



- 12.3.2 Bên Thuê tự khắc phục các vi phạm nếu Bên Cho Thuê từ chối khắc phục các vi phạm đó và yêu cầu Bên Cho Thuê phải thanh toán cho Bên Thuê mọi chi phí hợp lý và khoản chi liên quan đến việc khắc phục.

Nếu Điều 12.3.1 được áp dụng mà Bên Cho Thuê không khắc phục hoặc chậm trễ khắc phục, Bên Thuê có thể tạm hoãn khoản thanh toán đến hạn cho đến khi những vi phạm đó được khắc phục.

ĐIỀU 13 CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 13.1 Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trong thời gian trước 30 (ba mươi) ngày hoặc trong một thời hạn sớm hơn theo quy định Pháp Luật, nếu bất kỳ sự kiện nào sau đây xảy ra:
- 13.1.1 Bên Thuê chậm trễ thanh toán một phần hoặc toàn bộ Tiền Sử Dụng Hạ Tầng và/hoặc Tiền Thuê Đất Thô từ ba mươi (30) ngày trở lên, hoặc chậm trễ thanh toán các khoản phải trả khác từ mười hai (12) tháng trở lên.
 - 13.1.2 Bên Thuê hoặc tổ chức, cá nhân quy định tại Điều 9.9.1 gây hư hại tới Cơ Sở Hạ Tầng KCN hoặc làm cho Cơ Sở Hạ Tầng KCN không hoạt động được một cách bình thường và mặc dù đã được Bên Cho Thuê yêu cầu khắc phục nhưng Bên Thuê không hoàn thành việc khắc phục trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ khi được yêu cầu.
 - 13.1.3 Bên Thuê sử dụng Lô Đất chậm trễ so với tiến độ sử dụng đất, tiến độ thực hiện Dự Án Đầu Tư ghi tại Giấy Phép mà không hoặc chậm trễ thực hiện thủ tục gia hạn hoặc không được chấp thuận gia hạn tiến độ;
 - 13.1.4 Bên Thuê sử dụng đất không đúng Mục Đích Thuê Lại hoặc thực hiện bất kỳ hành vi phá hủy đất nào theo quy định của Pháp Luật dẫn đến Lô đất bị thu hồi.
 - 13.1.5 Giấy Phép của Bên Thuê bị CQNN thu hồi do hành vi vi phạm pháp luật của Bên Thuê.
Để làm rõ trong trường Giấy Phép của Bên Thuê bị CQNN thu hồi do hành vi vi phạm pháp luật của Bên Thuê, Bên Thuê sẽ có thời gian 06 tháng kể từ ngày Giấy Phép bị thu hồi để xin cấp Giấy Phép mới trên Lô Đất hoặc chuyển nhượng quyền, lợi ích và nghĩa vụ liên quan đến Lô Đất theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Hợp Đồng này cho một bên thứ ba khác, trường hợp quá thời hạn nêu trên mà Bên Thuê chưa được cấp Giấy Phép mới hoặc việc chuyển nhượng vẫn chưa được thực hiện thì Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.
 - 13.1.6 Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 13.2 Trong trường hợp Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1:
- 13.2.1 Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả Bên Thuê phần Tiền Sử Dụng Hạ Tầng tương đương với thời gian thuê còn lại của Lô Đất sau khi Lô Đất được bên thứ ba thuê lại. Để làm rõ, thời hạn hoàn trả là trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê đã cho bên thứ ba thuê lại Lô Đất và bàn giao lại Lô Đất cho bên thứ ba. Bên Cho Thuê có quyền khấu trừ các khoản chi phí sau đây trước khi hoàn trả lại khoản tiền nêu trên cho Bên Thuê:



- (a) Các khoản chi phí mà Bên Thuê chậm thanh toán cho Bên Cho Thuê cùng với lãi suất chậm trả cho các khoản chi phí đó theo quy định tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng này;
- (b) Các khoản thiệt hại thực tế và các khoản chi phí mà Bên Cho Thuê đã thanh toán để khắc phục thiệt hại do lỗi của Bên Thuê;
- (c) Các khoản chi phí mà Bên Cho Thuê phải chịu để xử lý các công trình, tài sản trên đất mà Bên Thuê để lại theo quy định tại Điều 13.4 Hợp Đồng này hoặc các chi phí phát sinh khác mà Bên Cho Thuê phải chịu tính đến thời điểm Lô Đất được bên thứ ba thuê lại;
- (d) Khoản tiền phạt theo quy định tại Điều 13.2.4 Hợp Đồng này.

