

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 10 năm 2023

HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ, ĐẤT
Số: 10.01/HĐQLVH/2023

GÓI THẦU

Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình

ĐỊA ĐIỂM

số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình

GIỮA

TRUNG TÂM QUẢN LÝ NHÀ VÀ GIÁM ĐỊNH XÂY DỰNG

VÀ

Công ty TNHH MTV Thương mại, Xây dựng, Quản lý vận hành cao ốc Vĩnh Tường

NĂM 2023



I - CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật nhà ở số 03/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà thầu;

Căn cứ Nghị định số 11/2020/NĐ-CP ngày 20 tháng 01 năm 2020 Quy định về thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực Kho bạc Nhà nước;

Căn cứ Thông tư số 58/2016/TT-BTC ngày 29 tháng 02 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc quy định chi tiết về việc sử dụng vốn nhà nước để mua sắm nhằm duy trì hoạt động thường xuyên của cơ quan nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp;

Căn cứ Thông tư 08/2022/TT-BKHDT ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin về đấu thầu và lựa chọn nhà thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 2514/QĐ-SXD-VP ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc giao dự toán ngân sách nhà nước năm 2023 cho Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1375/QĐ-SXD-VP ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Sở Xây dựng về điều chỉnh Quyết định 2514/QĐ-SXD-VP ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Sở Xây dựng về giao dự toán thu, chi ngân sách Nhà nước năm 2023 cho Trung tâm Quản lý nhà và Giám định Xây dựng (điều chỉnh lần 1);

Căn cứ Quyết định số 1961/QĐ-QLNGĐXD-PTN ngày 15 tháng 05 năm 2023 về việc phê duyệt Dự toán gói thầu “Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình”;

Căn cứ Quyết định số 2426/QĐ-QLNGĐXD-PTN ngày 02 tháng 06 năm 2023 về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu “Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình”;

Căn cứ Quyết định số 3746/QĐ-QLNGĐXD-PTN ngày 25 tháng 07 năm 2023 về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh gói thầu “Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình”;

Căn cứ E-HSMT được phê duyệt theo Quyết định số 4866/QĐ-QLNGĐXD-PTN ngày 30 tháng 08 năm 2023 về việc phê duyệt Hồ sơ mời thầu qua mạng (E-HSMT) gói thầu “Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình”

Căn cứ Thông báo mời thầu số IB2300218487-00, thời điểm đăng tải 08:54 ngày 03/09/2023 trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia về gói thầu “Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình”;

Căn cứ Báo cáo số 21.09.1/2023/BCĐG-NL ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Nam Long về việc đánh giá E-HSMT gói thầu “Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình”;

Căn cứ Công văn số 5622/QĐ-QLNGĐXD-PTN ngày 26 tháng 09 năm 2023

của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng về việc đối chiếu tài liệu và thương thảo hợp đồng gói thầu “Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình”.

Căn cứ Biên bản thương thảo hợp đồng ngày 27 tháng 9 năm 2023 giữa Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng với Công ty TNHH MTV Thương mại, Xây dựng, Quản lý vận hành cao ốc Vĩnh Tường về việc cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình;

Căn cứ Quyết định số 6194/TB-QLNGĐXD-PTN ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình.

II - CÁC BÊN THAM GIA KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày 12 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng, chúng tôi gồm:

1. CHỦ ĐẦU TƯ (Gọi tắt là Bên A)

Tên giao dịch : **TRUNG TÂM QUẢN LÝ NHÀ VÀ GIÁM ĐỊNH XÂY DỰNG**

Đại diện: Ông. **Nguyễn Thanh Hải**

Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ : Cao ốc 255, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 66815185 Fax:

Tài khoản: 9527.2.1093947.00000 tại Kho bạc nhà nước Quận 3

Mã số thuế: 0300394073

(Thành lập Theo Quyết định số 3555/QĐ-UBND ngày 07/7/2017 của UBND TPHCM về tổ chức lại Trung tâm Thông tin và Dịch vụ xây dựng thành Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng trực thuộc Sở Xây dựng)

2. ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH (Gọi tắt là Bên B)

