồ sơ mời thầu</p>	
	<p>Điều 27. Điều chỉnh hợp đồng</p> <p>Hợp đồng sẽ được hai bên thỏa thuận, thông nhất báo cáo người có thẩm quyền xem xét cho phép điều chỉnh trong những trường hợp sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bị ảnh hưởng bởi những sự kiện bất khả kháng; - Được cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch; - Các trường hợp đặc biệt khác. 	<p>- Luật Xây dựng - Nghị định 37/2015/NĐ-CP</p>	<p>Nhất trí</p>
	<p>Điều 28. Bảo hiểm và bảo hành các công trình do</p>	<p>- Luật Xây dựng</p>	<p>Nhất trí</p>

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>bên B bàn giao quản lý, khai thác cho bên A</p> <p>1. Bảo hiểm</p> <p>Bên B phải mua bảo hiểm công trình thuộc dự án theo quy định.</p> <p>2. Bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do bên B bàn giao quản lý, khai thác cho bên A</p> <p>Sau khi nghiệm thu công trình, Bên B phải:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện việc bảo hành công trình trong thời gian 12 tháng. - Trong thời gian bảo hành, bên A cân thông báo cho bên B về những hư hỏng do lỗi của bên B. Bên B có trách nhiệm khắc phục các sai sót bằng chi phí của mình trong thời gian bên A quy định. - Trường hợp bên B không khắc phục sai sót trong khoảng thời gian được bên A quy định, bên A có thể thuê tổ chức khác khắc phục sai sót và bên B sẽ phải thanh toán khoản chi phí này. Bên A sẽ thông báo cho bên B khoản chi phí này sẽ được khấu trừ vào tiền bảo hành của bên B. <p>3. Bảo đảm bảo hành công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự kiến bàn giao cho nhà nước thuộc dự án:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bắt đầu đến giai đoạn bảo hành công trình, bên B phải nộp cho bên A bảo đảm bảo hành công trình với giá trị bằng 5% giá trị quyết toán các công trình được phê duyệt. Bên B được hoàn trả bảo đảm bảo hành 	<p>Nghị định 46/2015/NĐ-CP</p> <p>- Nghị định 37/2015/NĐ-CP</p> <p>- Nghị định 119/2015/NĐ-CP</p>	

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được bên A xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hình thức thực hiện bảo đảm: Bằng tiền mặt hoặc thư bảo lãnh của Ngân hàng tại Việt Nam. <p>4. Việc bảo hành không gồm các trường hợp sau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lỗi do Bên A sửa chữa hoặc thay đổi; - Sự kiện bất khả kháng tại Điều 22 Hợp đồng này; - Đối với người hoặc công trình ngoài hạng mục được bảo hành. <p>5. Hoàn trả tiền bảo hành: Sau khi hết thời gian bảo hành (12 tháng) Bên A có trách nhiệm hoàn trả tiền bảo hành cho bên B theo quy định</p>		
	<p>Điều 29. Thanh lý hợp đồng</p> <p>1. Hợp đồng được thanh lý trong trường hợp:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký; - Hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 23 của Hợp đồng này. <p>2. Việc thanh lý hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Luật Dân sự - Luật Xây dựng 	Nhất trí
	<p>Điều 30. Pháp luật điều chỉnh quan hệ Hợp đồng dự án và các hợp đồng có liên quan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Luật Dân sự 	Nhất trí

STT	NỘI DUNG DỰ THẢO	CĂN CỨ PHÁP LÝ	KẾT QUẢ ĐÀM PHÁN
	<p>Việc lập, giải thích, thực hiện và chấm dứt Hợp đồng này được điều chỉnh bởi hệ thống Pháp luật Việt Nam.</p> <p>Tất cả các vấn đề liên quan đến giải thích, thực hiện, vi phạm, thiệt hại và giải quyết tranh chấp theo hợp đồng này được điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật Việt Nam.</p>		
	<p>Điều 31. Ngôn ngữ của Hợp đồng dự án</p> <p>Hợp đồng, bao gồm các phụ lục kèm theo được lập bằng tiếng Việt. Bản dịch của một phần hoặc toàn bộ hợp đồng này, các phụ lục kèm theo sang bất kỳ ngôn ngữ nào khác chỉ có giá trị tham khảo. Trong bất kỳ trường hợp nào, bản tiếng Việt của hợp đồng này sẽ có giá trị là bản duy nhất được áp dụng.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Luật Dân sự - Luật Xây dựng 	Nhất trí
	<p>Điều 32. Bảo mật thông tin</p> <p>Trong quá trình thực hiện Dự án, các Bên thực hiện nghiêm túc việc bảo mật thông tin cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bảo mật thông tin khi được giao triển khai dự án, hợp đồng dự án; - Không tiết lộ các thông tin của các bên cho bất kỳ bên thứ ba nào. - Không được phép sao chép, tạo mới các công việc hay sản phẩm dựa trên các thông tin này vì các mục đích cá nhân hoặc các mục đích khác ngoài phạm vi Dự án. - Không được phép sao chép, cung cấp một phần hay 	<ul style="list-style-type: none"> - Luật Dân sự 	Nhất trí

Công tác đàm phán hợp đồng kết thúc vào hồi 11 giờ cùng ngày. Biên bản được các bên thông qua và thống nhất ký tên. Biên bản được lập thành 20 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên B giữ 04 bản, Bên A được ủy quyền giữ 16 bản làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo trong việc ký kết hợp đồng dự án./.

ĐẠI DIỆN BÊN A
P. CHỦ TỊCH UBND TỈNH




[Signature]

Lê Hồng Minh
SỞ TÀI CHÍNH
GIÁM ĐỐC




[Signature]

Lê Hồng Chương
SỞ TÀI NGUYÊN MT
P. GIÁM ĐỐC



[Signature]

Phạm Văn Thi
SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
P. GIÁM ĐỐC



[Signature]

Đinh Trung Dũng
SỞ XÂY DỰNG
P. GIÁM ĐỐC



[Signature]

Trần Khắc Sơn
BAN QL KHU VỰC PT&ĐT
P. TRƯỞNG BAN



[Signature]

Phùng Kim Sơn
UBND THÀNH PHỐ SƠN LA
P. CHỦ TỊCH



[Signature]

Lê Trọng Bình

ĐẠI DIỆN BÊN B
P. TỔNG GIÁM ĐỐC



[Signature]

Nguyễn Quang Huy

C.T.C.P
Nội