13.2.2 Quyền sử dụng Lô Đất sẽ được chuyển lại cho Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba do Bên Cho Thuê chỉ định. Bên Thuê có trách nhiệm bàn giao bản gốc GCNQSDĐ cho Bên Cho Thuê trong thời hạn do Bên Cho Thuê ấn định. Bên Thuê có trách nhiệm ký, xác nhận tất cả các tài liệu theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và phải chịu tất cả các chi phí liên quan để thực hiện thủ tục ghi nhận việc chuyển lại quyền sử dụng Lô Đất cho Bên Cho Thuê.

13.2.3 Bên Thuê có nghĩa vụ bồi thường cho bất kỳ tổn thất và thiệt hại nào mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng.

13.2.4 Bên Cho Thuê được giữ lại khoản tiền phạt tương đương 8% Tiền Sử Dụng Hạ Tầng trước khi hoàn trả lại cho Bên Thuê.

13.3 Nếu xảy ra một trong những trường hợp sau:

- i. Bên Cho Thuê chậm bàn giao Lô đất quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Lô đất theo quy định tại Hợp Đồng, hoặc
- ii. Bên Cho Thuê vi phạm pháp luật dẫn đến việc bị thu hồi Dự án đầu tư Khu Công Nghiệp của Bên Cho Thuê.
- iii. Bên Cho Thuê bị giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động mà không có tổ chức nào khác kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp đồng này.

Bên Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng bằng một thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trong thời gian trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày hoặc một thời gian sớm hơn theo quy định Pháp Luật; khi đó:

13.3.1 Bên Cho Thuê có trách nhiệm hoàn trả phần tiền Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Tiền Thuê Đất Thô mà Bên Thuê đã thanh toán kể từ thời điểm chấm dứt Hợp Đồng đến khi hết thời hạn thuê đất theo Hợp đồng này sau khi trừ đi Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Tiền Thuê Đất Bên Thuê đã trả cho Bên Cho Thuê đến ngày chấm dứt Hợp đồng theo Điều này.

13.3.2 Bên Cho Thuê có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bất kỳ tổn thất và thiệt hại mà Bên Thuê phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng.

13.4 Trong thời hạn do Bên Cho Thuê yêu cầu, nhưng trong mọi trường hợp không vượt quá 30 ngày kể từ thời điểm Hợp Đồng chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, Bên Thuê sẽ:

13.4.1 Tháo dỡ, dời chuyển Công Trình Trên Đất và tất cả các thiết bị cố định, trang thiết bị nội thất và thiết bị đã lắp đặt trên Lô Đất và khôi phục Lô Đất trở lại tình trạng ban đầu như tại Ngày Bàn



Giao. Nếu Bên Thuê không tuân thủ cam kết này, Bên Cho Thuê có quyền nhưng không có nghĩa vụ thay Bên Thuê thực hiện và yêu cầu Bên Thuê hoàn trả các chi phí phát sinh liên quan. Trong trường hợp Bên Thuê không hoàn thành các nghĩa vụ quy định tại Điều này thì:

- a) Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) thay mặt Bên Thuê tháo dỡ, di dời và yêu cầu Bên Thuê hoàn trả các chi phí phát sinh, và
- b) Bên Thuê được coi là đã từ bỏ quyền sở hữu và các quyền khác của Bên Thuê đối với Công Trình Trên Đất và các tài sản khác có tại Lô Đất và;
- c) Bên Thuê đồng ý trao cho Bên Cho Thuê quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng tất cả các biện pháp để xử lý Công Trình Trên Đất và các tài sản khác có tại Lô Đất với tư cách là chủ sở hữu duy nhất;
- d) Bên Thuê đảm bảo rằng Bên Cho Thuê sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào phát sinh từ hoặc liên quan tới việc Bên Cho Thuê thực hiện các quyền tại khoản c) bên trên.
- e) Trong thời hạn do Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê mọi chi phí thực tế để thực hiện các biện pháp nói trên và chi phí khắc phục ô nhiễm môi trường đối với Lô Đất (nếu có).