Tên giao dịch : **CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI, XÂY DỰNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH CAO ỐC VĨNH TƯỜNG**

Đại diện : Ông. **Nguyễn Đức Tùng**

Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ : 448 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận 4, TPHCM

Điện thoại: 0909711387 Fax: 028.3728.1538

Tài khoản: 112002680988 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt nam, Chi nhánh 4

Mã số thuế: 0313100570

Hai bên thoả thuận ký kết Hợp đồng này với nội dung và những điều khoản sau đây:

III-CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Điều 1. Đối tượng Hợp đồng

Bên A đồng ý giao cho Bên B cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình.

Điều 2. Các định nghĩa và diễn giải

Các từ và cụm từ được định nghĩa và diễn giải như sau:

1. **“Hợp đồng”** là hợp đồng này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do hai Bên ký kết vào từng thời điểm trong quá trình thực hiện;

2. **“Nhà, đất”** là Nhà, đất số 04 Đông Sơn, Phường 07, quận Tân Bình;

3. **“Dịch vụ quản lý”** là dịch vụ quản lý vận hành tại Nhà, đất do Bên B thực hiện theo các nội dung được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

4. **“Cơ quan, đơn vị”** là chủ sử dụng các phần diện tích trong Nhà, đất;

5. **“Tài sản”** là toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất gắn liền với Nhà, đất;

6. **“Ngày, tháng”** được hiểu là ngày dương lịch và tháng được hiểu là tháng dương lịch, trừ khi được quy định khác trong Hợp đồng;

7. **“Khẩn cấp”** là các sự kiện xảy ra có tính chất nghiêm trọng, Bên B hoặc đại diện Bên B xét thấy có khả năng ảnh hưởng đến những dịch vụ thiết yếu, an toàn tài sản, tính mạng bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện liên quan đến: cung cấp nước sinh hoạt, nguồn cấp điện, phòng cháy chữa cháy đòi hỏi phải nhanh chóng thực hiện những biện pháp tích cực để đối phó nhằm hạn chế tối đa thiệt hại có thể xảy ra;

8. **“Bất khả kháng”** được định nghĩa tại Điều 14 của Hợp đồng này;

9. **“Luật”** là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Điều 3. Phạm vi cung cấp dịch vụ quản lý

1. Bên B cam kết cung cấp dịch vụ quản lý vận hành kho lưu trữ với quy mô và thông số kỹ thuật như sau:

- Tên tòa nhà: Số 04 Đông Sơn
- Loại tòa nhà: Cơ sở hoạt động sự nghiệp
- Địa chỉ: số 04 đường Đông Sơn, Phường 7, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Công năng: Làm kho lưu trữ

2. Bên B thực hiện Dịch vụ quản lý vận hành theo hình thức cung cấp nhân sự để điều hành hoạt động chung tại Nhà, đất theo quy định.

3. Bên B đảm bảo quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật tại Nhà, đất đúng thỏa thuận tại Hợp đồng này với chất lượng tốt; đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ phù hợp với các quy định của pháp luật.

Bên B phải lập kế hoạch quản lý Nhà, đất và trình cho Bên A phê duyệt. Trong quá trình quản lý thực tế tại Nhà, đất, nếu có thay đổi nội dung so với kế hoạch đã

được phê duyệt, thì Bên B phải thông báo và phải được Bên A đồng ý trước khi thực hiện.

4. Mô tả phạm vi Dịch vụ

Bên B thực hiện công việc bảo vệ vận hành Nhà, đất trong giới hạn phạm vi công việc như sau:

