**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

—————–

*…., ngày …..tháng….. năm …….*

**HỢP ĐỒNG BẢO TRÌ TÒA NHÀ**

Số: …/HĐBTTN

*– Căn cứ: Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;*

*– Căn cứ: Bộ luật thương mại Số 36/2005/QH11;*

*– Căn cứ: Thỏa thuận của các bên.*

Hôm nay, ngày …. tháng…. năm ….., tại địa ………………………………………., chúng tôi bao gồm:

**BÊN A:** ………………………………………………………………………….

Quốc tịch: ………………………………………………………………………..

Mã số thuế: ………………………………………………………………………..

Địa chỉ: ……………………………………………………………………………

Email: ……………………………………………………………………………..

Số điện thoại liên lạc: ……………………………………………………………..

Fax:…………………………………………………………………………….….

Đại diện: …………………………………………………………………………..

Căn cứ đại diện: ……………………………………………………………………

Chức danh: ………………………………………………………………………..

**BÊN B:** ………………………………………………………………………….

Quốc tịch: ………………………………………………………………………..

Mã số thuế: ………………………………………………………………………..

Địa chỉ: ……………………………………………………………………………

Email: …………………………………………………………………….……….

Số điện thoại liên lạc: …………………………………………………………….

Fax:………………………………………………………………………………..

Đại diện: …………………………………………………………………………..

Căn cứ đại diện: ……………………………………………………………………

Chức danh: ………………………………………………………………………..

Sau khi bàn bạc, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng số …../HĐBBTN với những nội dung sau đây:

**Điều 1: Nội dung của hợp đồng**

Bên B sẽ thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng (sau đây gọi là bảo trì) theo định kỳ hoặc khi có hư hỏng tòa nhà tại ……………… cho bên A nhằm duy trì chất lượng tòa nhà.

**Điều 2: Thời gian bảo trì**

1. Bên B sẽ thực hiện việc bảo trì nhà ở cho Bên A theo định kỳ 1 năm/ lần vào đầu tháng 1 dương lịch hàng năm.

2. Trong trường hợp bảo trì do có hư hỏng thì Bên B sẽ bắt đầu thực hiện việc bảo trì nhà ở cho Bên B trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được Bên A thông báo về việc hư hỏng và yêu cầu Bên B thực hiện bảo trì

3. Trong trường hợp căn nhà có hư hỏng mà Bên A không yêu cầu Bên B đến bảo trì thì trong đợt bảo trì tiếp theo, Bên B sẽ không phải chịu trách nhiệm nếu không sửa chữa được hư hỏng.

4. Khi căn nhà bị hư hỏng và bên A yêu cầu Bên B thực hiện bảo trì cho hư hỏng, thì Bên A có thể yêu cầu Bên B thực hiện bảo trì toàn bộ như theo thỏa thuận. Bên B sẽ không phải thực hiện công việc bảo trì cho Bên A ở lần kế tiếp gần nhất.

5. Thời gian bảo trì của từng đợt sẽ phụ thuộc vào thỏa thuận tại thời điểm bảo trì của các bên.

**Điều 3: Mô tả công việc bảo trì**

Nội dung bảo trì nhà ở gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

1. Trước khi thực hiện bảo trì, Bên A phải lập một danh sách cần bảo trì gửi cho Bên B.

2. Hai bên phải thống nhất danh sách cần bảo trì trước khi thực hiện việc bảo trì. Danh sách này phải được lập thành văn bản, mỗi bên giữ một bản.

**Điều 4: Bảng giá bảo trì và thanh toán**

1. Bên B phải thông báo ngày cho Bên A bảng giá bảo trì khi được bên A gửi danh sách cần bảo trì.

2. Giá trị hợp đồng bảo trì được tính dựa trên danh sách cần bảo trì và bảng giá bảo trì các bên thỏa thuận với từng đợt bảo trì.

3. Bên A có thể thanh toán một lần hoặc thành nhiều lần theo sự thỏa thuận của  2 bên trong mỗi lần thực hiện bảo trì. Trong thời hạn 15 ngày kể từ khi bên B hoàn thành công việc bảo trì, Bên A phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình.

4. Bên A thanh toán bằng cách chuyển khoản:

– Số tài khoản:………………………………………………

– Tên tài khoản:…………………………………………….

– Ngân hàng:……………………………………………….

– Chi nhánh:………………………………………………..

5. Bên A thanh toán bằng cách tiền mặt cho bộ phận thu ngân của bên B

6. Bên B có nghĩa vụ cung cấp các giấy tờ chứng minh đã thanh toán cho bên A trong vòng …. ngày kể từ n7. Bên A có nghĩa vụ cung cấp các giấy tờ chứng minh đã nhận thanh toán trong vòng ….. ngày kể từ khi bên B cung cấp giấy tờ chứng minh đã chuyển khoản cho bên A.

8. Mọi sự thay đổi về giá trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên sẽ thỏa thuận với nhau để có một thỏa thuận về giá mới phù hợp với thực tế.

**Điều 5: Quyền của bên A**

1. Yêu cầu bên B thực hiện đúng cam kết.

2. Yêu cầu bên B thực hiện nghĩa vụ bồi thường với các thiệt hại mà bên B gây ra trong quá trình bảo trì.

3. Yêu cầu bên B thay đổi nhân viên trực tiếp làm công việc bảo trì nếu chứng minh được nhân viên không có đủ khả năng thực hiện công việc bảo trì.

4. Yêu cầu bên B ngưng việc bảo trì nếu cảm thấy việc bảo trì có nguy cơ gây ra thiệt hại.

5. Yêu cầu bên B đảm bảo chất lượng công việc với mức giá hợp lý.

6. Bên A có thể mua nguyên vật liệu để thực hiện công việc bảo trì thay vì sử dụng nguyên vật liệu do bên B cung cấp nhưng phải thông báo cho bên B biết khi các bên thỏa thuận danh sách cần bảo trì.

7. Tố cáo, khởi kiện bên B nếu bên B có hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi vi phạm pháp luật khác.

8. Kiểm tra, theo dõi, giám sát bên B thực hiện bảo trì.

**Điều 6: Quyền của bên B**

1. Yêu cầu bên A thanh toán sau khi đã thực hiện xong việc bảo trì.

2. Yêu cầu bên A ứng trước một khoản tiền để mua vật liệu, thiết bị phục vụ cho việc bảo trì căn nhà của bên A.

3. Yêu cầu bên A cho nhân viên của công ty vào nhà để thực hiện công tác bảo trì.

**Điều 7: Nghĩa vụ của bên A**

1. Thanh toán khi hết hạn hợp đồng;

2. Ứng trước một khoản tiền để bên mua vật liệu, thiết bị phục vụ việc bảo trì căn nhà của bên A nếu thấy yêu cầu là hợp lý;

3. Tạo điều kiện tốt nhất cho bên B thực hiện công tác bảo trì;

4. Thực hiện các công tác liên hệ với địa phương, cơ quan nhà nước để bên B có thể thực hiện bảo trì

5. Thông báo cho bên thứ ba liên quan về việc bên B thực hiện công việc bảo trì

**Điều 8: Nghĩa vụ của bên B**

1. Đảm bảo đủ năng lực pháp luật thực hiện việc bảo trì.

2. Thực hiện đúng tiến độ các bên đã thỏa thuận

3. Thực hiện việc bảo trì với nỗ lực khả năng cao nhất của mình

4. Đảm bảo thực hiện bảo trì theo quy định của pháp luật

5. Thực hiện công việc bảo trì đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh, môi trường.

6. Thông báo ngay lập tức cho bên A biết bất kỳ vấn đề phát sinh trong quá trình bảo trì.

7. Thông báo với bên A nếu các yêu cầu của bên A là bất khả thi, bất hợp lý hoặc ảnh hưởng đến tính thẩm mỹ, kết cấu của căn nhà.

8. Xuất hóa đơn cho bên A khi bên A thanh toán các chi phí.

**Điều 9: Chấm dứt hợp đồng**

1. Hợp đồng có thể chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

– Theo thoả thuận của hai Bên;

– Do bất khả kháng;

– Sau khi các Bên đã hoàn thành các nghĩa vụ của Hợp đồng;

– Theo quy định của pháp luật.

2. Một Bên được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng nhưng phải thông báo cho Bên còn lại trước ba mươi ngày. Nếu việc chấm dứt Hợp đồng của một Bên không do lỗi của Bên còn lại và hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng gây tổn thất, thiệt hại cho Bên còn lại thì Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

3. Trường hợp một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Bên còn lại thì Bên còn lại phải bồi thường các thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

4. Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng trước hạn vì bất cứ lý do gì, hai Bên có nghĩa vụ tiến hành thanh lý hợp đồng bằng việc lập Biên bản thanh lý để xác nhận chấm dứt mọi quyền và nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp đồng này.

5. Bất kể Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp nào, Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các chi phí  Bên A đến thời điểm Hợp đồng chấm dứt.

6. Các khoản phạt và bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ thanh toán của bất kỳ Bên nào đối với Bên còn lại phải được thực hiện trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng

**Điều 10:  Sự kiện khách quan và bất khả kháng**

1. Hợp đồng có thể bị tạm dừng thực hiện hoặc chấm dứt hiệu lực trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai bên tiến hành thỏa thuận trong vòng 01 tháng kể từ ngày được biết về sự kiện xảy ra về việc tạm ngưng hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng.

2. Hai bên thỏa thuân về các điều khoản sau trong thỏa thuận tạm ngưng hợp đồng

– Thời gian tạm ngưng hợp đồng,

– Áp dụng các biện pháp khẩn cấp để giảm thiểu tổn thất

– Trách nhiệm của các bên để khắc phục hậu quả do sự kiện bất khả kháng gây ra

-…

Thỏa thuận về việc tạm ngừng hợp đồng phải được lập thành văn bản và có sự xác nhận của hai bên

3. Hai bên có thể thống nhất chấm dứt hợp đồng trong trường hợp không thể khắc phục hậu quả do sự kiện bất khả kháng gây ra.

4. Một sự kiện được coi là bất khả kháng theo điều này quy định phải đáp ứng 03 điều kiện sau:

– Sự kiện xảy ra một cách khách quan nằm ngoài phạm vi kiểm soát của bên vi phạm hợp đồng;

– Hậu quả của sự kiện không thể lường trước được tại thời điểm giao kết hoặc trong quá trình thực hiện hợp đồng cho đến trước thời điểm xảy ra hành vi vi phạm;

– Hậu quả của sự kiện đó không thể khắc phục được mặc dù áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

**Điều 11: Giải quyết tranh chấp**

1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu có tranh chấp phát sinh các bên giải quyết trên tinh thần hoà giải, thương lượng. Các bên tiến hành thương lượng, hòa giải ít nhất … lần trong vòng ….tháng kể từ thời điểm phát sinh tranh chấp.Trường hợp thương lượng bất thành, một trong hai bên có quyền khởi kiện ra toà án nhân dân có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết.

2. Hợp đồng này được xác lập và thi hành theo pháp luật của Nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

**Điều 12: Hiệu lực hợp đồng**

1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày … tháng… năm đến ngày… tháng… năm.

2.Trường hợp có bất kỳ điều khoản, điều kiện nào của Hợp Đồng này không thể thực thi hoặc bị vô hiệu do thoả thuận trái với quy định của pháp luật thì các điều khoản, điều kiện còn lại của Hợp Đồng vẫn được đảm bảo thi hành.

**Điều 13: Điều khoản cuối cùng**

1. Hợp đồng này được kí kết tại ………………………………………………, vào ngày …. tháng …. năm ……

2. Hợp đồng được lập  thành …..bản, có giá trị pháp lý ngang nhau và có hiệu lực từ ngày …. tháng …. năm …… Khi hai bên ký phụ lục hợp đồng thì nội dung của phụ lục hợp đồng cũng có giá trị như các nội dung của bản hợp đồng này.

*……., ngày …. tháng….. năm ……….*

                        **Bên A**                                                                           **Bên B**

            ( Đại diện bên A ký)                             ( Đại diện bên B ký)