13.4.2 Thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển quyền sử dụng Lô Đất lại cho Bên Cho Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn việc bàn giao Lô Đất lại cho Bên Cho Thuê. Chi phí và các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước (nếu có) để thực hiện thủ tục này do Bên Thuê chi trả, trừ trường hợp Hợp Đồng chấm dứt hoàn toàn do lỗi của Bên Cho Thuê hoặc Hợp đồng chấm dứt do hết Thời Hạn Thuê; và

13.4.3 Vẫn phải thanh toán (a) Tiền Sử Dụng Hạ Tầng bổ sung với đơn giá cao nhất mà Bên Cho Thuê đang áp dụng cho các bên thuê khác tại Khu Công Nghiệp (nếu Hợp Đồng chấm dứt do hết Thời Hạn Thuê), (b) Tiền Thuê Đất Thô và Phí Quản Lý và Tiện Ích và các khoản tiền khác cho khoảng thời gian thực hiện nghĩa vụ tại Điều 13.4 này.

Điều 13.4 này vẫn có hiệu lực cho đến khi được Các Bên hoàn thành.

ĐIỀU 14 THÔNG BÁO

14.1 Bất kỳ thông báo và/hay yêu cầu nào (gọi chung là "**Thông Báo**") liên quan tới Hợp Đồng sẽ được thực hiện bằng văn bản, và được Bên ra Thông Báo hoặc đại diện của mình ký và có thể được gửi bằng thư điện tử, chuyển tay, fax, dịch vụ gửi thư bảo đảm bưu điện hoặc thư bảo đảm chuyển phát nhanh quốc tế đã đăng ký trả trước, tới địa chỉ thư điện tử, số fax hoặc địa chỉ của Bên nhận quy định tại Điều 14.2 (hoặc tới địa chỉ khác sau khi nhận được thông báo của Bên nhận nếu có sự thay đổi, tùy từng thời điểm). Bất kỳ Thông Báo nào được thực hiện theo cách thức như trên sẽ được đương nhiên công nhận là Bên nhận đã nhận được:

- (i) tại thời điểm gửi, trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
- (ii) tại thời điểm giao, trong trường hợp chuyển bằng tay cho bất kỳ nhân viên/người nhận của Bên nhận;
- (iii) tại thời điểm báo gửi thành công, trong trường hợp chuyển bằng fax;



- (iv) 02 (hai) ngày kể từ ngày gửi tới đơn vị chuyển phát (bao gồm cả ngày gửi) trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm bưu điện trong nước; và
- (v) 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày gửi tới đơn vị chuyển phát (kể cả ngày gửi), trong trường hợp gửi thư bảo đảm chuyển phát nhanh quốc tế đã đăng ký trả trước.

14.2 Địa chỉ thư tín, địa chỉ liên lạc của Các Bên như sau:

Bên Cho Thuê : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1

Địa chỉ trụ sở chính : Khu công nghiệp Kỹ thuật cao An Phát, Km 47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam.