- a) Lập và thực hiện kế hoạch quản lý vận hành;
- b) Xây dựng bộ máy quản lý vận hành và cung cấp nhân sự quản lý vận hành tại Nhà, đất;
- c) Thiết lập, điều chỉnh các quy trình quản lý, vận hành, biểu mẫu phù hợp và vận dụng vào quản lý thực tế tại Nhà, đất;
- d) Kiểm soát, bảo đảm trật tự, an ninh công cộng, vệ sinh, môi trường và các dịch vụ khác của Nhà, đất bao gồm bãi xe tại tầng hầm;
- e) Quản lý vận hành các hệ thống kỹ thuật trong Nhà, đất; bố trí lịch làm việc của nhân viên kỹ thuật làm việc tại Nhà, đất; giám sát công việc hàng ngày của nhân viên kỹ thuật bao gồm các hạng mục phải kiểm tra cũng như những công việc sửa chữa khác. Xử lý nhanh các sự cố liên quan đến an ninh trật tự, hư hỏng máy móc nhỏ, cháy nổ,... Liên hệ các đơn vị cung ứng dịch vụ sửa chữa khi không thuộc thẩm quyền hoặc vượt quá khả năng xử lý, khắc phục;
- f) Hỗ trợ cơ quan, đơn vị trong Nhà, đất về những thủ tục liên quan đến lắp đặt internet, truyền hình cáp, các thủ tục khác phát sinh và có liên quan. Phối hợp với công ty điện lực, công ty cấp nước để giải quyết và khắc phục các sự cố tại Nhà, đất;
- g) Tiếp thu ý kiến và giải quyết khiếu nại của cơ quan, đơn vị liên quan đến công tác quản lý vận hành Nhà, đất;
- h) Tiếp nhận các đề nghị, yêu cầu của cơ quan, đơn vị và chuyển cho Bên A/Bên thứ ba nếu liên quan đến công việc thuộc phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của Bên A/Bên thứ ba;
- i) Giám sát lắp đặt, sửa chữa nội thất của cơ quan, đơn vị trong Nhà, đất;
- j) Hướng dẫn, kiểm tra và nhắc nhở Cơ quan, đơn vị trong việc thực hiện và tuân thủ Nội quy Nhà, đất; đề xuất Bên A tiến hành các biện pháp bắt buộc thích hợp để Cơ quan, đơn vị thực hiện nghiêm túc Nội quy của Nhà, đất;
- k) Xử lý các vi phạm về sửa chữa, nâng cấp trong phạm vi quản lý, vận hành của Bên B theo quy định tại Nội quy Nhà, đất:

Dùng thi công nếu: Thi công gây ảnh hưởng đến phần diện tích chung, đến kết cấu của Nhà, đất, làm hư hỏng các phần diện nước âm tường, thay đổi màu sơn mặt ngoài của Nhà, đất làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung.

Buộc các Cơ quan, đơn vị phải khắc phục những hậu quả gây ra như: đổ rác xây dựng, xả bần vào ống rác hoặc các hành vi khác mà gây ô nhiễm môi trường đến các nhà xung quanh, gây ồn ào mất trật tự và các vấn đề phát sinh khác liên quan đến Nhà, đất.

l) Thay mặt Bên A làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước và phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện các quy định của pháp luật về an ninh trật tự, vệ sinh, các phong trào chung;

m) Phối hợp với Bên A lập phương án PCCC định kỳ theo quy định nhà nước để hướng dẫn Cơ quan, đơn vị trong Nhà, đất quen với các lối thoát hiểm và nắm được các bước cần thực hiện khi có tình huống khẩn cấp xảy ra;

n) Khi Nhà, đất có sự cố kỹ thuật khẩn cấp trong quá trình vận hành Bên B phải nhanh chóng tập trung kỹ thuật, nhân sự và vật tư thiết bị giải quyết tình huống với thời gian nhanh nhất. Nếu phát sinh chi phí thuộc chủ sở hữu của bên nào thì bên đó chịu trách nhiệm chi trả. Nếu phát sinh chi phí đối với phần sở hữu chung thì bên B tiến hành thông báo cho Bên A và Bên A có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ các chi phí này cho Bên B trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A nhận được hồ sơ, chứng từ thanh toán hợp lệ từ Bên B;

o) Theo dõi, đôn đốc và phối hợp công tác bảo hành sửa chữa của Chủ đầu tư hoặc đơn vị bảo hành;

p) Báo cáo tình hình quản lý và các chi phí hoạt động hàng tuần, hàng tháng, hàng năm.

Điều 4. Thành phần hợp đồng

Thành phần hợp đồng và thứ tự ưu tiên pháp lý như sau:

1. Biên bản thương thảo hợp đồng;
2. Phụ lục bảng giá trị ký hợp đồng;
3. Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu;
4. Các phụ lục điều chỉnh hợp đồng và tài liệu kèm theo khác (nếu có).

Điều 5. Hình thức, giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán

1. Hình thức và giá trị hợp đồng

a) Hình thức hợp đồng: Trọn gói;

b) Giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế VAT là: **361.620.000 đồng** (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm hai mươi ngàn đồng). (đính kèm bảng giá hợp đồng).

Giá trị hợp đồng năm 2023 (từ ngày 12/10/2023 đến 12/12/2023): **78.635.541 đồng** (Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn, năm trăm bốn mươi một đồng).

Giá trị hợp đồng năm 2024 (từ ngày 13/12/2023 đến 12/10/2024) là **282.984.459 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi hai triệu, chín trăm tám mươi bốn ngàn, bốn trăm năm mươi chín đồng).

2. Thời hạn thanh toán:

a) Bên A và Bên B thống nhất giá trị thanh toán theo từng tháng sau khi Bên B thực hiện xong công việc và được Bên A nghiệm thu theo khối lượng thực tế;

b) Bên A sẽ thanh toán 100% giá trị được nghiệm thu cho Bên B trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày Bên A nhận đủ hồ sơ hợp lệ từ Bên B.

3. Phương thức thanh toán

Bên A chuyển khoản bằng tiền đồng Việt Nam cho bên B theo thông tin sau:

- Người thụ hưởng: Công ty TNHH MTV Thương mại, Xây dựng, Quản lý vận hành cao ốc Vĩnh Tường;

- Tài khoản số: 112002680988 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Chi nhánh 4

4. Thành phần hồ sơ thanh toán

Thực hiện theo quy định của Nghị định số 11/2020/NĐ-CP ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Chính phủ về thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực Kho bạc Nhà nước:

- Bảng khối lượng giá trị công việc thực tế thực hiện.
- Biên bản nghiệm thu công tác quản lý vận hành (kèm theo biên bản nghiệm thu chi tiết cho từng công việc).
- Bản chính hóa đơn tài chính hợp lệ.
- Giấy đề nghị thanh toán.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

1. Bên A có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu Bên B thông báo kịp thời, đầy đủ các thông tin về việc thực hiện các công việc đã thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được ủy quyền;
- b) Được chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này;
- c) Được áp dụng các chế tài quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

2. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Thanh toán cho Bên B kinh phí bảo vệ vận hành theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng này;
- b) Cung cấp hồ sơ lưu trữ và các thông tin, tài liệu cần thiết (trong giới hạn cho phép và không được vi phạm các điều khoản bảo mật liên quan đến Nhà, đất) để Bên B thực hiện dịch vụ quản lý vận hành;
- c) Bố trí cho Bên B phòng làm việc cho quản lý và chỗ để xe cho nhân sự quản lý, bảo vệ và vệ sinh;
- d) Tạo điều kiện và phối hợp chặt chẽ với Bên B trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của bên B:

1. Bên B có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu Bên A thanh toán đầy đủ theo Điều 5 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên A cung cấp hồ sơ và các thông tin, tài liệu cần thiết trong giới hạn cho phép và không được vi phạm các điều kiện mật liên quan để phục vụ cho việc quản lý vận hành;

c) Được thể hiện logo/thương hiệu trên các văn bản của Bên B trong việc quản lý vận hành Nhà, đất sau khi đã được Bên A đồng ý về vị trí, kích thước và hình thức.

2. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện đầy đủ và nghiêm túc nhiệm vụ của bên quản lý theo Điều 3 của Hợp đồng, bao gồm cả công việc ủy quyền (nếu có) và báo cáo cho Bên A về tiến độ, kết quả thực hiện;

b) Kiểm tra, giám sát hoạt động, công việc của các nhân viên hoặc người do Bên B tuyển dụng để thực hiện dịch vụ quản lý và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại xảy ra cho Bên A hoặc bên thứ ba nếu do nhân viên Bên B gây thiệt hại;

c) Cam kết đảm bảo quản lý và vận hành hệ thống kỹ thuật Nhà, đất theo đúng khuyến cáo và hướng dẫn sử dụng của nhà sản xuất hoặc theo thiết kế hoặc theo quy định chuyên ngành của nhà nước;

d) Bảo đảm Bên B đã được đăng ký một cách hợp pháp với các cơ quan có thẩm quyền với tư cách công ty có chuyên môn năng lực vận hành quản lý Nhà, đất theo quy định của Pháp luật Việt Nam;

e) Có trách nhiệm quản lý, bảo quản, sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích tất cả các tài liệu, thiết bị hay bất kỳ tài sản nào do Bên A trang bị cho Bên B và có trách nhiệm hoàn trả cho Bên A khi hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng trong tình trạng hoạt động tốt (ngoại trừ các hao mòn tự nhiên trong quá trình sử dụng và/hoặc sửa chữa/thay thế/ đầu tư thêm do Hai Bên xác nhận thực hiện);

f) Có trách nhiệm bảo mật thông tin của cơ quan, đơn vị tại Nhà, đất. Bên B chỉ sử dụng thông tin của cơ quan, đơn vị phục vụ cho các công việc liên quan đến quản lý vận hành tại Nhà, đất, trừ trường hợp cung cấp thông tin cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Bàn giao lại cho Bên A bộ hồ sơ Tòa nhà đã nhận từ Bên A khi chấm dứt Hợp đồng này;

h) Trong phạm vi Hợp đồng này, Bên B cam kết miễn trừ cho Bên A mọi trách nhiệm tài chính và trách nhiệm pháp lý đối với toàn bộ thiệt hại hoặc vi phạm pháp luật phát sinh do lỗi của Bên B trong việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định của Hợp đồng và quy định của pháp luật;

i) Chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng này và các Phụ lục (Nếu có);

j) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và quy định pháp luật.

Điều 8. Bố trí sử dụng nhân viên quản lý

1. Bên B có quyền bố trí hoặc chuyển bất kỳ nhân viên nào đang làm

việc cho Bên B tại khi cần thiết, nhưng phải đảm bảo không gây trở ngại cho việc quản lý. Trường hợp thay quản lý Nhà, đất thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết.

2. Trong trường hợp nhân viên của Bên B (kể cả trưởng Ban quản lý) không hoàn thành nhiệm vụ theo quy định trong hợp đồng này, thì Bên B sẽ tiến hành kiểm tra, nếu không hoàn thành nhiệm vụ sẽ thay thế người khác và có trách nhiệm thông báo lại cho Bên A biết.

3. Quy định thời gian làm việc của các bộ phận quản lý như sau:

a) Bộ phận bảo vệ: Trục 24/24 giờ (02 vị trí 12/24h, làm việc 7 ngày/tuần, kể cả ngày lễ, tết).

b) Bộ phận vệ sinh: Từ 07h00 đến 17h00 (làm việc 07 (bảy) ngày/tuần, kể cả ngày lễ, tết); và phải có lịch làm việc cụ thể niêm yết tại Nhà, đất.

c) Bộ phận kỹ thuật: Từ 07h00 đến 17h00 (làm việc 05 (năm) ngày/tuần; và phải có lịch làm việc cụ thể niêm yết tại Nhà, đất. Có mặt để xử lý các tình huống khẩn cấp trong vòng 2h khi có yêu cầu của Bên A.

Điều 9. Phương thức phối hợp giữa bên A và bên B

1. Trách nhiệm của Bên A:

a) Là đại diện cho các cơ quan, đơn vị người sử dụng hợp pháp ký kết hợp đồng dịch vụ bảo vệ vận hành với Bên B để thực hiện công việc quản lý vận hành quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Xem xét, thống nhất kế hoạch quản lý vận hành và các nội dung liên quan đến trách nhiệm, quyền hạn của Bên A. Ký kết hợp đồng với nhà thầu ngoài phạm vi của Bên B như bảo trì, sửa chữa,..... (nếu có);

c) Chi trả các khoản chi phí liên quan đến hoạt động vận hành ngoài phạm vi chi trả của Bên B như mua sắm vật tư, trang thiết bị; việc bảo trì, cải tạo, trang trí;

d) Cử đại diện để phối hợp chặt chẽ với Bên B trong việc quản lý vận hành theo đúng các quy trình quản lý nhằm đáp ứng yêu cầu chất lượng dịch vụ.