Email : info@anphatcomplex.com

Người nhận : Ông Phạm Văn Tuấn - Người đại diện theo Pháp luật của Công ty

SĐT : (+84) 902 046 969

Bên Thuê : CÔNG TY TNHH TECHNOLOGY PAISHING HD VIỆT NAM

Địa chỉ liên lạc : Một phần lô CN3 (ký hiệu là lô 3.1), Khu công nghiệp An Phát 1, Xã Quốc Tuấn, Huyện Nam Sách, Tỉnh Hải Dương, Việt Nam

Email : xcs@paishing.com

Người nhận : Xie Cansheng - Người đại diện theo Pháp luật của Công ty

SĐT : (+84) 898 273 888

14.3 Từ Ngày Bàn Giao, Bên Cho Thuê cũng có thể gửi thông báo đến Bên Thuê bằng cách gửi bằng bưu điện hoặc chuyển tay tới địa chỉ của Bên Thuê nằm trong Lô Đất theo quy định tại Điều 14.2.

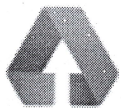
14.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết trong trường hợp có thay đổi về địa chỉ nhận thư tín, địa chỉ liên lạc tại Điều 14.2 trước ít nhất 03 (ba) ngày kể từ ngày có thay đổi.

ĐIỀU 15 LUẬT ĐIỀU CHỈNH

Việc lập, hiệu lực pháp lý, diễn giải, thực hiện, và giải quyết mọi tranh chấp phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 16 GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

16.1 Các Bên sẽ cố gắng giải quyết bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan Hợp Đồng này bằng thương lượng. Nếu tranh chấp vẫn không thể giải quyết được trong một khoảng thời gian hợp lý, thì tranh chấp sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này. Địa điểm giải quyết tranh chấp tại Hà Nội, Việt Nam. Ngôn ngữ trọng tài bằng tiếng Việt Nam. Luật áp dụng giải quyết vụ tranh chấp là luật Việt Nam.



- 16.2 Trong khi bất kỳ tranh chấp nào đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng sẽ tiếp tục ràng buộc các Bên và các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ Hợp Đồng, trừ khi Hội Đồng Trọng Tài giải quyết vụ tranh chấp có quyết định khác.

ĐIỀU 17 BẢO MẬT

Các Bên sẽ bảo mật nội dung của Hợp Đồng và tất cả các vấn đề phát sinh trong quá trình thương thảo cũng như thực hiện các công việc khác, và sẽ không được tiết lộ (nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia) cho bất kỳ bên thứ ba nào về nội dung của Hợp Đồng và tất cả các vấn đề phát sinh, trừ khi việc tiết lộ thực hiện theo yêu cầu của Pháp Luật hiện hành hoặc quy định của CQNN hoặc của cơ quan quản lý thị trường chứng khoán (ở Việt Nam hoặc các nước có liên quan khác), hoặc theo yêu cầu của bên tư vấn của mỗi Bên hoặc liên quan đến việc buộc thực thi các quyền của mình chống lại Bên kia. Các Bên sẽ áp dụng các biện pháp hợp lý nhằm bảo đảm rằng nhân viên của mình tuân thủ nghĩa vụ bảo mật được quy định ở đây. Điều khoản này sẽ tiếp tục có hiệu lực bất kể chấm dứt Hợp Đồng vì bất kỳ lý do gì.

ĐIỀU 18 SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 18.1 Sự kiện bất khả kháng là bất kỳ sự kiện hoặc tình huống khách quan nào nằm ngoài khả năng kiểm soát, ngăn chặn, dự báo hợp lý của một Bên như thiên tai, lũ lụt, bão, sóng thần, núi lửa phun, bệnh dịch, chiến tranh hoặc hành động chiến tranh (được công bố hoặc không được công bố), nổi dậy, bạo loạn, đình công, lệnh giới nghiêm hoặc can thiệp của chính phủ, thay đổi Pháp Luật, chính sách ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**");
- 18.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính không là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 18.3 Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng sẽ không phải chịu trách nhiệm cho bất kỳ vi phạm nào đối với các nghĩa vụ được quy định, với điều kiện:
- 18.3.1 Sự Kiện Bất Khả Kháng trực tiếp khiến cho một Bên vi phạm trong việc thực hiện nghĩa vụ; và
- 18.3.2 Bên bị ảnh hưởng đã nỗ lực để khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng; và
- 18.3.3 Bên bị ảnh hưởng đã ngay lập tức thông báo cho Bên còn lại về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi tới Bên còn lại thông báo bằng văn bản về các nỗ lực khắc phục mà Bên bị ảnh hưởng đã thực hiện.
- 18.4 Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt. Trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài liên tục quá 12 tháng và Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm hợp đồng.
- 18.5 Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 18.4 của Hợp Đồng này Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả lại cho Bên Thuê Tiền Sử Dụng Hạ Tầng, Tiền Thuê Đất Thô mà Bên Thuê đã thanh toán cho thời gian còn lại của Thời Hạn Thuê, tính từ thời điểm Lô Đất được Bên Cho Thuê bàn giao cho bên thứ ba cho đến Ngày Hết Hạn. Thời hạn hoàn trả là trong vòng 30 Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Cho Thuê đã cho bên thứ ba thuê lại Lô Đất và đã hoàn thành việc bàn giao lại Lô Đất cho bên thứ ba.