2. Trách nhiệm của Bên B:

a) Tổ chức điều hành mọi hoạt động thuộc phạm vi quản lý vận hành theo hợp đồng đã ký kết với Bên A;

b) Cung cấp nhân sự quản lý vận hành để đảm nhiệm công tác vận hành kỹ thuật;

c) Quản lý và giám sát dịch vụ vệ sinh môi trường, an toàn phòng cháy, chữa cháy... Bên B có trách nhiệm quản lý, kiểm soát về mặt nghiệp vụ và khối lượng công việc theo tiêu chuẩn và quy trình quản lý đã thiết lập.

Điều 10. Thời hạn thực hiện hợp đồng

Thời gian thực hiện hợp đồng: 12 tháng (365 ngày) kể từ ngày ký kết hợp đồng.

Điều 11. Chấm dứt hợp đồng và đơn phương chấm dứt hợp đồng

1. Hợp đồng này chấm dứt khi có một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hết hạn hợp đồng mà các bên nhất trí không gia hạn hợp đồng;
- b) Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn;
- c) Một trong hai bên bị phá sản hoặc giải thể hoặc chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật.

2. Do sự kiện bất khả kháng nhưng không khắc phục được.

3. Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi:

a) Có văn bản chỉ đạo, điều chuyển tài sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên A có trách nhiệm thông báo đến Bên B bằng văn bản trước thời điểm chấm dứt hợp đồng 15 ngày;

b) Khi Bên A không được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý hoặc ngưng cung cấp nguồn vốn thực hiện công việc theo nội dung hợp đồng.

4. Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên B có một trong các vi phạm sau đây:

a) Vi phạm nghĩa vụ quy định tại Khoản 2 Điều 7 của hợp đồng này và gây thiệt hại cho Bên A;

b) Chuyển nhượng hợp đồng này hoặc giao việc quản lý vận hành cho một đơn vị khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A;

c) Không khắc phục các vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên A;

d) Bên B không thực hiện một phần hoặc toàn bộ nội dung công việc theo hợp đồng trong thời hạn đã nêu trong hợp đồng hoặc trong khoảng thời gian đã được Bên A gia hạn;

d) Có bằng chứng cho thấy Bên B đã vi phạm một trong các hành vi bị cấm quy định tại Điều 89 Luật Đấu thầu trong quá trình đấu thầu hoặc thực hiện Hợp đồng;

g) Bên A không được tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng ngoài các trường hợp quy định tại khoản này; nếu tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên A phải bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này.

5. Bên B được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi Bên A có một trong các vi phạm sau:

a) Không cung cấp hồ sơ và các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định của pháp luật để Bên B thực hiện công việc quản lý vận hành;

b) Không thanh toán tiền đến hạn cho Bên B theo hợp đồng này trong vòng 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B về những khoản thanh toán đã quá hạn;

c) Bên B không được tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng ngoài các trường hợp quy định tại khoản này; nếu tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên B phải

bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này.

6. Bàn giao khi chấm dứt hợp đồng:

a) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày thông báo chấm dứt hợp đồng, hai bên có trách nhiệm thảo luận và xác định giá trị quyết toán hợp đồng. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Bên B hoàn thành nghĩa vụ báo cáo, bàn giao số liệu, bàn giao tài sản và hai bên đã ký thỏa thuận thanh lý hợp đồng này, Bên A phải thanh toán cho Bên B các khoản tiền còn lại theo biên bản quyết toán (nếu có);

b) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, Bên B phải bàn giao cho Bên A toàn bộ tài sản theo đúng hiện trạng của Bên A, sổ sách kế toán hợp đồng, hồ sơ và các tài liệu, tài sản khác (nếu có) thuộc quyền sở hữu của Bên A.

Điều 12. Vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại

1. Bên B phải bồi thường cho Bên A toàn bộ chi phí khắc phục thực tế hư hỏng và các chi phí có liên quan đến những hư hỏng làm mất tài sản khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Phát sinh do lỗi của Bên B;

b) Bên B thiếu trách nhiệm hoặc có hành vi vi phạm hợp đồng.

2. Trường hợp một trong hai bên vi phạm quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này thì bên vi phạm phải bồi thường cho bên kia số tiền theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Trách nhiệm sau khi chấm dứt hợp đồng

1. Bên A không được quyền sử dụng các biểu mẫu và quy trình quản lý, biểu mẫu do Bên B thiết lập, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên B.

2. Bên B phải bàn giao toàn bộ tài sản, số liệu sổ sách cho Bên A trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày chấm dứt hợp đồng để Bên A tiếp tục quản lý vận hành một cách liên tục và không ảnh hưởng đến sinh hoạt tại Nhà, đất.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai, dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước Việt Nam;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Các trường hợp khác: các bên thỏa thuận.

2. Thông báo tình trạng bất khả kháng:

a) Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất

khả kháng thì phải xuất trình giấy tờ này);

b) Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để chấm dứt hợp đồng này;

c) Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải gửi thông báo cho bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi tình trạng bất khả kháng;

d) Các bên phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ khi điều kiện bất khả kháng không còn;

e) Nếu sự kiện bất khả kháng xảy ra trong 03 (ba) tháng liên tục nhưng không khắc phục được thì hợp đồng đương nhiên hết hiệu lực, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Trách nhiệm của các bên trong trường hợp bất khả kháng:

Việc thực hiện các nghĩa vụ có liên quan theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 15: Hiệu chỉnh, bổ sung hợp đồng

1. Việc hiệu chỉnh, bổ sung hợp đồng có thể được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Có sự thay đổi về khối lượng thực hiện được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản

b) Do các nguyên nhân bất khả kháng theo quy định của pháp luật ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp phát sinh các hạng mục công việc ngoài phạm vi hợp đồng, Bên A và Bên B tiến hành thương thảo để làm cơ sở ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng và được cấp thẩm quyền chấp thuận các hạng mục phát sinh đó.

Điều 16: Đảm bảo thực hiện hợp đồng

1. Bên B phải thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện Hợp đồng theo các yêu cầu sau:

a) Thời hạn nộp bảo đảm thực hiện Hợp đồng: trước thời điểm Hợp đồng được ký kết;

b) Hình thức bảo đảm thực hiện hợp đồng: Chứng thư bảo lãnh Ngân hàng hợp pháp tại Việt Nam;

c) Giá trị bảo đảm thực hiện Hợp đồng: khoảng 3% giá trị Hợp đồng, tương đương số tiền **10.848.600 đồng** (Bằng chữ: Mười triệu, tám trăm bốn mươi tám ngàn, sáu trăm đồng);

d) Hiệu lực của bảo đảm thực hiện Hợp đồng: Thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện Hợp đồng được tính từ ngày Hợp đồng có hiệu lực cho đến khi kết thúc Hợp đồng và các bên đã hoàn thành nghĩa vụ và trách nhiệm của mình.

2. Bảo đảm thực hiện Hợp đồng sẽ được trả cho Bên A trong các trường hợp sau:

- a) Bên B từ chối thực hiện Hợp đồng khi Hợp đồng đã có hiệu lực;
- b) Bên B không hoàn thành nghĩa vụ và trách nhiệm của mình theo hợp đồng làm phát sinh thiệt hại cho Bên A;
- c) Bên B vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng;
- d) Bên B 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.

3. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng: Bên A sẽ hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng cho Bên B trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nghiệm thu, thanh lý hợp đồng.

Điều 17. Tranh chấp và giải quyết tranh chấp

1. Nếu có phát sinh tranh chấp về nội dung hợp đồng này thì các bên phải tiến hành thương lượng để giải quyết.

2. Trường hợp có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 1 có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Quyết định của Tòa án nhân dân là quyết định cuối cùng và có tính chất bắt buộc với các bên.

Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Việc thanh lý hợp đồng này được thực hiện bằng biên bản thanh lý do hai bên cùng ký kết.

3. Hai bên thỏa thuận cam kết thực hiện đúng nội dung của hợp đồng này; tài sản được ủy quyền quản lý không thuộc diện bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.

4. Hợp đồng này được lập thành 06 bản, có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 04 bản, Bên B giữ 02 bản để cùng thực hiện.

5. Trường hợp các bên có thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập phụ lục hợp đồng hoặc ký kết hợp đồng bổ sung bằng văn bản và có chữ ký của hai bên. /.

ĐẠI DIỆN BÊN A

Giám đốc



NGUYỄN THANH HẢI

ĐẠI DIỆN BÊN B

Giám đốc



NGUYỄN ĐỨC TÙNG

PHỤ LỤC 01

(Kèm theo Hợp đồng số 10.01/HDQLVH/2023 giữa Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng và Công ty TNHH MTV Thương mại, Xây dựng, Quản lý Vận hành Cao ốc Vĩnh Trường)

Đơn vị: đồng						
STT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (VNĐ)	Giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT	Ghi chú
1	Kỹ thuật viên toà nhà	tháng	12	915.307	10.983.684	
2	Nhân viên vệ sinh	tháng	12	4.394.313	52.731.756	
3	Bảo vệ (vị trí 12/24)	tháng	12	14.746.016	176.952.192	
4	Tổng vệ sinh	Lần	1	7.030.690	7.030.690	
5	Rửa, vệ sinh 01 bồn nước inox 2m3	Lần	1	549.816	549.816	
6	Chi phí tiền điện sinh hoạt và điện máy lạnh bảo quản kho	tháng			29.873.976	Thanh toán theo hóa đơn thực tế phát sinh nhưng tổng giá trị thanh toán không vượt giá trị hợp đồng.

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (VNĐ)	Giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT	Ghi chú
7	Chi phí tiền nước sinh hoạt	tháng			6.017.076	Thanh toán theo hóa đơn thực tế phát sinh nhưng tổng giá trị thanh toán không vượt giá trị hợp đồng.
8	Chi phí bảo dưỡng hệ thống DHKK (Vệ sinh và thay gas)	lần/năm	2	3.652.799	7.305.598	
9	Chi phí bảo dưỡng hệ thống báo cháy	hệ thống	1	8.513.717	8.513.717	
10	Chi phí tuyên truyền và diễn tập phương án PCCC hàng năm	năm	1	10.532.869	10.532.869	
11	Chi phí nạp sạc bình chữa cháy xách tay CO2 - 5kg	bình	24	60.037	1.440.888	
12	Chi phí nạp sạc quả cầu chữa cháy tự động bằng bột treo trần 8kg	quả cầu	98	66.358	6.503.084	
13	Chi phí bảo trì hệ thống chiếu sáng toà nhà	lần/năm	1	5.266.434	5.266.434	
14	Chi phí bảo trì hệ thống Camera an ninh toà nhà	lần/năm	2	2.633.217	5.266.434	

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (VNĐ)	Giá trị Hợp đồng đã bao gồm VAT	Ghi chú
15	Chi phí hút hầm cầu, nạo vét hố ga	gói	1	5.266.434	5.266.434	
16	Chi phí phun xịt mỗi một định kỳ	lần/năm	2	3.159.861	6.319.722	
17	Vật tư thay thế sửa chữa nhỏ (dây điện, vòi nước, bóng đèn....)	gói	1	21.065.630	21.065.630	
TỔNG CỘNG					361.620.000	

(Bảng chữ: Ba trăm sáu mươi một triệu, sáu trăm hai mươi ngàn đồng). 54

ĐẠI DIỆN BÊN A
Giám đốc



NGUYỄN THANH HẢI

ĐẠI DIỆN BÊN B
Giám đốc



NGUYỄN ĐỨC TÙNG