ĐIỀU 19 NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG KHÁC

- 19.1** Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp đồng, Các Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản của Hợp Đồng, và khẳng định việc giao kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- 19.2** Các chỉnh sửa, bổ sung của Hợp Đồng được thực hiện bằng văn bản theo thỏa thuận giữa Các Bên theo quy định của Pháp Luật, hướng dẫn của CQNN.
- 19.3** Ngoại trừ những nội dung của Hợp Đồng Nguyên Tắc chưa được đề cập trong Hợp Đồng, Hợp Đồng hủy bỏ tất cả các thỏa thuận dưới bất kỳ hình thức nào trước đây giữa Các Bên liên quan về các vấn đề, nội dung của Hợp Đồng.
- 19.4** Các quyền, nghĩa vụ của Các Bên, và những nội dung khác chưa được quy định, đề cập tại Hợp Đồng thì được thực hiện theo quy định của Pháp Luật. Sự vô hiệu của bất kỳ phần nào của Hợp Đồng không ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của những điều khoản khác của Hợp Đồng.
- 19.5** Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện bất kỳ quyền theo Hợp Đồng hoặc theo bất kỳ thỏa thuận nào khác có liên quan không là căn cứ chấm dứt quyền đó, trừ trường hợp phần khác của Hợp Đồng nêu rõ thời hạn để Bên đó thực hiện quyền.
- 19.6** Trường hợp một Bên yêu cầu Bên kia về bất kỳ sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định nào, thì Bên được yêu cầu không được phép từ chối hay trì hoãn thực hiện các yêu cầu đó một cách bất hợp lý và không có lý do chính đáng. Nếu sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định đã được đưa ra thì sự đồng ý, chấp thuận, ủy quyền và/hoặc chỉ định này không được rút lại mà không có lý do chính đáng.
- 19.7** Hợp Đồng được lập thành 06 bản gốc bằng tiếng Việt và 06 (sáu) bản gốc bằng tiếng Trung có giá trị pháp lý như nhau. Trường hợp có mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và tiếng Trung thì nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên giải thích và áp dụng. Mỗi Bên giữ 03 (ba) bản gốc tiếng Việt và 03 (ba) bản gốc tiếng Trung để thực hiện.

(Phần còn lại của trang này được để trống)



AN PHAT
COMPLEX

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ THUẬT CAO AN PHÁT 1

KM 47, Quốc lộ 5, Phường Việt Hòa, Thành phố Hải Dương, Tỉnh Hải Dương

0902 046 969

TRANG KÝ KẾT

Hợp Đồng đã được ký (đóng dấu) bởi người có đầy đủ thẩm quyền đại diện và thay mặt cho Các Bên và Bên Làm Chứng (nếu có):

BÊN CHO THUÊ

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP KỸ
THUẬT CAO AN PHÁT 1**



Họ và Tên: Phạm Văn Tuấn

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

BÊN THUÊ

**CÔNG TY TNHH TECHNOLOGY
PAISHING HD VIỆT NAM**

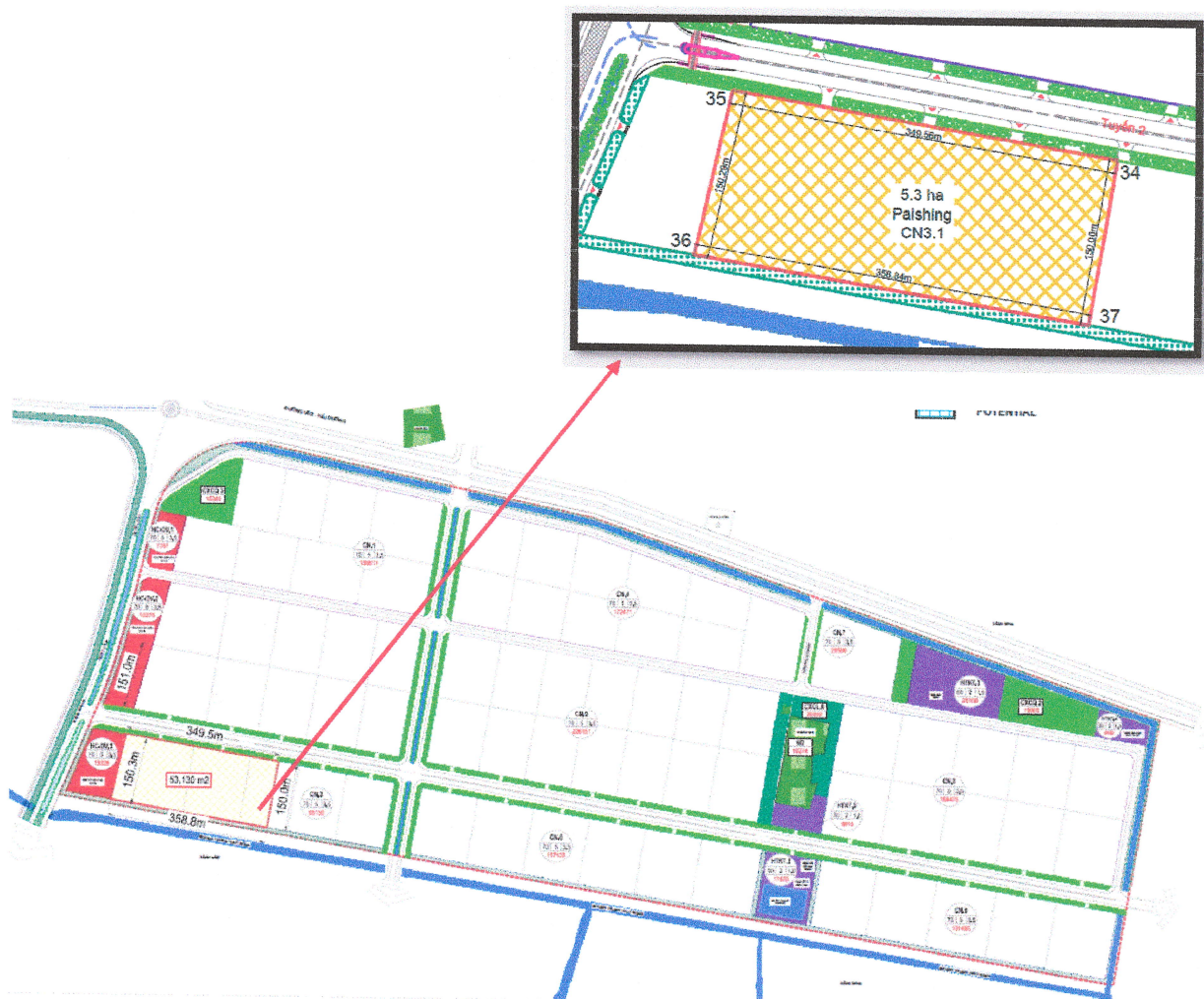


Họ và Tên: Xie Cansheng

Chức vụ: Tổng giám đốc



PHỤ LỤC 1: BẢN VẼ LÔ ĐẤT





PHỤ LỤC 2: TIÊU CHUẨN BÀN GIAO LÔ ĐẤT

Bên Cho Thuê đảm bảo rằng Lô Đất đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật, Bên Cho Thuê có quyền cho thuê lại đất hợp pháp hợp lệ, Lô Đất đã đáp ứng các quy định về quy hoạch, đặc biệt Lô Đất sẽ được san lấp và cung cấp 5 điểm kết nối bao gồm cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và đường.

Thông tin về điều kiện lô đất cụ thể như sau:

- Về cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa
 - *Cấp điện tạm phục vụ thi công*: Bên Cho Thuê sẽ cung cấp điểm đầu nối điện 22/35KV phục vụ Bên Thuê trong quá trình thi công nhà xưởng. Bên Thuê cần báo trước cho Bên Cho Thuê trước ít nhất 2 tháng về nhu cầu và thời gian bắt đầu sử dụng điện thi công để Bên Cho Thuê chuẩn bị nguồn điện cho Bên Thuê. Bên Thuê hoặc nhà thầu xây dựng của Bên Thuê sẽ chịu chi phí từ điểm đầu nối Bên Cho Thuê cung cấp đến vị trí Bên Thuê sử dụng bao gồm chi phí đầu nối và chi phí sử dụng điện được thanh toán cho Công ty Điện lực (EVN) theo hợp đồng cấp điện.
 - *Cấp điện, cấp nước sạch, thoát nước mưa phục vụ sản xuất chính thức*: Bên Cho Thuê sẽ cung cấp điểm đầu nối bao gồm cấp điện (22/35KV), cấp nước sạch và thoát nước mưa phục vụ sản xuất trước thời điểm nhà xưởng Bên Thuê đi vào sản xuất chính thức.

- Về thoát nước thải

Hệ thống xử lý nước thải được Bên Cho Thuê đầu tư và hoàn thiện sẵn sàng để nhà máy của Bên Thuê đầu nối trước khi đi vào hoạt động.

- Về đường

Tại thời điểm bàn giao, đảm bảo cho xe thi công có thể đi lại. Bên Cho Thuê sẽ hoàn thiện đường trước khi Bên Thuê đi vào sản xuất.

Bên Cho Thuê sẽ cung cấp điểm đầu nối bao gồm cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước thải và cấp điện (bao gồm điện tạm thi công và điện sản xuất) tại vỉa hè đoạn đường nội bộ Khu công nghiệp. Vị trí cụ thể của các điểm đầu nối điện, nước trên tuyến vỉa hè sẽ được xác định cụ thể bởi Bên Cho Thuê phù hợp với quy hoạch được phê duyệt của Khu công nghiệp.

Lô Đất sẽ được san lấp bằng phẳng với cao độ trung bình là +2.7m vào ngày bàn giao.

Bên Cho Thuê đảm bảo rằng, Bên Thuê có thể sử dụng hạ tầng trên Khu công nghiệp để phục vụ việc sản xuất của mình, với điều kiện Bên Thuê hoàn thiện các thủ tục đầu nối, ký kết các hợp đồng (nếu có) về việc sử dụng các dịch vụ tiện ích theo quy định của Khu công nghiệp và của pháp luật hiện hành trước khi đầu nối vào hệ thống chung của Khu công nghiệp.





PHỤ LỤC 3: DANH MỤC TÀI LIỆU

PHỤC VỤ XIN GCNQSDĐ MANG TÊN BÊN THUÊ

Theo quy định của Pháp luật tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Bên Thuê cần cung cấp **02 bản cứng** mỗi tài liệu theo danh mục và số lượng dưới đây để phục vụ việc xin Giấy chứng nhận Đăng ký Quyền sử dụng đất mang tên Bên Thuê trước ngày 31/03/2024, bao gồm:

STT	Tên tài liệu	Loại tài liệu	Ghi chú
1	Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền Sử dụng Đất, Quyền Sở hữu Nhà và Tài sản khác Gắn liền với Đất (Mẫu số 04a/ĐK, Ban hành kèm theo Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính)	Bản gốc	Bên Cho Thuê hỗ trợ lên nội dung, Bên Thuê ký, đóng dấu
2	Giấy chứng nhận Đầu tư của chủ đầu tư	Bản sao công chứng	
3	Giấy chứng nhận Kinh doanh của chủ đầu tư	Bản sao công chứng	
4	Hợp Đồng Thuê Đất giữa Bên Thuê và Bên Cho Thuê	Bản sao công chứng	
5	Biên bản Bàn giao Lô đất	Bản sao công chứng	
6	Tờ khai Thuế Phi nông nghiệp	Bản gốc	Bên Cho Thuê hỗ trợ lên nội dung, Bên Thuê ký, đóng dấu
7	Tờ khai Thuế trước bạ	Bản gốc	Bên Cho Thuê hỗ trợ lên nội dung, Bên Thuê ký, đóng dấu
8	Giấy uỷ quyền	Bản gốc	Bên Cho Thuê hỗ trợ lên nội dung, Bên Thuê ký, đóng dấu



PHỤ LỤC SỐ 4: THỎA THUẬN CUNG CẤP DỊCH VỤ VÀ TIỆN ÍCH

(Kèm theo Hợp đồng Thuê lại Đất số 0308/2024/HDTLD/API-PHD ký ngày 08 tháng 3 năm 2024)

ĐIỀU 1 DỊCH VỤ QUẢN LÝ

1.1 Phạm vi dịch vụ quản lý

Kể từ thời điểm tính Phí Quản Lý đến hết Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê sẽ thực hiện các công việc sau đây:

- Giữ gìn cảnh quan chung của Khu Công Nghiệp bao gồm cắt tỉa cây xanh, dọn dẹp vệ sinh các khu vực chung thuộc hạ tầng khu công nghiệp.
- Đảm bảo duy trì hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải thuộc hạ tầng khu công nghiệp hoạt động.
- Duy trì hoạt động của hệ thống đèn đường, camera an ninh trong khu vực hạ tầng chung của Khu Công Nghiệp.

1.2 Phí Quản Lý

- Bên Cho Thuê sẽ bắt đầu tính phí quản lý sau 02 năm (24 tháng) kể từ Ngày Bàn Giao ("Ngày Bắt Đầu Tính Phí Quản Lý") cho đến khi kết thúc Thời Hạn Thuê.
- Đơn giá Phí Quản Lý tại thời điểm ký Hợp Đồng là 11,555 VNĐ/m²/năm (Bằng chữ: Mười một nghìn, năm trăm năm mươi lăm đồng trên một mét vuông một năm) (chưa bao gồm thuế GTGT và các khoản thuế khác). Phí Quản Lý được tính theo diện tích thực tế của Lô Đất.
- Đơn giá Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh 4 năm một lần theo thông báo của Bên Cho Thuê với mức điều chỉnh tăng không quá 5% so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề. Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê về việc áp dụng đơn giá Phí Quản Lý điều chỉnh chậm nhất ngày 15 tháng 12 của năm liền kề trước khi áp dụng đơn giá mới.

1.3 Thanh toán Phí Quản Lý

Phí Quản Lý được thanh toán định kỳ hàng năm. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý năm đầu tiên trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bắt Đầu Tính Phí Quản Lý, trong đó Phí Quản Lý năm đầu tiên được xác định từ ngày Bắt Đầu Tính Phí Quản Lý cho đến ngày Dương lịch cuối cùng của năm đó. Sau đó, Phí Quản Lý hàng năm phải được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê chậm nhất vào ngày 10 tháng 01 hàng năm.

Sau khi nhận được khoản thanh toán Phí Quản Lý từ Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ xuất hóa đơn GTGT cho số tiền nhận được.

ĐIỀU 2 : DỊCH VỤ XỬ LÝ NƯỚC THẢI

2.1. Tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải

- Trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng văn bản, Bên Cho Thuê tiếp Nước Thải Tiêu Chuẩn. Để làm rõ, Nước Thải Tiêu Chuẩn là nước thải có thông số ô nhiễm bằng hoặc thấp giá trị sau: