

- (a) Bên Thuê không được lắp đặt và/hoặc sử dụng bất kỳ hệ thống lắp đặt, máy móc hoặc thiết bị điện nào mà có thể gây ra hoặc là nguyên nhân dẫn đến quá tải điện, điện áp và dòng điện có cường độ cao, tiếng ồn, rung lắc hoặc bất kỳ tác động của máy móc hoặc điện trường hoặc tác động của bất cứ thiết bị điện nào mà có thể ngăn cản hoặc cản trở bằng bất kỳ hình thức nào đến hoạt động và việc sử dụng bất kỳ hệ thống viễn thông nào hoặc ảnh hưởng đến hoạt động của các trang bị, hệ thống lắp đặt, máy móc, thiết bị hoặc nhà xưởng của các bên thuê khác hoặc mặt bằng thuê ở liền kề hoặc xung quanh và liên quan đến Mặt Bằng Thuê.
- (b) Bên Thuê sẽ cho phép Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ người đại diện theo ủy quyền nào kiểm tra vào mọi thời điểm hợp lý đối với các hệ thống lắp đặt, máy móc hoặc thiết bị tại Mặt Bằng Thuê để xác định nguyên nhân gây ra sự ảnh hưởng hoặc tác động đó, và từ đó có biện pháp xử lý phù hợp, và bằng chi phí do Bên Thuê chịu, loại bỏ hoặc làm giảm các ảnh hưởng hoặc tác động đó đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê nếu Bên Cho Thuê và người đại diện theo ủy quyền phát hiện ra rằng việc lắp đặt hệ thống điện, máy móc hoặc thiết bị của Bên Thuê là nguyên nhân dẫn đến hoặc là yếu tố góp phần tạo ra các tác động hoặc ảnh hưởng đó.

6.14 Hệ Thống An Ninh

Bên Thuê phải chịu trách nhiệm về hệ thống an ninh của mình trong phạm vi và tại Mặt Bằng Thuê. Bên Cho Thuê không có trách nhiệm phải đảm bảo an toàn cho người hoặc tài sản của Bên Thuê. Bên Thuê xác nhận rằng Bên Cho Thuê không cam kết và không có nghĩa vụ phải cung cấp các thiết bị, hệ thống an ninh, bảo vệ hoặc nhân sự khác để bảo vệ người hoặc tài sản của Bên Thuê và Người Cửa Bên Thuê. Bên Thuê cũng xác nhận rằng tất cả các nhân viên được tuyển dụng bởi hoặc đại diện cho Bên Cho Thuê tại Khu Tiện Ích Công Nghiệp, bất kể vị trí công việc mà họ đang đảm nhận, chỉ được tuyển dụng cho mục đích duy nhất là làm việc tại Khu Tiện Ích Công Nghiệp và không có nghĩa vụ đối với Bên Thuê và Người Cửa Bên Thuê.

6.15 Phòng Chống Hỏa Hoạn

- (a) Bên Thuê phải thực hiện tất cả các biện pháp phòng ngừa hợp lý để ngăn ngừa hỏa hoạn bùng phát hoặc xảy ra tại Mặt Bằng Thuê và tuân thủ tất cả các yêu cầu của Pháp Luật Hiện Hành, của tất cả các Cơ Quan Có Thẩm Quyền cũng như của Bên Cho Thuê liên quan đến các biện pháp phòng ngừa phải được tiến hành để phòng chống hỏa hoạn tại Mặt Bằng Thuê.
- (b) Bên Thuê phải tham gia diễn tập phòng cháy chữa cháy (kể cả việc chỉ định người cứu hộ chữa cháy, nếu cần thiết) do Bên Cho Thuê hoặc các Cơ Quan Có Thẩm Quyền tổ chức.

6.16 Phòng Chống Bệnh Truyền Nhiễm

- (a) Bên Thuê sẽ thực hiện các bước và biện pháp hợp lý, bằng chi phí và phí tổn của Bên Thuê, để ngăn chặn bất kỳ sự bùng phát, lây lan hoặc lan truyền bất kỳ bệnh truyền nhiễm nào (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc khử trùng và khử khuẩn kỹ lưỡng Mặt Bằng Thuê đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê và/hoặc các Cơ Quan Có Thẩm Quyền) và nhằm mục đích này, mà không ảnh hưởng đến Điều 6.16(b) dưới đây, bằng chi phí và phí tổn do Bên Thuê chịu, phải nhanh chóng tuân thủ Pháp Luật Hiện Hành và tất cả các hướng dẫn, quy định và yêu cầu của các Cơ Quan Có Thẩm Quyền hữu quan và/hoặc Bên Cho Thuê vào từng thời điểm liên quan đến việc ngăn chặn sự bùng phát và/hoặc lây lan các bệnh truyền nhiễm.
- (b) Bên Thuê phải lập tức thông báo cho Bên Cho Thuê và các Cơ Quan Có Thẩm Quyền hữu quan trong trường hợp Bên Thuê biết hoặc nghi ngờ rằng bất kỳ người nào đã đến thăm hoặc có mặt tại Mặt Bằng Thuê đang bị nhiễm hoặc đã qua đời do một bệnh truyền nhiễm, hoặc là người có mang nguồn bệnh hoặc có tiếp xúc với nguồn bệnh truyền nhiễm,



hoặc có nguy cơ bị lây nhiễm bệnh truyền nhiễm, và phải cung cấp các thông tin hoặc chỉ tiết khác theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và/hoặc các Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

6.17 Không Làm Phiền

Bên Thuê không được thực hiện hoặc cho phép thực hiện bất kỳ hành động hoặc hành vi nào có thể làm phiền hoặc là nguyên nhân dẫn đến các khiếu nại hợp lý từ những người sử dụng các mặt bằng thuê xung quanh hoặc các khu vực khác trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp và không được gây ra, thực hiện, cho phép hoặc đồng ý cho gây ra tiếng ồn quá mức theo quy định tại QCVN 26:2010/BTNMT hoặc bất kỳ Pháp Luật Hiện Hành có liên quan nào trong hoặc bắt nguồn từ Mặt Bằng Thuê.

6.18 Tuân Thủ Pháp Luật và Quy Định

Bên Thuê phải luôn tuân thủ mọi yêu cầu (bao gồm nhưng không giới hạn Pháp Luật Hiện Hành, chỉ thị hợp lý của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ Cơ Quan Có Thẩm Quyền nào được ban hành vào từng thời điểm) được áp dụng đối với người chiếm giữ và/hoặc người sử dụng Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp vào từng thời điểm.

6.19 Tải Trọng Sàn Nhà

Bên Thuê không được đặt tải trọng hoặc cho phép hoặc cho đặt tải trọng lên bất kỳ phần nền nhà nào của Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp một tải trọng lớn hơn tải trọng quy định tại Mục 10 Phần A của Hợp Đồng Thuê nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và phải thanh toán tất cả chi phí và phí tổn cho Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê để đảm bảo rằng Bên Thuê tuân thủ các yêu cầu của Điều này.

6.20 Bảo hiểm

(a) Bên Thuê phải, bằng chi phí riêng của mình, mua và duy trì hiệu lực các hợp đồng bảo hiểm cho Mặt Bằng Thuê theo quy định tại Điều 6.20(b) và Điều 6.20(c) bên dưới trong suốt Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất và Thời Hạn Thuê được phát hành bởi các công ty bảo hiểm có uy tín được cấp phép hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Bên Cho Thuê chấp thuận trước bằng văn bản.

(b) Trong suốt Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất, kể cả thời hạn gia hạn (nếu có), Bên Thuê phải mua và duy trì hiệu lực các hợp đồng bảo hiểm cho Mặt Bằng Thuê đối với các rủi ro mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp, bao gồm nhưng không giới hạn (i) thiệt hại đối với Mặt Bằng Thuê và (ii) bất kỳ mất mát, thiệt hại hoặc thương tích nào gây ra cho bất kỳ người nào hoặc bất kỳ tài sản nào, bao gồm nhưng không giới hạn các vật dụng và thiết bị của Bên Cho Thuê liên quan đến Mặt Bằng Thuê, bất kể có phải do lỗi của Bên Thuê hay không với số tiền như quy định tại Mục 11 của Phần A.

Ngoài ra, nếu pháp luật yêu cầu, Bên Thuê và/hoặc các nhà thầu của Bên Thuê phải mua và duy trì hiệu lực bất kỳ bảo hiểm bắt buộc nào hoặc bất kỳ bảo hiểm nào mà Bên Cho Thuê có thể yêu cầu thêm bằng văn bản vào từng thời điểm nhằm mục đích thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất.

(c) Ngoại trừ Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất nêu tại Mục 9 Phần A của Hợp Đồng Thuê, vào mọi thời điểm trong Thời Hạn Thuê và trong suốt thời gian sử dụng quá Thời Hạn Thuê, Bên Thuê phải:

(i) có được bảo hiểm và đảm bảo toàn bộ tài sản của Bên Thuê tại Mặt Bằng Thuê được bảo hiểm với giá trị bảo hiểm đầy đủ đối với mọi rủi ro thường được bảo hiểm đối với tài sản đó;

(ii) mua và duy trì một hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro và thiệt hại liên quan đến Mặt



- Bảng Thuê, tất cả máy móc, trang thiết bị và cơ sở vật chất được lắp đặt cố định vĩnh viễn vào Mặt Bằng Thuê, tất cả vật dụng và thiết bị tại Mặt Bằng Thuê và tất cả các phần của Mặt Bằng Thuê, với khoản tiền và phạm vi bảo hiểm cho những rủi ro phát sinh từ những hoạt động của Bên Thuê được thực hiện tại Mặt Bằng Thuê vào từng thời điểm, như được Bên Cho Thuê quy định hợp lý bằng văn bản vào từng thời điểm; và
- (iii) mua một bảo hiểm trách nhiệm công cộng toàn diện đối với mọi yêu cầu bồi thường về thương tích cá nhân, tử vong hoặc thiệt hại, mất mát về tài sản với số tiền được quy định tại Mục 11 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (d) Tất cả các bảo hiểm nêu trên phải được đứng tên chung với Bên Cho Thuê và/hoặc (các) nhà thầu của Bên Cho Thuê và/hoặc (các) nhà thầu thực hiện Hoàn Thiện Nội Thất của Bên Thuê là các bên cùng được bảo hiểm đối với các quyền và lợi ích tương ứng của họ. Bên Thuê phải đảm bảo rằng:
- (i) tất cả các hợp đồng bảo hiểm đó đều có một điều khoản trách nhiệm chéo quy định rằng sẽ không có sự hủy bỏ hoặc giảm phạm vi bảo hiểm nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;
 - (ii) tất cả các hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro toàn diện bao gồm bảo hiểm cháy nổ, hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm công cộng và tất cả các hợp đồng bảo hiểm mà Bên Thuê có nghĩa vụ hoặc bắt buộc phải duy trì theo Hợp Đồng Thuê này sẽ bao gồm một điều khoản từ bỏ thể quyền đối với Bên Cho Thuê.

Để tránh nhầm lẫn, toàn bộ phí bảo hiểm sẽ do Bên Thuê chịu, và Bên Thuê phải mua và duy trì các hợp đồng bảo hiểm như nêu trên mà không cần có yêu cầu từ Bên Cho Thuê, đồng thời Bên Thuê phải thông báo và cập nhật cho Bên Cho Thuê về việc mua và duy trì các bảo hiểm này. Bên Thuê phải cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao các hợp đồng bảo hiểm và các chứng từ khác (nếu có) để chứng minh rằng Bên Thuê đã mua và/hoặc duy trì thích đáng các hợp đồng bảo hiểm này.

6.21 Không Làm Vô Hiệu Bảo Hiểm cho Khu Tiện Ích Công Nghiệp

Bên Thuê không được tiến hành hoặc cho phép hoặc cho thực hiện bất kỳ hành động/không hành động nào mà có thể làm cho hợp đồng bảo hiểm hoặc các hợp đồng bảo hiểm hiện hành vào từng thời điểm liên quan đến Khu Tiện Ích Công Nghiệp đối với mọi thiệt hại, tổn thất do hỏa hoạn gây ra bị vô hiệu hoặc không còn hiệu lực hoặc làm cho mức phí bảo hiểm theo đó bị tăng lên. Trong trường hợp vi phạm hoặc không tuân thủ quy định này, Bên Thuê phải:

- (a) hoàn trả cho Bên Cho Thuê tất cả các khoản tiền đã thanh toán do việc tăng mức phí bảo hiểm hoặc tăng mức đóng phí bảo hiểm và tất cả các chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê phải chịu hoặc các khoản đóng góp theo đó đối với hoặc về việc gia hạn hợp đồng bảo hiểm hoặc các hợp đồng bảo hiểm cần thiết do việc vi phạm hoặc không tuân thủ quy định này; và/hoặc
- (b) bồi hoàn cho Bên Cho Thuê toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế và trực tiếp mà Bên Cho Thuê phải chịu trong trường hợp các hợp đồng bảo hiểm đối với Khu Tiện Ích Công Nghiệp bị mất hiệu lực.

6.22 Thông Báo

- (a) Bên Thuê phải nhanh chóng thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê về bất kỳ sự cố hoặc khiếm khuyết nào hoặc về việc mong muốn tiến hành sửa chữa đối với bất kỳ dịch vụ nào cung cấp cho Mặt Bằng Thuê hoặc đối với các đường ống, trang thiết bị, vật dụng hoặc các lắp đặt tại Mặt Bằng Thuê và về bất kỳ trường hợp nào có thể xảy ra hoặc có thể gây ra nguy hiểm, rủi ro hoặc gây thiệt hại cho Mặt Bằng Thuê hoặc cho Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc bất kỳ người nào trong đó. Bên Thuê phải bồi thường đầy đủ và thỏa



đáng cho Bên Cho Thuê đối với mọi tổn thất, trách nhiệm, thiệt hại, yêu cầu thanh toán, chi phí và phí tổn do hậu quả của hoặc phát sinh trực tiếp từ việc Bên Thuê không thông báo kịp thời cho Bên Cho Thuê theo quy định nêu trên. Khi Bên Thuê đưa ra thông báo, Bên Cho Thuê sẽ phản hồi đánh giá sự cố và đề xuất phương án xử lý cho Bên Thuê trong vòng mười hai (12) giờ.

- (b) Trong trường hợp Bên Thuê phát hiện bất kỳ sự cố, khiếm khuyết hoặc việc không hoạt động nào xảy ra đối với thiết bị, máy móc, cơ sở hạ tầng, đường ống/đường dây lắp đặt trong Khu Vực Chung hoặc đối với bất kỳ người nào trong Khu Tiềm Ích Công Nghiệp, thì Bên Thuê phải lập tức thông báo cho Bên Cho Thuê bằng bất kỳ cách nào để kịp thời khắc phục và đảm bảo Khu Tiềm Ích Công Nghiệp hoạt động bình thường, ổn định và an toàn.
- (c) Bên Thuê phải thông báo ngay cho Bên Cho Thuê về bất kỳ thông báo nào mà Bên Thuê nhận được từ các Cơ Quan Có Thẩm Quyền liên quan đến hoặc ảnh hưởng đến Mặt Bằng Thuê hoặc hoạt động kinh doanh của Bên Thuê tại Mặt Bằng Thuê.

6.23 Cho Thuê Lại, Chuyển Nhượng, Thay Đổi Quyền Kiểm Soát, v.v.

- (a) Bên Thuê không được phép chuyển nhượng, cho thuê lại, cấp phép hoặc bằng bất kỳ cách nào định đoạt một phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng đối với toàn bộ hoặc một phần Mặt Bằng Thuê bằng cách cho thuê lại, chia sẻ hoặc các hình thức khác mà theo đó bất kỳ công ty hoặc người hoặc những người nào không phải là một bên tham gia trong Hợp Đồng Thuê này có quyền sử dụng hoặc chiếm giữ Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng Thuê bất kể có hay không có thu bất kỳ khoản tiền thuê hoặc khoản tiền nào khác cho việc sử dụng hoặc chiếm giữ đó.
- (b) Một thay đổi quyền kiểm soát sẽ không được thực hiện nếu không thông báo cho Bên Cho Thuê, và với điều kiện là Bên Thuê phải tuân thủ với Mục Đích Sử Dụng Được Phép, và tên kinh doanh và thương mại do Bên Thuê thực hiện tại Mặt Bằng Thuê được đăng ký và duy trì hợp lệ theo quy định của Pháp Luật Hiện Hành. Cho mục đích của Hợp Đồng Thuê này, bất kỳ việc hợp nhất và/hoặc tái cơ cấu và/hoặc thay đổi phần lớn cổ đông hoặc cổ đông có quyền kiểm soát của Bên Thuê (nếu Bên Thuê là một công ty) sẽ được xem là một thay đổi quyền kiểm soát.

Nếu Bên Cho Thuê, theo quyền quyết định tuyệt đối của mình, đưa ra chấp thuận đối với bất kỳ vấn đề nào nêu tại Điều 6.23(b) này, Bên Cho Thuê có thể ấn định các điều khoản và điều kiện mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp.

Trong trường hợp Bên Thuê có bất kỳ hành động nào như nêu trên mà chưa có sự chấp thuận trước của Bên Cho Thuê, thì Hợp Đồng Thuê này, theo quyền quyết định của Bên Cho Thuê, sẽ được chấm dứt ngay lập tức và Bên Thuê phải lập tức giao lại Mặt Bằng Thuê cho Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ bị xem là vi phạm các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này.

6.24 Bàn Giao Lại Mặt Bằng Thuê

- (a) Khi Thời Hạn Thuê hết hạn hoặc được chấm dứt trước thời hạn, Bên Thuê phải:
 - (i) giao lại cho Bên Cho Thuê tất cả chìa khóa và thẻ ra vào (nếu có) cho phép ra vào tất cả các khu vực trong Mặt Bằng Thuê, bất kể các chìa khóa và thẻ ra vào này có do Bên Cho Thuê cung cấp hay không;
 - (ii) bàn giao lại Mặt Bằng Thuê không có bất cứ tranh chấp nào theo Tình Trạng Ban Đầu (ngoại trừ các hao mòn tự nhiên) đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê, đã được khôi phục, sửa chữa, dọn dẹp, trang trí và giữ gìn theo các cam kết của Bên Thuê trong Hợp Đồng Thuê này, trừ khi Bên Cho Thuê có yêu cầu khác;



- (iii) dỡ bỏ khỏi Mặt Bằng Thuê tất cả các phần bổ sung, nâng cấp, đồ đạc và thiết bị mà Bên Thuê đã lắp đặt và tất cả các thông báo, bảng thông báo và bảng hiệu có tên của Bên Thuê hoặc liên quan đến Bên Thuê (trong ngữ cảnh này, sẽ bao gồm cả bất kỳ người nào có được lợi ích đối với Mặt Bằng Thuê dưới tên Bên Thuê) hoặc công việc kinh doanh của Bên Thuê, trừ khi Bên Cho Thuê có yêu cầu khác bằng văn bản về việc cho phép để lại những vật dụng này;
 - (iv) trừ khi có yêu cầu khác đi bằng văn bản của Bên Cho Thuê, khôi phục tất cả lắp đặt hệ thống điều hòa không khí, hệ thống phun nước chữa cháy, các công trình cơ khí và kỹ thuật khác, công trình và thiết bị vệ sinh tại Mặt Bằng Thuê về Tình Trạng Ban Đầu đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê, việc khôi phục đó phải được thực hiện bởi một nhà thầu chuyên nghiệp do Bên Cho Thuê đề xuất và được Bên Thuê chỉ định, dưới sự giám sát của Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê, và Bên Thuê sẽ phải thanh toán mọi chi phí cho Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê. Đối với các công việc khôi phục khác, công việc dỡ bỏ và phục hồi liên quan đến Mặt Bằng Thuê sẽ được thực hiện bởi một nhà thầu do Bên Thuê chỉ định và được Bên Cho Thuê chấp thuận. Để làm rõ, trường hợp các lắp đặt hệ thống như liệt kê tại Điều này là các lắp đặt do Bên Thuê thực hiện cho Mặt Bằng Thuê, việc khôi phục theo Điều này sẽ còn phụ thuộc vào các điều khoản tại Điều 12.3(c)(vi) và trong trường hợp xảy ra các sự kiện như được quy định tại đoạn cuối của Điều 12.3(c)(vi), Bên Cho Thuê sẽ sẵn sàng thảo luận thêm về việc liệu các lắp đặt hệ thống nêu tại Điều này có cần được khôi phục lại hay không;
 - (v) trang trí lại Mặt Bằng Thuê theo cách thức đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê cho tất cả các phần bên trong của Mặt Bằng Thuê bao gồm cả trần và sàn một cách tốt nhất bằng cách sử dụng các vật liệu thích hợp và phù hợp theo yêu cầu hợp lý và thỏa đáng của Bên Cho Thuê; và
 - (vi) khắc phục tất cả thiệt hại đối với Mặt Bằng Thuê và Khu Tiềm Ích Công Nghiệp do việc di dời đồ đạc của Bên Thuê, công tác khôi phục hoặc trang trí lại Mặt Bằng Thuê gây ra, theo cách thức đáp ứng yêu cầu hợp lý và hợp pháp của Bên Cho Thuê.
- (b) Nếu Bên Thuê không tuân thủ đúng các quy định của Điều này, Bên Cho Thuê có thể tự thực hiện bằng chi phí và phí tổn của Bên Thuê và trong vòng mười lăm (15) ngày dương lịch kể từ ngày có yêu cầu của Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê toàn bộ các khoản chi phí và phí tổn phát sinh cho Bên Cho Thuê cùng với Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiềm Ích và Phí Xử Lý Nước Thải mà Bên Cho Thuê được quyền nhận và thời gian mà Bên Cho Thuê thực hiện các công việc đó được tính vào Thời Hạn Thuê nhưng tối đa không quá mười lăm (15) ngày dương lịch, và liên quan đến nội dung này, một xác nhận của Bên Cho Thuê về giá trị khoản phí và chi phí đã phát sinh sẽ là con số cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với Bên Thuê, trừ trường hợp Bên Thuê có tài liệu chứng minh rằng sự xác nhận đó là không chính xác hoặc không hợp lý.

6.25 Cho Thuê Lại

Trong vòng sáu (06) tháng dương lịch trước khi kết thúc Thời Hạn Thuê, Bên Thuê sẽ cho phép Bên Cho Thuê và/hoặc các đại lý được ủy quyền hợp pháp của Bên Cho Thuê gắn bên ngoài Mặt Bằng Thuê hoặc trên các cửa ra vào của Mặt Bằng Thuê một bảng thông báo về việc Mặt Bằng Thuê chuẩn bị trống và sẽ được cho thuê. Theo thỏa thuận trước giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê, Bên Thuê sẽ cho phép Bên Cho Thuê và bất kỳ bên thuê tương lai nào của Bên Cho Thuê được phép ra vào Mặt Bằng Thuê để xem Mặt Bằng Thuê nhằm phục vụ cho mục đích thuê lại Mặt Bằng Thuê với điều kiện không làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên Thuê.

6.26 Không Chịu Trách Nhiệm



Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm trước Bên Cho Thuê về những hành vi, sự bất cẩn, sơ sót và lỗi của toàn bộ Người Của Bên Thuê như thể đó là các hành vi, sự bất cẩn, sơ sót và lỗi của chính Bên Thuê. Trừ trường hợp xảy ra do Bên Cho Thuê vi phạm các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê trong Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Thuê hoặc Người Của Bên Thuê hoặc những người được phép vào hoặc sử dụng Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc bất kỳ khu vực nào của Khu Tiện Ích Công Nghiệp liên quan đến các trường hợp dưới đây:

- (a) các tai nạn xảy ra hoặc thương tích, mất mát, thiệt hại đối với tài sản, hàng hóa hoặc đồ vật trong Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc bất kỳ phần nào của Khu Tiện Ích Công Nghiệp cho dù các tai nạn xảy ra hoặc thương tích, mất mát, thiệt hại đó phát sinh do sự bất cẩn hoặc nguyên nhân khác từ phía Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ nhân viên hoặc đại lý nào của Bên Cho Thuê; hoặc
- (b) bất kỳ lỗi kỹ thuật, sự gián đoạn hoặc việc không hoạt động của bất kỳ dịch vụ nào (bao gồm cả sự biến động điện áp), cho dù là do công việc sửa chữa hoặc bảo trì, hoặc bất kỳ nguyên nhân nào nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên Cho Thuê, hoặc tình trạng thiếu điện, nước hoặc tranh chấp lao động không thể tránh khỏi; hoặc
- (c) bất kỳ hành vi, sự sơ sót hoặc bất cẩn nào của bất kỳ nhà thầu hoặc bên thứ ba nào trong quá trình cung cấp dịch vụ cho Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp.

Trong trường hợp có bất kỳ vấn đề nào, Bên Thuê có thể yêu cầu Bên Cho Thuê đề xuất giải pháp và Bên Cho Thuê có thể, theo quyết định và thiện chí của mình, hợp tác bằng mọi nỗ lực tốt nhất để hỗ trợ Bên Thuê giải quyết các vấn đề.

6.27 Không Khiếu Nại

Bất kể bất kỳ quy định nào trong Hợp Đồng Thuê này và trừ khi Pháp Luật Hiện Hành có liên quan có quy định bắt buộc khác, ngoại trừ các trường hợp do lỗi, vi phạm hoặc sai sót của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Thuê, Người Của Bên Thuê cũng như Bên Thuê không được có bất kỳ khiếu nại nào đối với Bên Cho Thuê liên quan đến:

- (a) bất kỳ sự gián đoạn nào trong việc cung cấp các dịch vụ được quy định tại Hợp Đồng Thuê này do tiến hành sửa chữa hoặc bảo trì cần thiết đối với việc lắp đặt trang thiết bị hoặc do hỏng hóc hay phá hủy do hỏa hoạn, nước, bạo loạn, thiên tai hoặc các nguyên nhân khác nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên Cho Thuê hoặc do các lỗi về cơ học hoặc lỗi khác hoặc sự cố hoặc do các điều kiện khắc nghiệt khác hoặc thiếu nhân lực, nhiên liệu, vật liệu, điện hoặc nước hoặc vì lý do tranh chấp lao động;
- (b) bất kỳ hành vi, sơ sót, lỗi, hành vi sai trái hoặc bất cẩn của bất kỳ người canh gác, người phục vụ hoặc nhân viên, người lao động khác, nhà thầu độc lập hoặc đại lý nào của Bên Cho Thuê xảy ra trong hoặc về việc thực hiện công việc hoặc phục vụ cho mục đích thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến việc cung cấp các dịch vụ hoặc bất kỳ dịch vụ nào nói trên;
- (c) bất kỳ thiệt hại, tổn thất hoặc mất mát nào phát sinh do cháy nổ, rơi vỡ trát, thoát nước hoặc rò rỉ hoặc có lỗi trong hệ thống đường ống, hệ thống dây dẫn và/hoặc hệ thống phun nước trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp và/hoặc kết cấu của Khu Tiện Ích Công Nghiệp và/hoặc bất kỳ khiếm khuyết nào trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp và/hoặc bất kỳ vấn đề nào tương tự đối với Khu Tiện Ích Công Nghiệp;
- (d) bất kỳ thiệt hại, thương tích hoặc mất mát nào do bất kỳ tai nạn hoặc tình huống nào xảy ra dưới bất kỳ hình thức nào hoặc bất kỳ công việc dưới bất kỳ hình thức nào (và dù trên phạm vi rộng như thế nào) đang được thực hiện tại Mặt Bằng Thuê, tại Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc tại bất kỳ phần nào của Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc phát sinh từ bất kỳ khiếm khuyết hoặc sai sót dưới bất kỳ hình thức nào trong quá trình hoạt động hoặc do việc không hoạt động của bất kỳ thiết bị, sản phẩm, hệ thống và quy trình nào mà Bên



Cho Thuê sử dụng (bao gồm nhưng không giới hạn tất cả phần cứng, phần mềm và hệ thống mạng);

- (e) bất kỳ thiệt hại, thương tích hoặc mất mát nào do các bên thuê khác, những người cư trú hoặc bất kỳ nhà thầu độc lập hoặc người nào khác gây ra dưới bất kỳ hình thức nào hoặc từ bất kỳ sự cố, công việc nào được thực hiện tại các khu vực khác hoặc trong phạm vi Mặt Bằng Thuê, Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc bất kỳ phần nào của Khu Tiện Ích Công Nghiệp;
- (f) bất kỳ sự phiền toái, can thiệp, cản trở, xáo trộn hoặc bất tiện nào khác hoặc bất kỳ tổn thất kinh doanh nào gây ra bởi bất kỳ công việc nào được thực hiện, dù bởi Bên Cho Thuê hoặc bên khác, trên hoặc đối với Mặt Bằng Thuê, Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc bất kỳ phần nào của Khu Tiện Ích Công Nghiệp;
- (g) bất kỳ thiệt hại nào về tính mạng, thương tích cá nhân và/hoặc thiệt hại tài sản phát sinh do hoặc từ bất kỳ hành vi nào khác được thực hiện liên quan đến Mặt Bằng Thuê; và
- (h) bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào đối với Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ tài sản nào tại Mặt Bằng Thuê do nhà thầu chính hoặc bất kỳ nhà thầu nào khác hoặc bất kỳ người làm thuê, người phục vụ hoặc người lao động nào của Bên Cho Thuê gây ra khi hoặc liên quan đến việc thực hiện hoặc nhằm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến Mặt Bằng Thuê.

Trong trường hợp có bất kỳ vấn đề nào, Bên Thuê có thể yêu cầu Bên Cho Thuê đề xuất giải pháp và Bên Cho Thuê có thể, theo quyết định và thiện chí của mình, hợp tác bằng mọi nỗ lực tốt nhất để hỗ trợ Bên Thuê giải quyết các vấn đề.

6.28 Xử Lý Rác Thải của Bên Thuê

Bên Thuê sẽ xử lý/vứt bỏ tất cả các vật liệu thừa và rác thải thuộc bất kỳ loại gì (bao gồm nhưng không giới hạn chất thải công nghiệp độc hại, nguyên liệu đóng gói và chất thải thương mại) (“**Xử Lý Rác Thải**”) bằng phương pháp do Bên Cho Thuê quy định và phù hợp với yêu cầu của các Cơ Quan Có Thẩm Quyền. Nếu Bên Thuê không thực hiện như trên, Bên Cho Thuê bảo lưu quyền (mà không có nghĩa vụ phải) xử lý/vứt bỏ các vật liệu thừa và rác thải đã nêu trên và tất cả chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê phải chịu liên quan đến việc này (bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí xử lý chất thải trước khi vứt bỏ) sẽ được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê về số chi phí này, LUÔN LUÔN VỚI ĐIỀU KIỆN LÀ trong trường hợp Bên Thuê không thể hoặc không sẵn sàng tuân thủ các phương thức Xử Lý Rác Thải được Bên Cho Thuê quy định, Bên Thuê sẽ sử dụng dịch vụ này của một nhà thầu dọn vệ sinh được Bên Cho Thuê chỉ định, chịu trách nhiệm Xử Lý Rác Thải trên cơ sở các điều khoản và điều kiện sau đây:

- (a) Bên Thuê sẽ thanh toán tất cả chi phí và phí tổn để thuê nhà thầu thực hiện dịch vụ dọn dẹp như nêu trên. Nhà thầu được chỉ định sẽ thực hiện các dịch vụ liên quan phù hợp với hướng dẫn đã được quy định của Bên Cho Thuê.
- (b) Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại, tổn thất, chi phí hoặc phí tổn nào phát sinh trực tiếp hoặc do các nguyên nhân khác do việc cung cấp dịch vụ của nhà thầu nói trên và Bên Thuê sẽ bồi hoàn và bảo đảm Bên Cho Thuê được bồi hoàn đối với bất cứ yêu cầu thanh toán nào liên quan đến các thiệt hại, tổn thất, chi phí hoặc phí tổn nói trên.

6.29 Xử Lý Nước Thải

- (a) Căn cứ vào đặc điểm của nước thải từ quá trình sản xuất của Bên Thuê (nếu có), Bên Thuê, bằng chi phí của mình, phải thiết lập một hệ thống xử lý nước thải nội bộ của mình trong khuôn viên Mặt Bằng Thuê. Nước thải từ quá trình hoạt động của Bên Thuê sau khi xử lý sơ bộ nước thải tại Mặt Bằng Thuê phải đạt được các tiêu chuẩn được Bên Cho

Thuê thông báo cho Bên Thuê ngay sau khi ký kết Hợp Đồng Thuê này (các tiêu chuẩn này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo thông báo trước của Bên Cho Thuê) và theo quy định của Pháp Luật Hiện Hành trước khi xả nước thải vào hệ thống của Khu Tiềm Ích Công Nghiệp.

- (b) Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán Phí Xử Lý Nước Thải theo quy định tại Điều 4.2 của Hợp Đồng Thuê này.
- (c) Trong trường hợp có thay đổi đối với pháp luật về môi trường, các quy định, tiêu chuẩn hoặc thực hành tốt về môi trường do các Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành, Bên Thuê có nghĩa vụ tuân thủ đúng các tiêu chuẩn mới tương ứng. Bên Thuê phải tuyệt đối tuân thủ tất cả các luật và quy định của Việt Nam về bảo vệ và giữ gìn môi trường.
- (d) Không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê có trách nhiệm bồi thường hoặc hoàn lại cho Bên Cho Thuê bất kỳ tổn thất và/hoặc thiệt hại nào mà Bên Cho Thuê phải chịu trước bất kỳ bên thứ ba nào xuất phát từ và/hoặc liên quan đến việc Bên Thuê không đảm bảo tiêu chuẩn nước thải được xử lý sơ bộ như quy định tại Điều này.

6.30 Chi Phí và Phí Tồn Pháp Lý

Trong trường hợp Bên Thuê được xác định là Bên vi phạm bằng một phán quyết có hiệu lực cuối cùng và bắt buộc thi hành bởi cơ quan giải quyết tranh chấp có thẩm quyền, Bên Thuê sẽ thanh toán hoặc bồi hoàn cho Bên Cho Thuê tất cả các khoản phí và chi phí pháp lý trên cơ sở bồi hoàn đầy đủ cùng với các chi phí và phí tổn khác mà Bên Cho Thuê phải chịu từ việc thuê luật sư tư vấn và/hoặc liên quan đến việc thi hành bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này.

6.31 Cam Kết Bảo Mật

Các Bên sẽ bảo mật và không tiết lộ hoặc cho phép tiết lộ cho bất kỳ (những) người nào dưới bất kỳ hình thức nào và tại bất cứ thời điểm nào, mọi thông tin liên lạc, nội dung đàm phán, thương thảo và thư từ trao đổi giữa Các Bên, bất kỳ vấn đề hoặc thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng Thuê này hoặc bất kỳ thỏa thuận nào về việc gia hạn Hợp Đồng Thuê này, trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia hoặc theo yêu cầu cụ thể của pháp luật hoặc theo lệnh của chính phủ hoặc trong phạm vi mà thông tin đó đã được công khai mà không phải do Bên đó vi phạm cam kết này. Việc bất kỳ Bên nào vi phạm quy định này sẽ được xem là vi phạm Hợp Đồng Thuê này.

6.32 Chống Tham Nhũng

Tập Đoàn mà Bên Cho Thuê trực thuộc cam kết thực hiện hoạt động kinh doanh của mình một cách có đạo đức và mong muốn tất cả các nhân viên và các bên mà mình có quan hệ hợp đồng đều ứng xử theo các tiêu chuẩn đạo đức cao và tuân thủ Pháp Luật Hiện Hành để ngăn chặn các hành vi tham nhũng (“**Pháp Luật Về Chống Tham Nhũng**”).

Bên Thuê cam đoan và bảo đảm rằng, trong phạm vi hiểu biết tối đa của mình, Bên Thuê hoặc bất kỳ người nào (bằng cách tham chiếu đến tất cả các trường hợp liên quan) thực hiện các dịch vụ hoặc hành động thay mặt hoặc đại diện cho Bên Thuê dưới bất kỳ tư cách nào (bao gồm nhưng không giới hạn là nhân viên, đại lý, các công ty liên quan và nhà thầu phụ) (“**Các Đại Diện**”) đều không vi phạm, hoặc lôi kéo hoặc khuyến khích các bên thứ ba (để tránh nhầm lẫn, bao gồm nhân viên của Bên Thuê hoặc bất kỳ cá nhân nào đại diện cho Bên Thuê) vi phạm bất kỳ quy định nào của Pháp Luật Về Chống Tham Nhũng liên quan đến Hợp Đồng Thuê này.

Bên Thuê phải lập tức thông báo cho Bên Cho Thuê nếu có bất kỳ Đại Diện hoặc người nào do Bên Cho Thuê thuê mướn đã vi phạm hoặc cố ý làm trái quy định của Pháp Luật Về Chống Tham Nhũng liên quan đến Hợp Đồng Thuê này, và sẽ thực hiện các biện pháp thích hợp để bảo vệ quyền lợi của Bên Cho Thuê. Thông báo của Bên Thuê sẽ theo mẫu và gửi qua các kênh giao tiếp



được quy định trong Chính sách Bảo vệ Người lên tiếng của Frasers Property Group (<https://www.frasersproperty.com/who-we-are/sustainability/esg-framework-and-group-policies>).

Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê này ngay lập tức nếu Bên Thuê hoặc bất kỳ Đại Diện nào của Bên Thuê có hành vi vi phạm hoặc cố ý vi phạm quy định của Pháp Luật Về Chống Tham Nhũng hiện hành, cho dù có liên quan hoặc không có liên quan đến Hợp Đồng Thuê này. Việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê nói trên sẽ không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này hoặc các quy định khác.

6.33 Công Trình Cho Thuê Xanh

Bên Thuê công nhận rằng Bên Cho Thuê duy trì chính sách về công trình cho thuê xanh trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp. Bên Thuê cam kết tuân thủ đúng các nghĩa vụ liên quan đến công trình cho thuê xanh được quy định tại Phụ Lục 4 Phần B của Hợp Đồng Thuê này và tất cả các chính sách về môi trường khác được Bên Cho Thuê quy định hợp lý vào từng thời điểm.

7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ

Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê như sau:

7.1 Dịch Vụ

- (a) Trong chừng mực khả thi trên thực tế và luôn tùy thuộc vào quy định tại Điều **6.26** và Điều **6.27**, Bên Cho Thuê sẽ đảm bảo các Dịch Vụ được cung cấp cho Khu Tiện Ích Công Nghiệp. Bên Cho Thuê sẽ cung cấp và thanh toán tiền điện, tiền nước cần thiết cho một số khu vực trong Khu Vực Chung.
- (b) Bên Cho Thuê có thể, theo yêu cầu hợp lý của Bên Thuê, đồng ý (nhưng không có nghĩa vụ) cung cấp các dịch vụ liên quan đến Mặt Bằng Thuê khi Bên Thuê có yêu cầu bằng văn bản, tùy thuộc vào việc thanh toán các khoản phí này theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê.

7.2 Bảo Hiểm

Vào mọi thời điểm trong suốt Thời Hạn Thuê của Hợp Đồng Thuê, Bên Cho Thuê sẽ mua và duy trì các bảo hiểm, gồm Bảo hiểm mọi rủi ro về tài sản (bao gồm bảo hiểm cháy nổ bắt buộc) và bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Khu Tiện Ích Công Nghiệp (không bao gồm đồ đạc và máy móc của Bên Thuê) để bảo hiểm cho Khu Tiện Ích Công Nghiệp.

7.3 Sửa Chữa

Đảm bảo Khu Tiện Ích Công Nghiệp và Mặt Bằng Thuê trong tình trạng tốt theo Tình Trạng Ban Đầu như được nêu trong Biên Bản Bàn Giao.

7.4 Quyền Ra Vào Mặt Bằng Thuê Của Bên Cho Thuê

- (a) Bên Cho Thuê có quyền ra, vào Mặt Bằng Thuê trong các trường hợp được phép theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này và vào bất kỳ thời điểm nào để quản lý máy móc, phòng điện hoặc các hạng mục khác của Mặt Bằng Thuê hoặc các khu vực khác thuộc quyền kiểm soát của Bên Cho Thuê.
- (b) Bên Thuê sẽ cho phép Bên Cho Thuê và các đại diện được ủy quyền hợp pháp của Bên Cho Thuê, có hoặc không có công nhân và những người khác đi cùng, với điều kiện là Bên Cho Thuê phải thông báo ít nhất hai (02) Ngày Làm Việc trước khi vào Mặt Bằng Thuê, trừ các trường hợp khẩn cấp:
 - (i) để kiểm tra tình trạng của Mặt Bằng Thuê và/hoặc để thực hiện các công việc

hoặc công tác theo yêu cầu bảo trì, khắc phục, sửa chữa, thay đổi hoặc cải tạo đối với Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ (các) khu vực nào của Khu Tiện Ích Công Nghiệp; và

- (ii) để khắc phục, sửa chữa, sửa đổi và cải thiện mọi lỗi/khiếm khuyết thuộc trách nhiệm Bên Thuê một cách hoàn chỉnh và tốt nhất.

Bên Cho Thuê sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Thuê về các lỗi/khiếm khuyết do Bên Thuê gây ra và nếu Bên Thuê không tiến hành sửa chữa và khắc phục lỗi/khiếm khuyết đó đáp ứng yêu cầu của Bên Cho Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày nhận được thông báo, Bên Cho Thuê có quyền vào Mặt Bằng Thuê và tiến hành sửa chữa, khắc phục hoặc thực hiện các công việc cần thiết, và các chi phí phát sinh cho các công việc này sẽ do Bên Thuê chịu trách nhiệm thanh toán.

- (c) Trong trường hợp khẩn cấp, Bên Thuê sẽ cho phép Bên Cho Thuê và các đại diện được ủy quyền hợp lệ của Bên Cho Thuê, có hoặc không có công nhân và những người khác đi cùng, được quyền ra vào Mặt Bằng Thuê ngay lập tức vào bất kỳ thời điểm nào trong trường hợp khẩn cấp, có nguy cơ tổn hại về mạng sống và/hoặc tài sản.

7.5 Thay Đổi Tên

Bên Cho Thuê, vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê, có quyền thay đổi tên của Khu Tiện Ích Công Nghiệp, số hiệu hoặc tên gọi khác mà Khu Tiện Ích Công Nghiệp được biết đến, và liên quan đến vấn đề này, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về mọi thiệt hại xảy ra đối với Bên Thuê cũng như không được xem là một bên trong bất kỳ thủ tục tố tụng nào khác hoặc không phải chịu trách nhiệm về bất kỳ khoản phí hoặc phí tổn dưới bất kỳ hình thức nào mà Bên Thuê phải gánh chịu do việc thay đổi tên của Khu Tiện Ích Công Nghiệp gây ra, miễn là những thay đổi này không ảnh hưởng đến việc vận hành của Bên Thuê tại Mặt Bằng Thuê.

7.6 Thay Đổi đối với Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc Mặt Bằng Thuê

Bên Cho Thuê có quyền tự do cải thiện, mở rộng, sửa đổi, thay đổi, cải tạo và/hoặc tân trang lại Khu Tiện Ích Công Nghiệp và/hoặc Mặt Bằng Thuê vào bất kỳ thời điểm nào và vào từng thời điểm và bằng bất kỳ hình thức nào, và không làm giới hạn tính tổng quát của quy định trên, Bên Cho Thuê có quyền tăng tổng diện tích có thể cho thuê của Khu Tiện Ích Công Nghiệp theo bất kỳ hình thức nào, mặc dù trong quá trình tiến hành các thay đổi như vậy có thể làm cho việc tiếp xúc với ánh sáng hoặc không khí của Mặt Bằng Thuê hoặc quyền tự do, sự tiện nghi, các quyền hoặc lợi thế khác thuộc về Bên Thuê bị hạn chế, bị cản trở hoặc bị ảnh hưởng bất lợi (nhưng không ảnh hưởng một cách bất hợp lý đến việc Bên Thuê sử dụng và khai thác ổn định Mặt Bằng Thuê hoặc ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động vận hành của Bên Thuê) và, cho mục đích của điều khoản này hoặc bất kỳ mục đích nào khác, Bên Cho Thuê và các đại diện được ủy quyền hợp lệ của Bên Cho Thuê, có hoặc không có nhân công đi cùng, có thể ra vào Mặt Bằng Thuê và/hoặc bất kỳ phần nào của Khu Tiện Ích Công Nghiệp vào mọi thời điểm hợp lý bằng cách gửi thông báo trước hai (02) Ngày Làm Việc cho Bên Thuê để thực hiện các công việc, hành động hoặc công tác mà Bên Cho Thuê cho là cần thiết.

7.7 Phá Hủy

Nếu Mặt Bằng Thuê bị hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc do những nguyên nhân nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên Cho Thuê, gây cản trở đến việc Bên Thuê sử dụng ổn định Mặt Bằng Thuê (trừ trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng đó xảy ra do lỗi hoặc bất cẩn của Bên Thuê hoặc Người Của Bên Thuê) thì tùy theo tính chất và mức độ thiệt hại gây ra, Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ hoặc một tỷ lệ hợp lý của Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ được tạm ngưng cho đến khi Mặt Bằng Thuê được khôi phục lại trạng thái phù hợp để có thể chiếm hữu và sử dụng hoặc cho đến khi có thể ra vào được Mặt Bằng Thuê tùy từng trường hợp và nếu Bên Cho Thuê có yêu cầu, bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến tính chất và mức độ thiệt hại nêu trên sẽ được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập do Bên Cho Thuê chỉ định. Nếu việc không thể sử dụng hoặc không thể ra vào

Mặt Bằng Thuê như đã nói ở trên vẫn tiếp tục diễn ra trong khoảng thời gian trên sáu mươi (60) ngày dương lịch, thì Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê được quyền gửi thông báo bằng văn bản cho bên còn lại về việc chấm dứt Hợp Đồng Thuê này, và ngay sau khi thông báo được đưa ra, Hợp Đồng Thuê này sẽ hết hiệu lực và chấm dứt hoàn toàn mà không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hành động nào của Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê đối với bất kỳ vi phạm nào xảy ra trước đó của Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê đối với Hợp Đồng Thuê này, tùy từng trường hợp cụ thể. Bất kể bất kỳ quy định nào trong Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ phải xây dựng lại hoặc khôi phục lại Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng Thuê trừ khi Bên Cho Thuê xét thấy phù hợp theo toàn quyền quyết định của mình.

7.8 Quyền Chuyển Nhượng của Bên Cho Thuê

- (a) Bên Cho Thuê có quyền chuyển nhượng tất cả các quyền và quyền sở hữu của mình theo Hợp Đồng Thuê này.
- (b) Bên Thuê theo đây xác nhận và cam kết rõ với Bên Cho Thuê rằng khi Bên Cho Thuê chuyển nhượng các quyền và lợi ích của mình theo hoặc phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này (kể cả việc chuyển nhượng Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm), Bên Thuê sẽ được xem là đã đồng ý với việc chuyển nhượng đó và sẽ chấp nhận bất kỳ người nhận chuyển nhượng nào của Bên Cho Thuê với tư cách là bên cho thuê mới với điều kiện là bên cho thuê mới đồng ý kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này và sẽ duy trì các điều khoản và điều kiện Hợp Đồng Thuê này. Khi được yêu cầu, Bên Thuê phải ký kết và thực hiện bất kỳ thỏa thuận hoặc văn bản chuyển nhượng nào do Bên Cho Thuê và người nhận chuyển nhượng của Bên Cho Thuê ký kết hoặc sẽ ký kết, và thỏa thuận hoặc văn bản chuyển nhượng đó sẽ được lập bởi và bằng chi phí và phí tổn của Bên Cho Thuê.

7.9 Không Chiu Trách Nhiệm Thay

Không có kiến trúc sư, kỹ sư hoặc đơn vị tư vấn hoặc nhà thầu nào khác (bao gồm nhưng không giới hạn bất kỳ nhà thầu nào cung cấp dịch vụ dọn dẹp và loại bỏ chất thải) được Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê chấp thuận, đề cử hoặc chỉ định cho bất kỳ mục đích nào liên quan đến Hợp Đồng Thuê này hoặc Mặt Bằng Thuê, sẽ được xem là đại diện hoặc nhân viên của Bên Cho Thuê bằng bất kỳ cách thức nào, và Bên Cho Thuê trong mọi trường hợp sẽ không chịu trách nhiệm hoặc liên quan gì về bất kỳ hành động, việc không hành động, lỗi, hành vi sai trái hoặc bất cẩn nào của kiến trúc sư, kỹ sư, đơn vị tư vấn hoặc nhà thầu đó.

7.10 Quyền Được Bảo Lưu

Các Bên đồng ý và xác nhận rằng Bên Cho Thuê (kể cả những người kế thừa và người nhận chuyển nhượng được phép của Bên Cho Thuê) được bảo lưu các quyền dưới đây trong suốt Thời Hạn Thuê:

- (a) Quyền để hệ thống cấp nước, cống rãnh, hệ thống khí đốt, hệ thống thoát nước, điện và tất cả các dịch vụ hoặc nguồn cung cấp khác được chảy và lưu thông tự do và không bị gián đoạn thông qua hệ thống cống rãnh, hệ thống cấp nước, ống dẫn, đường ống, dây dẫn, dây cáp và đường dây dẫn đang có sẵn hoặc sẽ được lắp đặt trong tương lai trong, trên hoặc bên dưới Mặt Bằng Thuê và dùng để phục vụ cho hoặc có khả năng phục vụ cho Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ bất động sản liền kề hoặc lân cận nào. Bên Cho Thuê cũng có quyền ra vào Mặt Bằng Thuê sau khi gửi thông báo bằng văn bản để kiểm tra, sửa chữa, thay thế hoặc bảo trì hệ thống cống rãnh, hệ thống cấp nước, ống dẫn, đường ống, dây dẫn và dây cáp.
- (b) Bên Cho Thuê có toàn quyền để tạm ngưng hệ thống điều hòa không khí, thang máy, hệ thống điện, nước và các dịch vụ khác trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp để bảo trì, sửa chữa, tân trang, cải tạo hoặc thay thế bất kỳ hệ thống nào sau khi gửi thông báo bằng văn bản trước bảy (07) ngày cho Bên Thuê (trong trường hợp khẩn cấp hoặc gặp sự cố thì



không cần phải có thông báo này). Thời gian tạm ngưng để thực hiện công việc nêu trên không vượt quá mười hai (12) giờ kể từ thời điểm bắt đầu tạm ngưng.

- (c) Quyền thế chấp, bán hoặc bằng cách khác chuyển nhượng hoặc định đoạt Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiệm Ích Công Nghiệp hoặc bất kỳ phần nào của Khu Tiệm Ích Công Nghiệp cho bất kỳ bên cho vay hoặc người mua nào trong suốt Thời Hạn Thuê. Bên Thuê theo đây từ bỏ một cách không hủy ngang và vô điều kiện bất kỳ quyền ưu tiên nào về hoặc liên quan đến việc Bên Cho Thuê bán, chuyển nhượng hoặc định đoạt Khu Tiệm Ích Công Nghiệp hoặc bất kỳ phần nào của Khu Tiệm Ích Công Nghiệp, và Bên Thuê sẽ ký, xác nhận và bàn giao các tài liệu và thực hiện các hành động hoặc công việc khác được yêu cầu để Bên Cho Thuê có thể thực hiện các quyền quy định tại Điều này, luôn luôn với điều kiện là việc bán, chuyển nhượng hoặc định đoạt này sẽ tùy thuộc vào sự xác nhận của người mua đối với các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này và việc người mua cam kết tuân thủ tất cả các nghĩa vụ của Bên Cho Thuê và không làm ảnh hưởng đến quyền của Bên Thuê được quy định tại Hợp Đồng Thuê này. Nếu Bên Cho Thuê thực hiện việc bán, chuyển nhượng hoặc định đoạt như quy định ở trên, Bên Cho Thuê sẽ chuyển Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm và bất kỳ khoản tiền nào đã được thanh toán trước cho Bên Cho Thuê cho bên nhận chuyển nhượng trên cơ sở bên nhận chuyển nhượng của Bên Cho Thuê phải có nghĩa vụ hoàn trả Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm (sau khi trừ các khoản mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê) cho Bên Thuê theo các điều khoản của Hợp Đồng Thuê này.

7.11 Quyền của Bên Cho Thuê đối với Công Trình Cho Thuê Xanh

Bên Cho Thuê có các quyền nêu tại Phụ Lục 4 Phần B của Hợp Đồng Thuê này và quyền thu xếp bất kỳ hoạt động bảo vệ môi trường nào mà Bên Cho Thuê thấy cần thiết vào từng thời điểm, nhưng không vượt quá các quy định của Pháp Luật Hiện Hành (nếu có).

7.12 Quyền của Bên Cho Thuê về Kiểm Soát và Sử Dụng Mái Của Mặt Bằng Thuê

- (a) Đầu Tư và Lắp Đặt Các Công Nghệ Năng Lượng Tái Tạo Tiên Tiến Trên Mái Nhà

Bên Cho Thuê có quyền cải thiện tính bền vững của Mặt Bằng Thuê và Khu Tiệm Ích Công Nghiệp để đáp ứng các mục tiêu về môi trường bằng cách đầu tư và lắp đặt các công nghệ năng lượng tái tạo tiên tiến trên kết cấu mái của Mặt Bằng Thuê. Bên Cho Thuê sẽ có quyền tự do, vào bất kỳ lúc nào và tùy từng thời điểm và bằng bất kỳ hình thức nào, đầu tư hoặc cho thuê mái của Mặt Bằng Thuê cho một bên thuê điện mặt trời có uy tín ("**Bên Thuê Điện Mặt Trời**") cho mục đích lắp đặt các tấm pin điện mặt trời trên mái nhà ("**Các Tấm Pin Điện Mặt Trời**") mặc dù trong quá trình tiến hành việc đầu tư lắp đặt này có thể làm cho việc tiếp cận ánh sáng hoặc không khí của Mặt Bằng Thuê hoặc quyền tự do, sự tiện nghi, các quyền hoặc lợi thế khác thuộc về Bên Thuê bị hạn chế, bị cản trở hoặc bị ảnh hưởng bất lợi (nhưng không ảnh hưởng một cách bất hợp lý đến việc Bên Thuê sử dụng và khai thác ổn định Mặt Bằng Thuê hoặc ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động vận hành của Bên Thuê và, cho mục đích của điều khoản này hoặc bất kỳ mục đích nào khác, Bên Cho Thuê và các đại diện được ủy quyền hợp lệ của Bên Cho Thuê, có hoặc không có nhân công đi cùng, có thể ra vào Mặt Bằng Thuê và/hoặc bất kỳ phần nào của Khu Tiệm Ích Công Nghiệp vào mọi thời điểm hợp lý bằng cách gửi thông báo trước hai (2) Ngày Làm Việc cho Bên Thuê để thực hiện các công việc, hành động hoặc công tác mà Bên Cho Thuê cho là cần thiết.

- (b) Các Chi Phí Lắp Đặt, Vận Hành, Bảo Trì Và Sửa Chữa

Bên Cho Thuê sẽ tự chịu trách nhiệm về việc lắp đặt, vận hành và bảo trì các Tấm Pin Điện Mặt Trời và phụ thuộc vào các quy định tại Điều 7.12(c) bên dưới, các chi phí lắp đặt, vận hành và bảo trì Các Tấm Pin Điện Mặt Trời sẽ không bao gồm trong Phí Dịch Vụ.

Bên Cho Thuê phải, hoặc sẽ buộc Bên Thuê Điện Mặt Trời, bằng chi phí và phí tổn của



bên đó:

- (i) sửa chữa bất kỳ hư hỏng nào gây ra bởi việc lắp đặt, thay thế, bảo dưỡng hoặc di dời các Tấm Pin Điện Mặt Trời, và
- (ii) bảo trì các Tấm Pin Điện Mặt Trời trong tình trạng hoạt động và bảo dưỡng tốt.

(c) Điện Mặt Trời

Bên Thuê thừa nhận rằng các Tấm Pin Điện Mặt Trời sẽ cung cấp một phần điện năng cho Mặt Bằng Thuê và Khu Tiện Ích Công nghiệp và do đó sẽ giảm lượng điện mà Bên Thuê sử dụng từ nhà cung cấp điện. Bên Cho Thuê có quyền đo lượng điện mặt trời được tạo ra từ các Tấm Pin Điện Mặt Trời ("**Điện Mặt Trời**") cung cấp cho Mặt Bằng Thuê và Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Thuê Điện Mặt Trời, lượng Điện Mặt Trời mà Bên Thuê sử dụng, được tính trên cơ sở kilowatt/giờ, với mức giá thấp hơn hoặc với mức giá tương tự mà Bên Thuê trả cho nhà cung cấp điện.

Liên quan đến những quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Thuê Điện Mặt Trời phải cung cấp cho Bên Thuê số liệu hàng tháng về lượng Điện Mặt Trời cung cấp cho Bên Thuê, cùng với bảng tính tổng của Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Thuê Điện Mặt Trời về tổng số tiền Bên Thuê phải trả để sử dụng Điện Mặt Trời đó ("**Phí Điện Mặt Trời**") và Bên Thuê sẽ thanh toán các khoản tiền đó cho Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Thuê Điện Mặt Trời trong vòng mười bốn (14) ngày theo lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Thuê Điện Mặt Trời yêu cầu. Trong trường hợp Bên Thuê có lý do chính đáng để cho rằng bảng tính Phí Điện Mặt Trời là không chính xác, Bên Thuê và Bên Cho Thuê và/hoặc Bên Thuê Điện Mặt Trời sẽ thảo luận để làm rõ và điều chỉnh cách tính nếu có sai sót.

8. BỒI HOÀN

8.1 Không ảnh hưởng đến các quyền của Bên Cho Thuê theo bất kỳ Điều nào quy định tại Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê phải bồi thường cho Bên Cho Thuê tất cả các tổn thất và thiệt hại khác mà Bên Cho Thuê phải chịu do Bên Thuê vi phạm hoặc không tuân thủ bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này và/hoặc do Bên Thuê chiếm giữ Mặt Bằng Thuê sau khi hết Thời Hạn Thuê theo Hợp Đồng Thuê này

8.2 Bên Thuê sẽ bồi thường và giữ cho Bên Cho Thuê được bồi thường toàn bộ từ và/hoặc đối với:

- (a) mọi khiếu nại, yêu cầu, hành động, kiện tụng, thủ tục tố tụng, mệnh lệnh, thiệt hại, chi phí, tổn thất và phí tổn dưới bất kỳ hình thức nào mà Bên Cho Thuê có thể phải chịu hoặc phát sinh liên quan đến tổn thất về nhân mạng, thương tích cá nhân và/hoặc tổn thất đối với tài sản phát sinh từ hoặc bắt nguồn từ bất kỳ sự kiện nào xảy ra trong, từ hoặc tại Mặt Bằng Thuê hoặc do việc sử dụng Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng Thuê do Bên Thuê hoặc Người Của Bên Thuê gây ra; và
- (b) mọi tổn thất và thiệt hại đối với Mặt Bằng Thuê và Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc bất kỳ phần nào của Khu Tiện Ích Công Nghiệp và đối với tất cả tài sản trong đó do Bên Thuê hoặc Người Của Bên Thuê trực tiếp gây ra, cụ thể, nhưng không giới hạn tính tổng quát của quy định trên, gây ra bởi việc trực tiếp hoặc gián tiếp sử dụng, sử dụng sai hoặc lạm dụng nước, khí đốt hoặc điện hoặc việc lắp đặt sai các trang thiết bị hoặc đồ đạc của Bên Thuê.
- (c) bất kỳ vi phạm nào đối với Pháp Luật Hiện Hành, chỉ thị, hướng dẫn hoặc lệnh do các Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành liên quan đến việc thực hiện hoạt động kinh doanh của Bên Thuê tại Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ hành vi, sự việc, vấn đề hoặc công việc nào do Bên Thuê hoặc Người Của Bên Thuê thực hiện, cho phép, tiến hành hoặc bỏ qua không thực hiện.



9. SỰ KIỆN VI PHẠM

9.1 Vi Phạm của Bên Thuê

- (a) Ngoại trừ các sự kiện Bất Khả Kháng, nếu:
- (i) Bên Thuê không thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả hoặc một phần Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiện Ích, Phí Xử Lý Nước Thải, Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác phải trả cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê (bất kể có các yêu cầu thanh toán chính thức hay không); hoặc
 - (ii) Bên Thuê và/hoặc bất kỳ Người Của Bên Thuê nào không thực hiện, thực hiện không đầy đủ hoặc không tuân thủ, hoặc thực hiện bất kỳ hành động, công việc hoặc sự việc nào trái với hoặc vi phạm bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng Thuê này (ngoại trừ trường hợp vi phạm đã quy định tại Điều 9.1(a)(i) ở trên) và/hoặc Pháp Luật Hiện Hành do bất kỳ lý do gì và vào bất kỳ thời điểm nào; hoặc
 - (iii) Bên Thuê bị mất khả năng thanh toán, hoặc (theo ý kiến hợp lý của Bên Cho Thuê) Bên Thuê không có khả năng thanh toán các khoản nợ của mình, hoặc ngừng hoặc đình chỉ, hoặc có nguy cơ ngừng hoặc đình chỉ việc thanh toán toàn bộ hoặc phần lớn các khoản nợ của Bên Thuê, hoặc bất kỳ thủ tục hoặc đơn yêu cầu nào được tiến hành/đề trình bởi bất kỳ người nào, kể cả Bên Thuê hoặc các thành viên của Bên Thuê, về việc giải thể, đóng cửa hoặc phá sản của Bên Thuê và/hoặc có người quản lý tài sản theo lệnh của tòa hoặc người quản lý tài sản được chỉ định để xử lý bất động sản hoặc tài sản của Bên Thuê hoặc việc tịch biên tài sản hoặc thi hành án được thi hành đối với bất kỳ phần nào của tài sản của Bên Thuê; hoặc nếu xảy ra các sự kiện hoặc tình huống tương tự với bất kỳ sự kiện nào nêu trên liên quan đến Bên Thuê theo quy định pháp luật của bất kỳ vùng tài phán nào; hoặc
 - (iv) Bên Thuê không duy trì hiệu lực của các hợp đồng bảo hiểm trong suốt thời gian chiếm hữu Mặt Bằng Thuê; hoặc
 - (v) Bên Thuê vi phạm hoặc không tuân thủ, xao nhãng hoặc không thực hiện bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Thuê này; hoặc
 - (vi) Bên Thuê không được phép thuê Mặt Bằng Thuê vì bất kỳ lý do gì hoặc giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy phép kinh doanh của Bên Thuê hoặc bất kỳ giấy phép hoặc sự chấp thuận nào khác cần thiết để Bên Thuê sử dụng Mặt Bằng Thuê hoặc kinh doanh tại Việt Nam bị thu hồi hoặc không được gia hạn trước khi kết thúc Thời Hạn Thuê.
- (b) Liên quan đến Điều 9.1(a)(i), (ii), (iv), (v) và (vi), Bên Cho Thuê sẽ gửi một thông báo bằng văn bản có thời hạn ba mươi (30) ngày dương lịch cho Bên Thuê để yêu cầu khắc phục vi phạm. Nếu Bên Thuê không khắc phục vi phạm của mình sau khi hết thời hạn ba mươi (30) ngày dương lịch của thông báo trên thì Bên Cho Thuê sẽ có quyền như nêu tại Điều 9.1(c).
- (c) Liên quan đến Điều 9.1(a)(iii) và Điều 9.1(b), Bên Cho Thuê có quyền thực hiện các biện pháp sau:
- (i) tự mình hoặc yêu cầu (các) nhà cung cấp dịch vụ liên quan tạm ngừng cung cấp Dịch Vụ (kể cả việc tạm ngừng cung cấp các tiện ích như điện, nước, đậu xe, v.v.) cho Bên Thuê tại Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp; và/hoặc
 - (ii) thực hiện quy định về bồi thường theo Điều 8 của Hợp Đồng Thuê này; và/hoặc



(iii) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê này.

- (d) Mọi chi phí và phí tổn phát sinh cho Bên Cho Thuê liên quan đến và gắn với việc ngắt kết nối và kết nối lại các tiện ích sau đó (như điện, điện nước, điều hòa không khí và nước sạch) cung cấp cho Mặt Bằng Thuê phải được Bên Thuê thanh toán và có thể được thu hồi từ Bên Thuê như một khoản nợ hoặc được Bên Cho Thuê khấu trừ từ bất kỳ Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm nào mà Bên Thuê đã thanh toán.

9.2 Vi Phạm của Bên Cho Thuê

Trừ trường hợp sự kiện Bất Khả Kháng, nếu Bên Cho Thuê:

- (a) không đảm bảo cho Bên Thuê được sử dụng Mặt Bằng Thuê ổn định trong suốt Thời Hạn Thuê theo Hợp Đồng Thuê; hoặc
- (b) chậm Ngày Bàn Giao Mặt Bằng Thuê; hoặc
- (c) vi phạm hoặc không tuân thủ hoặc thực hiện các nghĩa vụ của mình như được quy định trong Hợp Đồng Thuê này; hoặc
- (d) có bất kỳ thủ tục hoặc đơn yêu cầu nào được tiến hành/đề trình bởi bất kỳ người nào kể cả Bên Cho Thuê hoặc các thành viên của Bên Cho Thuê về việc giải thể, đóng cửa hoặc phá sản của Bên Cho Thuê và/hoặc có người quản lý tài sản theo lệnh của tòa hoặc người quản lý tài sản được chỉ định để xử lý bất động sản hoặc tài sản của Bên Cho Thuê hoặc việc tịch biên tài sản hoặc thi hành án được thi hành đối với bất kỳ phần nào của tài sản của Bên Cho Thuê; hoặc nếu xảy ra các sự kiện hoặc tình huống tương tự với bất kỳ sự kiện nào nêu trên liên quan đến Bên Cho Thuê theo luật pháp của bất kỳ khu vực tài phán nào;

và Bên Cho Thuê không thể khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch (đối với các trường hợp tại điểm (a), (c) và (d) nêu trên) hoặc sáu mươi (60) ngày dương lịch (đối với trường hợp tại điểm (b) nêu trên) kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản từ Bên Thuê thì Bên Thuê có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng Thuê này.

10. THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ VÀ QUYỀN CHỌN GIA HẠN

10.1 Thời Hạn của Hợp Đồng Thuê

Hợp Đồng Thuê này sẽ có hiệu lực kể từ Ngày Hiệu Lực. Tuy nhiên, Thời Hạn Thuê sẽ bắt đầu kể từ Ngày Bắt Đầu Thuê và kết thúc vào Ngày Hết Hạn Thuê như quy định tại Mục 3 Phần A của Hợp Đồng Thuê.

10.2 Quyền Chọn Gia Hạn

Ngay khi nhận được yêu cầu bằng văn bản của Bên Thuê được gửi ít nhất sáu (06) tháng trước Ngày Hết Hạn Thuê, Bên Thuê có thể được cấp một quyền chọn để gia hạn Hợp Đồng Thuê dựa trên các điều khoản và điều kiện hoàn toàn mới. Bên Thuê chỉ có thể tiếp tục sử dụng Mặt Bằng Thuê nếu hợp đồng thuê mới cho thời hạn thuê được gia hạn được Bên Thuê ký kết không muộn hơn ba (03) tháng trước khi hết Thời Hạn Thuê và luôn tùy thuộc vào các điều kiện sau đây:

- (a) Bên Thuê không có bất kỳ hành vi vi phạm hoặc hành vi không tuân thủ bất kỳ cam kết nào quy định tại Hợp Đồng Thuê này chưa được khắc phục vào:
 - (i) ngày Bên Thuê thông báo về đề nghị gia hạn;



- (ii) ngày Bên Thuê chấp thuận đề nghị gia hạn của Bên Cho Thuê; và
 - (iii) ngày hết Thời Hạn Thuê (bất kể Bên Thuê đã chấp nhận đề nghị gia hạn của Bên Cho Thuê hay chưa); và
- (b) bất kỳ Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm bổ sung nào đến hạn thanh toán theo thời hạn thuê đã được gia hạn khi ký kết hợp đồng thuê mới cho thời hạn thuê được gia hạn.

11. BẤT KHẢ KHÁNG

11.1 Bất Khả Kháng

“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” nghĩa là bất kỳ trường hợp, sự kiện hay tình huống nào nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng, chẳng hạn như, nhưng không giới hạn ở thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh, đại dịch, cuộc nổi dậy, bão, hỏa hoạn, lũ lụt, bùng phát dịch bệnh truyền nhiễm, gián đoạn đối với các dịch vụ vận tải địa phương, quốc gia hoặc quốc tế, hành động khủng bố, vụ nổ, lệnh đóng cửa hoặc bãi công, hành động quân sự, đình công hoặc thay đổi các chính sách nhà nước, quy định hoặc chỉ đạo của nhà nước hoặc bất kỳ yêu cầu nào hoặc bất kỳ nguyên nhân nào khác nằm ngoài tầm kiểm soát của Bên cho là bị ảnh hưởng bởi Bất Khả Kháng. Để tránh nhầm lẫn, dịch Covid-19 hoặc SARS-COV-2 hoặc tất cả các biến thể của các loại vi rút này được Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) và/hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền tuyên bố tùy từng thời điểm không phải là Sự Kiện Bất Khả Kháng, mà là các hành động hoặc các lệnh, chỉ đạo kiểm soát hoặc phòng dịch của Cơ Quan Có Thẩm Quyền cản trở một Bên thực hiện Hợp Đồng Thuê này mới có thể được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong mọi trường hợp, khó khăn về tài chính sẽ không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng và Bên Thuê sẽ không được miễn trừ thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào quy định tại Hợp Đồng Thuê này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp Đồng Thuê này.

Cho mục đích này, một sự kiện hoặc tình huống sẽ được xem là nằm trong tầm kiểm soát của Bên liên quan nếu Bên đó có thể ngăn chặn sự kiện đó bằng cách tuân theo bất kỳ yêu cầu hợp lý nào của Cơ Quan Có Thẩm Quyền liên quan hoặc bất kỳ tổ chức có liên quan nào.

11.2 Thông Báo về Sự Kiện Bất Khả Kháng

Trong thời gian mà Sự Kiện Bất Khả Kháng vẫn còn tiếp tục diễn ra, Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ được tạm ngừng thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này khi mà những nghĩa vụ đó không thể thực hiện được do Sự Kiện Bất Khả Kháng, tuy nhiên, với điều kiện là Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng (“**Bên Bị Ảnh Hưởng**”) phải gửi thông báo bằng văn bản về tính chất của Sự Kiện Bất Khả Kháng và các nghĩa vụ không thể thực hiện được cho Bên còn lại (“**Bên Không Bị Ảnh Hưởng**”) ngay khi có thể trong chừng mực hợp lý nhưng trong mọi trường hợp phải thông báo trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng đó. Thông báo bằng văn bản cũng phải nêu chi tiết về những nỗ lực của Bên Bị Ảnh Hưởng để khắc phục Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình khi kết thúc Sự Kiện Bất Khả Kháng đó.

Trong bất kỳ trường hợp nào, nếu Bên Thuê vẫn có thể sử dụng ổn định Mặt Bằng Thuê cho các mục đích được nêu trong Hợp Đồng Thuê này và Bên Thuê không bị hạn chế ra vào, sử dụng hoặc cất giữ tài sản của mình tại Mặt Bằng Thuê, thì Bên Thuê không được viện dẫn rằng Bên Thuê bị ảnh hưởng bởi Bất Khả Kháng để yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Thuê hoặc yêu cầu giảm hoặc miễn Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiềm Ích, Phí Xử Lý Nước Thải hoặc các khoản phải trả khác.

11.3 Quyền Đơn Phương Chấm Dứt và Hậu Quả của việc Chấm Dứt

Trong trường hợp Bên Bị Ảnh Hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong vòng một trăm năm mươi (150) ngày dương lịch kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng đó và Các Bên không đạt được bất kỳ

thỏa thuận nào về việc xử lý tình huống này, mỗi Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê này bằng cách gửi thông báo trước ba mươi (30) ngày dương lịch mà không có bất kỳ khoản tiền phạt và bồi thường nào được ấn định đối với bất kỳ Bên nào. Trong trường hợp này, Bên Thuê sẽ giao lại Mặt Bằng Thuê cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này (bao gồm nhưng không giới hạn ở Điều 6.24 và Điều 12), và Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm mà không tính tiền lãi, sau khi khấu trừ tất cả các khoản đến hạn và chưa thanh toán (nếu có) mà Bên Thuê phải trả theo Hợp Đồng Thuê này tính đến ngày hoàn trả.

11.4 Giảm Tiền Thuê

Tiền Thuê phải trả theo Hợp Đồng Thuê này trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng có thể được giảm bớt tương ứng với mức độ mà việc sử dụng hợp lý Mặt Bằng Thuê của Bên Thuê bị suy giảm, tùy thuộc vào thương lượng giữa Các Bên. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp này, Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ thương lượng một cách thiện chí về việc giảm Tiền Thuê. Trong thời gian thương lượng, Bên Thuê vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiện Ích, Phí Xử Lý Nước Thải và các khoản phải trả khác cho Bên Cho Thuê mà không được trì hoãn cho đến khi Các Bên đạt được thỏa thuận về việc xử lý tình huống này.

12. CHẤM DỨT VÀ HẬU QUẢ CỦA VIỆC CHẤM DỨT

12.1 Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê

- (a) Trừ khi được thỏa thuận khác đi trong Hợp Đồng Thuê này, Hợp Đồng Thuê này sẽ được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
- (i) Hợp Đồng Thuê này hết hạn và không được Các Bên gia hạn khi kết thúc Thời Hạn Thuê; hoặc
 - (ii) Hợp Đồng Thuê này được chấm dứt theo thỏa thuận thống nhất của Các Bên; hoặc
 - (iii) Hợp Đồng Thuê này chấm dứt do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng Thuê này.
 - (iv) Bên Thuê có quyền chấm dứt sớm Hợp Đồng Thuê với điều kiện là Bên Thuê đã thuê Mặt Bằng Thuê cho đến khi hết thời hạn **03 (ba) năm và 45 ngày đầu tiên** của Thời Hạn Thuê và Bên Thuê đã gửi thông báo chấm dứt sớm bằng văn bản cho Bên Cho Thuê ít nhất sáu (06) tháng trước khi hết thời hạn **03 (ba) năm và 45 ngày đầu tiên** và Bên Thuê đã tuân thủ đầy đủ hoặc đã khắc phục xong vi phạm (nếu có vi phạm) các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê (bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng Thuê đó) tính đến ngày thông báo chấm dứt sớm và ngày chấm dứt sớm ("**Chấm Dứt Sớm Bởi Bên Thuê**"), nếu không, Hợp Đồng Thuê sẽ giữ nguyên hiệu lực cho đến khi hết hạn Thời Hạn Thuê.
 - (v) Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt sớm Hợp Đồng Thuê sau khi hết thời hạn **03 (ba) năm và 45 ngày đầu tiên** của Thời Hạn Thuê với điều kiện là Bên Cho Thuê đã gửi thông báo chấm dứt sớm bằng văn bản cho Bên Thuê ít nhất sáu (06) tháng trước ngày dự định chấm dứt ("**Chấm Dứt Sớm Bởi Bên Cho Thuê**"). Trong trường hợp Chấm Dứt Sớm Bởi Bên Cho Thuê, phụ thuộc vào việc hoàn thành tất cả nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng Thuê, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, không bao gồm lãi, cho Bên Thuê sau khi khấu trừ tất cả các khoản tiền đến hạn và chưa được thanh toán (nếu có) mà Bên Thuê phải thanh toán theo Hợp Đồng Thuê.
- (b) Hợp Đồng Thuê này có thể bị một Bên đơn phương chấm dứt khi xảy ra một trong các



trường hợp sau:

- (i) Hợp Đồng Thuê bị Bên Cho Thuê đơn phương chấm dứt bằng cách gửi văn bản thông báo có hiệu lực ngay lập tức nếu Bên Thuê có bất kỳ vi phạm nào như quy định tại Điều 9.1 của Hợp Đồng Thuê này;
- (ii) Hợp Đồng Thuê bị Bên Thuê đơn phương chấm dứt bằng cách gửi văn bản thông báo có hiệu lực ngay lập tức nếu Bên Cho Thuê có bất kỳ vi phạm nào như quy định tại Điều 9.2 của Hợp Đồng Thuê này
- (c) Trừ khi Pháp Luật Hiện Hành và Hợp Đồng Thuê này có quy định khác, Bên Thuê và Bên Cho Thuê không có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn trong bất kỳ trường hợp nào trước khi hết Thời Hạn Thuê.

12.2 Hậu Quả của việc Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê

- (a) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê này theo Điều 12.1(a)(i), sau khi Bên Thuê hoàn thành tất cả các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm mà không có tiền lãi, sau khi khấu trừ tất cả các khoản tiền đến hạn và chưa thanh toán (nếu có) mà Bên Thuê phải trả theo Hợp Đồng Thuê này tính đến ngày hoàn trả.
- (b) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê này theo Điều 12.1(a)(ii), việc xử lý việc chấm dứt (bao gồm nhưng không giới hạn ở xử lý Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, bồi thường và các khoản phải trả khác) sẽ tuân theo thỏa thuận thống nhất của Các Bên trong văn bản thỏa thuận chấm dứt.
- (c) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê này theo Điều 12.1(a)(iii), việc xử lý việc chấm dứt sẽ được thực hiện theo Điều 11 của Hợp Đồng Thuê này.
- (d) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê này theo Điều 12.1(b)(i), Bên Thuê phải thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 8% Tiền Thuê của các tháng còn lại trong Thời Hạn Thuê và bồi thường thiệt hại đối với các tổn thất và thiệt hại thực tế và trực tiếp của Bên Cho Thuê, bao gồm các chi phí và phí tổn hợp lý để ngăn ngừa, giảm thiểu hoặc phục hồi thiệt hại, và việc mất hoặc giảm sút thu nhập thực tế và trực tiếp. Ngoài ra, Bên Cho Thuê có quyền:
 - (i) yêu cầu thanh toán đối với bất kỳ Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiềm Ích, Phí Xử Lý Nước Thải còn tồn đọng và/hoặc các khoản tiền chưa thanh toán khác mà Bên Thuê phải trả theo Hợp Đồng Thuê này tính đến ngày chấm dứt;
 - (ii) giữ lại Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm vì lợi ích của chính Bên Cho Thuê;
 - (iii) yêu cầu Bên Thuê phải thanh toán tiền bồi thường với giá trị tương đương với (A) tổng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trong khoảng thời gian còn lại của Thời Hạn Thuê như thể Hợp Đồng Thuê chưa bị chấm dứt hoặc (B) Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của mười hai (12) tháng (được xác định dựa trên Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ áp dụng tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng Thuê), tùy thuộc khoản tiền nào thấp hơn;
 - (iv) yêu cầu Bên Thuê dọn ra khỏi Mặt Bằng Thuê trong vòng bảy (07) ngày dương lịch và bàn giao Mặt Bằng Thuê như trong Tình Trạng Ban Đầu;
 - (v) chào thuê Mặt Bằng Thuê cho bất kỳ bên nào khác mà không cần tham chiếu đến Hợp Đồng Thuê này. Nếu khi thực hiện việc cho thuê lại này, Bên Cho Thuê vẫn gánh chịu khoản lỗ, thì Bên Thuê phải bồi thường cho Bên Cho Thuê mọi thiệt hại, chi phí, phí tổn và tổn thất tiền thuê mà Bên Cho Thuê phải chịu tính đến



ngày kết thúc Thời Hạn Thuê; và

- (vi) buộc Bên Thuê phải bồi thường tất cả các chi phí khôi phục, chi phí pháp lý và các khoản chi phí và phí tổn thực tế khác mà Bên Cho Thuê phải chịu phát sinh từ việc cho thuê lại hoặc cố gắng cho thuê lại Mặt Bằng Thuê.

Bên Thuê có nghĩa vụ phải tiến hành thanh toán ngay lập tức sau khi nhận được yêu cầu từ Bên Cho Thuê như quy định ở trên.

- (e) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng Thuê này theo Điều **12.1(b)(ii)**, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm và bất kỳ khoản Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ nào chưa được sử dụng. Theo đó, Bên Thuê có quyền:
 - (i) yêu cầu Bên Cho Thuê thanh toán khoản tiền tương đương với Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm; và
 - (ii) yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường cho bất kỳ hoặc tất cả tổn thất và thiệt hại thực tế và trực tiếp mà Bên Thuê phải chịu.
 - (iii) yêu cầu Bên Thuê phải thanh toán tiền bồi thường với giá trị tương đương với (A) tổng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ trong khoảng thời gian còn lại của Thời Hạn Thuê như thể Hợp Đồng Thuê chưa bị chấm dứt hoặc (B) Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ của 12 tháng (được xác định dựa trên Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ áp dụng tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng Thuê), tùy thuộc khoản tiền nào thấp hơn;
 - (iv) thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 8% Tiền Thuê của các tháng còn lại trong Thời Hạn Thuê.
- (f) Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê này theo Điều 12.1(a)(iv) và 12.1(a)(v), Bên Thuê phải hoàn tất mọi khoản thanh toán bao gồm nhưng không giới hạn ở Tiền Thuê, Phí Dịch vụ, Phí Tiềm ích, Phí Xử lý nước thải và/hoặc các khoản nợ khác mà Bên Thuê phải trả tính đến ngày chấm dứt sớm. Tùy thuộc vào việc Bên Thuê hoàn thành mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên thuê Tiền đặt cọc, trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày chấm dứt, mà không tính bất kỳ khoản lãi nào sau khi khấu trừ mọi khoản nợ và chưa thanh toán (nếu có) mà Bên Thuê phải trả theo Hợp Đồng Thuê này vào ngày hoàn trả.

12.3 Các Quyền Khác Của Bên Cho Thuê Khi Chấm Dứt

Ngay khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê và Bên Thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây, ngoài các quyền và nghĩa vụ đã được quy định tại Điều **12.2** của Hợp Đồng Thuê này:

(a) Thu Hồi Lại

- (i) Bên Cho Thuê có quyền thu hồi lại Mặt Bằng Thuê ("**Thu Hồi Lại**") bằng cách thay đổi tất cả các ổ khóa của Mặt Bằng Thuê và chiếm quyền sở hữu bất kỳ hàng hóa, trang thiết bị hay đồ đạc nào trong Mặt Bằng Thuê và/hoặc bán chúng với bất kỳ mức giá nào hoặc bằng cách khác xử lý những tài sản đó theo cách mà Bên Cho Thuê cho là thích hợp và cho một bên thứ ba thuê Mặt Bằng Thuê ngay lập tức mà không cần phải trao đổi với Bên Thuê.
- (ii) Bất kỳ khoản tiền nào thu được từ việc bán những hàng hóa, trang thiết bị hoặc đồ đạc nêu trên có thể được Bên Cho Thuê trừ vào các khoản tiền mà Bên Thuê còn nợ Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này. Bên Cho Thuê có quyền tính và yêu cầu Bên Thuê thanh toán các chi phí cho việc di dời và xử lý những tài sản này. Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê đối với bất kỳ trách nhiệm nào mà Bên Cho Thuê phải chịu với bất kỳ bên thứ ba nào mà tài sản của họ tại Mặt Bằng Thuê đã bị Bên Cho Thuê bán do nhầm lẫn một cách ngay tình rằng đó là tài sản



thuộc sở hữu của Bên Thuê và đã được xử lý bằng cách bán đi theo quy định tại Điều này.

- (iii) Bên Cho Thuê có quyền chỉ định Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê và Bên Thuê có quyền cử đại diện để chứng kiến việc Thu Hồi Lại phù hợp với pháp luật Việt Nam. Bất kỳ chi phí và phí tổn hợp lý nào phải trả cho việc chứng kiến của Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê sẽ do Bên Thuê chịu.

(b) Di Dời Đồ Đặc

- (i) Ngay khi Bên Cho Thuê được quyền thu hồi lại Mặt Bằng Thuê, đồng thời Bên Thuê đã nhận được văn bản đề nghị di dời của Bên Cho Thuê nhưng vẫn không tiến hành di dời trong thời hạn yêu cầu hợp lý, bất kỳ hàng hóa, đồ dùng hoặc đồ đặc nào còn để lại trong Mặt Bằng Thuê sẽ được xem là Bên Thuê đã từ bỏ quyền sở hữu đối với các hàng hóa, đồ dùng hoặc đồ đặc đó và Bên Cho Thuê ngay khi chiếm hữu lại Mặt Bằng Thuê có thể giữ lại hoặc xử lý chúng theo cách thức nêu tại mục (ii) dưới đây.
- (ii) Không ảnh hưởng đến bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng Thuê này, nếu Hợp Đồng Thuê này hết hiệu lực do hết hạn hợp đồng hoặc theo bất kỳ trường hợp nào khác và Bên Thuê không chuyển tất cả đồ đặc của mình (bao gồm cả mọi loại tài sản cá nhân) ra khỏi Mặt Bằng Thuê trong thời hạn nêu tại mục (i) kể trên hoặc nếu Bên Thuê hoàn toàn rời bỏ Mặt Bằng Thuê thì khi đó và trong các trường hợp đã nêu, Bên Cho Thuê được phép một cách hợp pháp và có quyền để bán đồ đặc của Bên Thuê trong Mặt Bằng Thuê vào bất kỳ thời điểm nào hoặc theo mức giá thị trường mà không ảnh hưởng đến các quyền và việc áp dụng các biện pháp khắc phục khác của Bên Cho Thuê. Khoản tiền thu được từ việc bán đồ đặc như trên sẽ được chuyển cho Bên Thuê sau khi trừ bất kỳ chi phí và phí tổn nào liên quan đến việc bán đồ đặc, tất cả các khoản tiền nợ đã đến hạn thanh toán của Bên Thuê cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này.
- (iii) Bên Thuê sẽ bồi hoàn cho Bên Cho Thuê bất kỳ và tất cả các trách nhiệm mà Bên Cho Thuê phải chịu với bất kỳ bên thứ ba nào mà tài sản của họ tại Mặt Bằng Thuê đã được Bên Cho Thuê bán đi hoặc định đoạt vì hiểu lầm một cách ngay tình (sẽ được giả định như vậy, trừ khi chứng minh được điều ngược lại) rằng đó là tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thuê và đã xử lý theo quy định tại Điều 12.3(b) này.
- (iv) Để tránh nhầm lẫn, Các Bên nay tuyên bố rõ rằng các quy định của các Điều trên đây là bổ sung vào và không ảnh hưởng đến các quyền của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này.

(c) Khôi Phục

- (i) Khi Hợp Đồng Thuê được chấm dứt, bằng chi phí và phí tổn của Bên Thuê, ngoại trừ các hao mòn tự nhiên, Bên Thuê sẽ khôi phục Mặt Bằng Thuê về Tình Trạng Ban Đầu (có nghĩa là không có gạch lát, thảm hoặc các vật liệu hoặc vách ngăn bên trong khác) và trả lại cho Bên Cho Thuê cùng với các trang thiết bị cố định của Bên Cho Thuê (như là các hộp điện, hệ thống cơ điện) đã được Bên Cho Thuê giao cho Bên Thuê thuê theo nội dung chi tiết tại Biên Bản Bàn Giao. Các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Điều này bao gồm nhưng không giới hạn ở việc chùi rửa, sơn, đánh bóng, tạo vân và đánh véc-ni và thay gạch lát (nếu có) đối với bất kỳ thiệt hại nào gây ra cho Mặt Bằng Thuê.
- (ii) Bên Thuê sẽ tháo dỡ mọi tài sản cá nhân, đồ đặc cố định và đồ dùng của Bên Thuê (hoặc của bất kỳ bên thuê nào trước đó đã thuê Mặt Bằng Thuê mà Bên Thuê trước đó đã đồng ý tiếp nhận quản lý tài sản, đồ đặc cố định và đồ dùng của

bên đó) được lắp đặt trong Thời Hạn Thuê hoặc bất kỳ thời hạn thuê nào trước đó (nếu áp dụng) và sửa chữa mọi hư hại do việc tháo dỡ đó gây ra, và sau đó giao lại cho Bên Cho Thuê toàn bộ chìa khóa ra vào bất kỳ khu vực nào của Mặt Bằng Thuê mà Bên Thuê đang nắm giữ, bất kể các chìa khóa đó có phải do Bên Cho Thuê đã cung cấp hay không.

- (iii) Bên Thuê, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, sẽ thuê một nhà thầu được Bên Cho Thuê chấp thuận để thực hiện các công việc cần thiết theo quy định tại Điều này, và nếu Bên Cho Thuê có yêu cầu, công việc này sẽ được thực hiện dưới sự giám sát của Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê. Bên Thuê cũng sẽ chịu trách nhiệm thanh toán phí thuê Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê.
- (iv) Nếu Bên Thuê không khôi phục Mặt Bằng Thuê và/hoặc sửa chữa các hư hỏng gây ra cho Mặt Bằng Thuê, Bên Cho Thuê có thể thực hiện công việc này với chi phí và phí tổn do Bên Thuê chịu, và Bên Cho Thuê có quyền:
 - (1) tự thực hiện hoặc chỉ định nhà thầu thực hiện các công việc này, và Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán/hoàn lại mọi khoản chi phí liên quan đến công việc nêu trên cho Bên Cho Thuê ngay sau khi nhận được đề nghị hoặc hóa đơn thanh toán do Bên Cho Thuê phát hành; và
 - (2) trong thời hạn tối đa không quá bảy (07) ngày, tính Tiền Thuê và/hoặc Phí Dịch Vụ với Bên Thuê cho khoảng thời gian mà Bên Cho Thuê đã bỏ ra để khôi phục và/hoặc sửa chữa Mặt Bằng Thuê nếu như khoảng thời gian đó nằm trong Thời Hạn Thuê. Trong trường hợp việc khôi phục đó được thực hiện sau khi đã hết Thời Hạn Thuê, Điều 12.3(d) (Sử Dụng Quá Thời Hạn) dưới đây sẽ được áp dụng. Trong trường hợp này, xác nhận của Bên Cho Thuê về các chi phí và phí tổn phát sinh sẽ là chứng từ cuối cùng và có tính ràng buộc đối với Bên Thuê.
- (v) trong trường hợp Bên Cho Thuê tiến hành khôi phục lại, Bên Cho Thuê có quyền chỉ định Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê để chứng kiến quá trình khôi phục lại phù hợp với pháp luật Việt Nam theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê. Bất kỳ chi phí và phí tổn nào phải trả cho việc chứng kiến của Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê sẽ do Bên Thuê gánh chịu.
- (vi) Không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào khác của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê, với điều kiện Bên Cho Thuê chưa thực hiện việc khôi phục nêu tại mục (iv) điều này, Bên Cho Thuê sẽ cân nhắc hợp lý để:
 - (1) từ bỏ bất kỳ quyền nào mình có thể có để yêu cầu khôi phục lại các thay đổi mà Bên Thuê đã tiến hành trước đó; và
 - (2) không bao gồm các yêu cầu khôi phục lại khi cấp bất kỳ giấy phép nào để tiến hành các thay đổi.

nếu các thay đổi mà Bên Thuê đề xuất hoặc thực hiện sẽ giúp cải thiện Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiềm Ích Công Nghiệp, và Bên Cho Thuê cho rằng không cần phải dỡ bỏ hoặc khôi phục những thay đổi đó sau khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê.

Để tránh hiểu nhầm, Bên Cho Thuê sẽ nỗ lực hết sức để giới thiệu Mặt Bằng Thuê cùng với các thay đổi của Bên Thuê với các bên thuê tiềm năng khác trong vòng sáu (06) tháng trước khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê ("**Thời Hạn Cho Thuê Lại**") luôn luôn với điều kiện là Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ hợp tác trên tinh thần thiện chí để xác định giá trị thu hồi hợp lý cho các thay đổi này của Bên Thuê ("**Giá Trị Thu Hồi**") ít nhất ba (03) tháng trước khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê.



Các Bên đồng ý rằng:

- (1) nếu Mặt Bằng Thuê có các thay đổi của Bên Thuê được một bên thuê mới thuê lại trong Thời Hạn Cho Thuê Lại, thì Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm và Giá Trị Thu Hồi cho Bên Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày cho thuê lại Mặt Bằng Thuê; hoặc
- (2) nếu không có bên thuê mới nào đồng ý thuê Mặt Bằng Thuê có các thay đổi của Bên Thuê, thì trong vòng một (01) tháng trước khi hết Thời Hạn Cho Thuê Lại, Bên Cho Thuê sẽ gửi thông báo bằng văn bản trước mười bốn (14) ngày dương lịch cho Bên Thuê về việc khôi phục và bàn giao Mặt Bằng Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê vào ngày hết Thời Hạn Cho Thuê Lại. Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm sẽ được hoàn trả cho Bên Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Thuê hoàn thành việc khôi phục và bàn giao Mặt Bằng Thuê.

(d) Sử Dụng Quá Thời Hạn

Nếu Bên Thuê không thực hiện bàn giao Mặt Bằng Thuê trống cho Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê vẫn tiếp tục chiếm giữ Mặt Bằng Thuê sau khi hết Thời Hạn Thuê hoặc sau khi chấm dứt Hợp Đồng Thuê này mà không có bất kỳ thỏa thuận nào bằng văn bản giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê, thì Bên Thuê được xem là đang sử dụng quá thời hạn và, không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc việc áp dụng các biện pháp khắc phục của Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê cho mỗi ngày sử dụng quá hạn như vậy một khoản tiền gấp đôi Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ và sẽ không có bất kỳ sự gia hạn nào đối với Hợp Đồng Thuê này theo quy định của pháp luật hoặc theo các quy định của Hợp Đồng Thuê này. Bên Thuê sẽ chịu toàn bộ rủi ro liên quan đến Mặt Bằng Thuê và Khu Tiệm Ích Công Nghiệp trong thời gian sử dụng quá hạn.

Các quy định trên đây không được hiểu là Bên Cho Thuê đồng ý để cho Bên Thuê tiếp tục chiếm giữ Mặt Bằng Thuê sau khi Thời Hạn Thuê được chấm dứt hoặc sau khi chấm dứt trước thời hạn. Tất cả các khoản tiền phát sinh theo quy định tại Điều này phải được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày được yêu cầu thanh toán. Để làm rõ, Bên Cho Thuê có thể tự mình hoặc yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ khác ngừng cung cấp bất kỳ và tất cả các tiện ích tại Mặt Bằng Thuê khi Thời Hạn Thuê hết hạn hoặc khi Hợp Đồng Thuê được chấm dứt trước thời hạn.

13. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

13.1 Luật Điều Chỉnh

Hợp Đồng Thuê này sẽ được điều chỉnh bởi và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

13.2 Giải Quyết Tranh Chấp

Các Bên sẽ nỗ lực giải quyết bất kỳ tranh chấp nào ("**Tranh Chấp**") phát sinh từ Hợp Đồng Thuê này thông qua thương lượng và hòa giải. Nếu tranh chấp không thể được giải quyết trong vòng sáu mươi (60) ngày dương lịch, Tranh Chấp sẽ được giải quyết chung cuộc tại Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam ("**VIAC**") tại Việt Nam theo các quy tắc tổ tụng trọng tài của VIAC có hiệu lực vào thời điểm đó. Ngôn ngữ dùng trong tổ tụng trọng tài là tiếng Anh. Hội đồng trọng tài sẽ bao gồm ba (3) trọng tài viên, mỗi Bên sẽ chỉ định một (01) trọng tài viên và Chủ Tịch VIAC sẽ chỉ định trọng tài viên thứ ba. Phán quyết của VIAC sẽ là cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với Các Bên, và bên thua kiện sẽ chịu toàn bộ chi phí tổ tụng trọng tài, bao gồm cả chi phí pháp lý.

Trong thời hạn bất kỳ tranh chấp nào đang được giải quyết, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này sẽ tiếp tục ràng buộc Các Bên và Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện và tuân thủ đúng Hợp Đồng Thuê này.



14. BẢO VỆ DỮ LIỆU CÁ NHÂN

14.1 Thông Báo về Quyền Riêng Tư

Bên Thuê đồng ý rằng bất kỳ Dữ Liệu Cá Nhân nào của bất kỳ Chủ Thể Dữ Liệu nào được Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê sẽ được Bên Cho Thuê và Công Ty Liên Kết của Bên Cho Thuê xử lý và/hoặc chuyển đến và xử lý bởi các đại lý và nhà cung cấp dịch vụ có liên quan trên cơ sở cần phải biết và bảo mật cho mục đích quản lý và thực hiện Hợp Đồng Thuê này tuân thủ theo Luật Bảo Mật Dữ Liệu, quy định và/hoặc yêu cầu quản lý của Cơ Quan Chức Năng và theo hoặc liên quan đến các mục đích trong chính sách về quyền riêng tư của Bên Cho Thuê (mà có thể được truy cập tại <https://www.frasersproperty.com/privacy-policy>).

14.2 Chấp Thuận

- (a) Đối với bất kỳ Dữ Liệu Cá Nhân nào của bất kỳ Chủ Thể Dữ Liệu nào được Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê tùy theo từng thời điểm, Bên Thuê cam đoan và đảm bảo rằng Bên Thuê đã thông báo cho các Chủ Thể Dữ Liệu đó về Chính Sách Quyền Riêng Tư của Bên Cho Thuê, và đã có được, và cam kết duy trì, sự đồng ý của Chủ Thể Dữ Liệu đó đối với việc Bên Thuê tiết lộ Dữ Liệu Cá Nhân đó cho Bên Cho Thuê và việc Bên Cho Thuê và Công Ty Liên Kết của Bên Cho Thuê xử lý và/hoặc chuyển đến các đại lý và nhà cung cấp dịch vụ có liên quan để xử lý Dữ Liệu Cá Nhân đó theo quy định tại Điều 14.1 của Hợp Đồng Thuê.
- (b) Bên Thuê sẽ thông báo cho Bên Cho Thuê ngay lập tức nếu nhận được bất kỳ sự rút lại sự chấp thuận nào đối với việc thu thập, sử dụng hoặc tiết lộ Dữ Liệu Cá Nhân mà Bên Thuê đã tiết lộ cho Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ thay đổi hoặc không chính xác nào về Dữ Liệu Cá Nhân đó.

14.3 Xử Lý Dữ Liệu Cá Nhân

- (a) Khi xử lý bất kỳ dữ liệu cá nhân nào của Bên Cho Thuê hoặc các công ty liên kết của Bên Cho Thuê hoặc được quyền truy cập vào bất kỳ dữ liệu cá nhân nào liên quan đến việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê cam kết sẽ tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật Bảo Mật Dữ Liệu và theo cách thức để tránh cho Bên Cho Thuê hoặc Công Ty Liên Kết của Bên Cho Thuê vi phạm nghĩa vụ của mình theo Luật Bảo Mật Dữ Liệu.
- (b) Bên Cho Thuê sẽ được đảm bảo không bị thiệt hại và được bồi hoàn đầy đủ đối với bất kỳ tổn thất, phí tổn và chi phí thực tế và trực tiếp nào, bao gồm cả các chi phí pháp lý trên cơ sở bồi hoàn đầy đủ và bất kỳ khoản thuế áp dụng nào, mà Bên Cho Thuê có thể phải chịu trực tiếp do việc Bên Thuê hoặc bất kỳ Công Ty Liên Kết nào của Bên Thuê, bất kỳ nhân viên, đại lý hoặc bên cung cấp dịch vụ của Bên Thuê có hành vi vi phạm hoặc cố ý vi phạm bất kỳ nghĩa vụ bảo vệ dữ liệu cá nhân quy định tại Điều 14 này và Luật Bảo Mật Dữ Liệu trong quá trình xử lý Dữ Liệu Cá Nhân đó. Các nghĩa vụ bồi hoàn này sẽ không ảnh hưởng đến các quyền và việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả của Bên Cho Thuê theo quy định của Hợp Đồng Thuê này hoặc theo các tài liệu khác.

15. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

15.1 Toàn Bộ Thỏa Thuận

Hợp Đồng Thuê này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và sẽ thay thế mọi nội dung ghi nhớ, thỏa thuận hoặc bảo đảm nào trước đó bởi hoặc giữa Các Bên, bằng văn bản hoặc bằng lời nói (kể cả thư chào thuê và thỏa thuận nguyên tắc), trong phạm vi các nội dung ghi nhớ, thỏa thuận hoặc bảo đảm đó liên quan đến bất kỳ vấn đề nào của tài liệu này.



15.2 Hiệu Lực Từng Phần

Nếu bất kỳ một hoặc nhiều điều khoản nào trong Hợp Đồng Thuê này bị xem là vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không thể thi hành về bất kỳ khía cạnh nào theo bất kỳ luật hiện hành nào, thì chỉ những điều khoản đó sẽ bị coi là vô hiệu và không phải thực hiện, tính hiệu lực, tính hợp pháp và tính thi hành của các quy định còn lại trong Hợp Đồng Thuê này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc suy giảm bằng bất kỳ cách nào.

15.3 Từ Bỏ

- (a) Không có việc bỏ qua nào, dù là ngụ ý, được nêu rõ ràng hoặc do sơ sót của một Bên, đối với một vi phạm, lỗi, việc không tuân thủ hoặc không thực hiện các quy định được bao gồm hoặc ngụ ý trong Hợp Đồng Thuê này, sẽ có nghĩa là việc bỏ qua đối với bất kỳ vi phạm nào còn tiếp diễn hoặc xảy ra sau đó đối với cùng quy định đó hoặc đối với bất kỳ cam kết, nghĩa vụ hoặc quy định nào khác được bao gồm hoặc ngụ ý trong Hợp Đồng Thuê này của bên còn lại, hoặc trong mọi trường hợp sẽ không hủy bỏ hoặc làm ảnh hưởng theo bất kỳ cách nào đến các quyền của một Bên đối với hành vi vi phạm, lỗi hoặc việc không tuân thủ hoặc không thực hiện còn tiếp diễn hoặc xảy ra sau đó của Bên còn lại.
- (b) Bất kỳ thời gian gia hạn hoặc đặc quyền nào được cấp theo các quyền của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này sẽ không ảnh hưởng đến và không được xem là việc từ bỏ bất kỳ quyền nào của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này cũng như sẽ không phương hại đến hoặc bằng bất kỳ cách nào làm giới hạn hoặc ảnh hưởng bất kỳ quyền, quyền hạn và các biện pháp khắc phục nào theo luật định mà Bên Cho Thuê có được hoặc có thể thực hiện vào từng thời điểm.
- (c) Bất kỳ chấp thuận nào của Bên Cho Thuê sẽ chỉ được xem là sự chấp thuận đối với vấn đề cụ thể mà chấp thuận đó có liên quan, và trong mọi trường hợp chấp thuận đó sẽ không phải là việc từ bỏ hoặc miễn thực hiện bất kỳ quy định nào trong Hợp Đồng Thuê này cũng như sẽ không được hiểu là miễn trừ yêu cầu phải có được sự chấp thuận cụ thể bằng văn bản của Bên Cho Thuê trong tương lai, trừ khi được gia hạn rõ ràng như vậy.

15.4 Chấp Thuận và Phê Duyệt

Trường hợp cần có sự chấp thuận hoặc phê duyệt của Bên Cho Thuê, cần phải có được chấp thuận hoặc phê duyệt đó trước khi thực hiện hành động hoặc xảy ra sự kiện mà chấp thuận hoặc phê duyệt được áp dụng, và chấp thuận hoặc phê duyệt sẽ chỉ có hiệu lực khi được đưa ra bằng văn bản. Chấp thuận hoặc phê duyệt sẽ không bị trì hoãn đưa ra một cách bất hợp lý và có thể tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp.

15.5 Thông Báo

- (a) Bất kỳ thông báo hoặc thông tin liên lạc nào khác được đưa ra theo Hợp Đồng Thuê này đều phải bằng văn bản và giao tận tay, gửi bằng dịch vụ chuyển phát được công nhận, hoặc gửi bằng thư điện tử đến địa chỉ của Các Bên liên quan được nêu tại Mục 13 của Phần A hoặc đến địa chỉ khác mà một Bên đã thông báo cho Bên còn lại cho mục đích này theo Điều 15.5 này.
- (b) Bất kỳ thông báo, yêu cầu, đề nghị hoặc thông tin liên lạc nào khác sẽ được xem là đã được gửi:



- (i) trong trường hợp giao tận tay, vào ngày ký nhận;
 - (ii) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử, vào ngày gửi và khi gửi thì không có thông báo nào về việc gửi thư điện tử không thành công; hoặc
 - (iii) trong trường hợp gửi bằng dịch vụ chuyển phát được công nhận, vào ngày gửi.
- (c) Để chứng minh đã gửi thông báo hoặc thông tin liên lạc khác, chỉ cần chứng minh rằng văn bản xác nhận đã nhận thông báo đã được Bên nhận ký, hoặc thư điện tử đã được gửi và không nhận được thông báo nào về việc gửi không thành công, hoặc phong bì chứa thông báo đã được ghi địa chỉ chính xác và được gửi đến địa chỉ ghi trên phong bì, tùy từng trường hợp, là đủ.

15.6 Sửa Đổi

Các Bên có thể thỏa thuận bằng văn bản về bất kỳ nội dung sửa đổi nào đối với Hợp Đồng Thuê này. Nội dung sửa đổi sẽ có hiệu lực và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê này vào ngày Các Bên đã thỏa thuận bằng văn bản hoặc vào ngày khác theo thỏa thuận của Các Bên.

15.7 Điều Khoản Tiếp Tục Có Hiệu Lực

Điều 1, Điều 6.24, Điều 6.31, Điều 11, Điều 12, Điều 13, Điều 14 và Điều 15 này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng Thuê này chấm dứt.

15.8 Ký Kết

Hợp Đồng Thuê này được ký thành hai (02) bản tiếng Anh và hai (02) bản tiếng Việt, mỗi Bên giữ một (01) bản gốc của mỗi ngôn ngữ. Hợp Đồng Thuê có hiệu lực và ràng buộc kể từ ngày ký Hợp Đồng Thuê này. Nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt, bản tiếng Anh sẽ được ưu tiên áp dụng.

15.9 Thu Xếp Về Việc Ký Kết

Trong trường hợp Cơ Quan Có Thẩm Quyền áp dụng biện pháp đóng cửa/giãn cách nghiêm ngặt dẫn đến Các Bên không thể ký kết Hợp Đồng Thuê này trên bản in giấy, thì ngay khi hoàn tất thương thảo Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê và Bên Thuê có thể ký Hợp Đồng Thuê này trên bản điện tử dưới định dạng pdf bằng chữ ký điện tử và con dấu của Các Bên. Khi Cơ Quan Có Thẩm Quyền dỡ bỏ các biện pháp đóng cửa/giãn cách nghiêm ngặt thì Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để Hợp Đồng Thuê này được ký và đóng dấu trên bản in giấy theo đúng số lượng bản gốc quy định tại Điều 15.8 ở trên. Để tránh nhầm lẫn, ngày ký trong trường hợp này sẽ rơi vào ngày mà Hợp Đồng Thuê này được ký trên bản điện tử với đầy đủ chữ ký điện tử và con dấu doanh nghiệp của Các Bên.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên dưới đây đã cho người đại diện tương ứng của mình ký kết Hợp



Đồng Thuê này vào ngày được ghi đầu tiên ở trên.

THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO BÊN CHO THUÊ
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TITAN
(HƯNG YÊN)



Tên: Ông Tan Yan Zhang Edwin
Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng
Giám đốc

THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO BÊN THUÊ
CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ
HỒNG NGUYỄN (VIỆT NAM)



Tên: Bà Hsiao, Ya-Ling
Chức vụ: Giám đốc

GIÁM ĐỐC
HSIAO, YA-LING



PHẦN A – CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỤ THỂ

Mục	Điều	Nội dung									
1	2.2 Mặt Bằng Thuê	Mặt Bằng Thuê có tên gọi là Nhà Xưởng 8-1 & NX 8-2 tọa lạc tại Khu Tiện Ích Công Nghiệp với những đặc điểm như sau: (i) Diện Tích Sàn Sử Dụng: 2.016 mét vuông Những đặc điểm khác: Chênh lệch diện tích cho phép: +/-2%. Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Sử Dụng với Diện Tích Đo Đặc Thực Tế vượt quá mức +/-2% thì Diện Tích Sàn Sử Dụng sẽ được điều chỉnh cho bằng với Diện Tích Đo Đặc Thực Tế. Chi tiết và thông tin cụ thể về Mặt Bằng Thuê được mô tả và viển đồ trên bản vẽ tại Phụ Lục 1 Phần B của Hợp Đồng Thuê và được mô tả tại Phụ Lục 2 Phần B của Hợp Đồng Thuê.									
2	2.1 & 6.4 Mục Đích Sử Dụng Được Phép	Mặt Bằng Thuê chỉ được sử dụng cho mục đích sản xuất ("Mục Đích Sử Dụng Được Phép"), với điều kiện mục đích cho thuê đó phải liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên Thuê được Cơ Quan Có Thẩm Quyền chấp thuận để vận hành tại Mặt Bằng Thuê và tuân theo các hướng dẫn của Bên Cho Thuê. Không kể những điều trên, Bên Thuê được quyền sử dụng Mặt Bằng Thuê cho bất kỳ mục đích nào khác phù hợp với thiết kế của Mặt Bằng Thuê, quy hoạch tổng thể của Khu Tiện Ích Công Nghiệp và các hoạt động kinh doanh được cấp phép của Bên Thuê tại Mặt Bằng Thuê. Bên Thuê sẽ bắt đầu hoạt động kinh doanh tại Mặt Bằng Thuê kể từ Ngày Bắt Đầu Thuê. Nếu Bên Thuê không bắt đầu hoạt động kinh doanh như quy định tại đây do lỗi của Bên Thuê mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê, thì cùng với các biện pháp khắc phục khác có được theo Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng Thuê này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất mười bốn (14) ngày dương lịch cho Bên Thuê, trừ khi Bên Thuê bắt đầu hoạt động kinh doanh của mình trước khi hết thời hạn của thông báo nêu trên.									
3	11.1 Thời Hạn Thuê	Thời Hạn Thuê: 06 (sáu) năm và 45 ngày kể từ Ngày Bắt Đầu Thuê. Ngày Bắt Đầu Thuê: 26/09/2025 Ngày Hết Hạn Thuê: 09/11/2031									
4	2.3 & 7.6 Ngày Bàn Giao	Ngày Bàn Giao: 26/09/2025									
5	3.1(a) Tiền Thuê	Đơn giá tính Tiền Thuê là 135.585 VND mỗi mét vuông mỗi tháng dương lịch (chưa bao gồm Thuế GTGT, hiện ở mức 10%). Tiền Thuê được tính dựa trên Diện Tích Sàn Sử Dụng của Mặt Bằng Thuê như được xác định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng Thuê. Theo đó, Tiền Thuê hàng tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT) như sau: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Giai Đoạn Thuê</th><th>Đơn giá tính Tiền Thuê (mỗi mét vuông mỗi tháng, chưa bao gồm Phí Dịch Vụ)</th><th>Tiền Thuê hàng tháng</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Giai Đoạn Thuê 1 Từ 26/09/2025 đến 25/09/2026</td><td align="center">135.585 VNĐ</td><td align="center">273.339.360 VNĐ</td></tr> <tr> <td>Giai Đoạn Thuê 2 Từ 26/09/2026 đến</td><td align="center">142.364 VNĐ</td><td align="center">287.005.824 VNĐ</td></tr> </tbody> </table>	Giai Đoạn Thuê	Đơn giá tính Tiền Thuê (mỗi mét vuông mỗi tháng, chưa bao gồm Phí Dịch Vụ)	Tiền Thuê hàng tháng	Giai Đoạn Thuê 1 Từ 26/09/2025 đến 25/09/2026	135.585 VNĐ	273.339.360 VNĐ	Giai Đoạn Thuê 2 Từ 26/09/2026 đến	142.364 VNĐ	287.005.824 VNĐ
Giai Đoạn Thuê	Đơn giá tính Tiền Thuê (mỗi mét vuông mỗi tháng, chưa bao gồm Phí Dịch Vụ)	Tiền Thuê hàng tháng									
Giai Đoạn Thuê 1 Từ 26/09/2025 đến 25/09/2026	135.585 VNĐ	273.339.360 VNĐ									
Giai Đoạn Thuê 2 Từ 26/09/2026 đến	142.364 VNĐ	287.005.824 VNĐ									



Mục	Điều	Nội dung		
		25/09/2027 Giai Đoạn Thuê 3 Từ 26/09/2027 đến 25/09/2028 Giai Đoạn Thuê 4 Từ 26/09/2028 đến 25/09/2029 Giai Đoạn Thuê 5 Từ 26/09/2029 đến 25/09/2030 Giai Đoạn Thuê 6 Từ 26/09/2030 đến 09/11/2031	149.482 VNĐ 156.956 VNĐ 164.804 VNĐ 173.044 VNĐ	301.355.712 VNĐ 316.423.296 VNĐ 332.244.864 VNĐ 348.856.704 VNĐ
		Tiền Thuê hàng tháng nêu tại cột thứ ba của bảng trên đây có thể thay đổi tùy vào Diện Tích Đo Đặc Thực Tế theo quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng Thuê. Tiền Thuê sẽ được tính từ Ngày Bắt Đầu Thuê và được thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng Thuê.		
6	3.1(a) Tăng Tiền Thuê	Tiền Thuê sẽ tăng thêm 5% mỗi năm kể từ năm thứ hai (02) tính từ Ngày Bắt Đầu Thuê theo Mục 5 của bảng này.		
7	3.2(a) Phí Dịch Vụ	Đơn giá Phí Dịch Vụ là 10.430 VNĐ mỗi mét vuông mỗi tháng dương lịch. Phí Dịch Vụ sẽ được tính dựa trên Diện Tích Sàn Sử Dụng của Mặt Bằng Thuê (chưa bao gồm Thuế GTGT) (tùy thuộc vào việc điều chỉnh Diện Tích Sàn Sử Dụng theo Diện Tích Đo Đặc Thực Tế như quy định tại Điều 2.2). Phí Dịch Vụ được tính kể từ Ngày Bàn Giao và được thanh toán theo Điều 3.3 của Hợp Đồng Thuê. Phí Dịch Vụ sẽ tăng thêm 5% mỗi năm kể từ năm thứ hai (02) tính từ Ngày Bắt Đầu Thuê để duy trì Dịch Vụ bên trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp và Mặt Bằng Thuê.		
8	5.1(a) Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm	Trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên Thuê phải duy trì một khoản tiền đặt cọc là 1.942.817.184 VNĐ cho Bên Cho Thuê, tương đương với sáu (06) tháng Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ cộng với một khoản tiền tương đương Thuế GTGT ("Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm"). Các Bên xác nhận rằng tính đến Ngày Hiệu Lực của Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê một phần Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm là 294.366.240 VNĐ. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu của Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm là 1.648.450.944 VNĐ cho Bên Cho Thuê theo quy định của Hợp Đồng Thuê này, nếu không, Bên Thuê sẽ bị coi là vi phạm Hợp Đồng Thuê theo Điều 9.1(a)(i), và theo đó, Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Thuê này theo Điều 12.1(b)(i) và hậu quả của việc đơn phương chấm dứt này bởi Bên Cho Thuê sẽ được xử lý theo Điều 12.2(d) (trong phạm vi có thể áp dụng). Vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê, nếu Tiền Thuê và/hoặc Phí Dịch Vụ được điều chỉnh tăng lên, thì trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ khi có yêu cầu của Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải thanh toán thêm cho Bên Cho Thuê các khoản tiền khả dụng ngay lập tức bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng sao cho Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm luôn được duy trì theo quy định tại Mục 8 này.		



Mục	Điều	Nội dung
9	6.6 Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất & Tiền Đặt Cọc Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất và Giai Đoạn Miễn Tiền Thuê	- Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất: tùy thuộc vào cân nhắc và chấp thuận của Bên Cho Thuê đối với bất kỳ Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất nào do Bên Thuê đề xuất tại từng thời điểm. - Giai đoạn Miễn Tiền Thuê: 45 ngày kể từ 26/09/2028 đến 09/11/2028 to - Tiền Đặt Cọc Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất: 100.000.000 VNĐ cho mỗi lần thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất. Giai Đoạn Miễn Tiền Thuê sẽ được miễn phí tiền thuê cho Mặt Bằng Thuê, nhưng Bên Thuê phải thanh toán Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiện Ích và Phí Xử Lý Nước Thải trong suốt Giai Đoạn Miễn Tiền Thuê.. Phí Dịch Vụ Tiện Ích và Phí Xử Lý Nước Thải trong Giai Đoạn Miễn Tiền Thuê sẽ được thanh toán khi đến hạn theo quy định tại Điều 4. Trường hợp Thời Hạn Thuê được chấm dứt trước hạn vào bất kỳ thời điểm nào trước Ngày Hết Hạn Thuê vì bất kỳ lý do gì, thì không ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp chế tài khác của Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Thuê Tiền Thuê cho Giai Đoạn Miễn Tiền Thuê trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê gửi văn bản thông báo cho Bên Thuê.
10	6.19 Tải Trọng Sàn Nhà	Tải Trọng Sàn Nhà tối đa: Đối với Nhà Xưởng: 3 tons/sqm
11	6.20 Bảo Hiểm	Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất: - Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng: tối thiểu 26.074.000.000 VNĐ cho bất kỳ sự cố nào, không giới hạn số lần yêu cầu bồi thường. - Bảo Hiểm Mọi Rủi Ro Xây Dựng: cho bất kỳ sự cố nào, không giới hạn số lần yêu cầu bồi thường. Trong Thời Hạn Thuê: - Bảo Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng: tối thiểu 26.074.000.000 VNĐ cho bất kỳ sự cố nào, không giới hạn số lần yêu cầu bồi thường. - Bảo Hiểm Mọi Rủi Ro Tài Sản: cho bất kỳ sự cố nào, không giới hạn số lần yêu cầu bồi thường.
12	10.2 Quyền Chọn Gia Hạn	Ngay khi nhận được yêu cầu bằng văn bản của Bên Thuê được gửi ít nhất sáu (06) tháng trước khi hết Thời Hạn Thuê, Bên Thuê được quyền ưu tiên gia hạn việc thuê mặt bằng thêm một thời hạn là tối thiểu Ba (03) năm ("Thời Hạn Thuê Được Gia Hạn") theo các điều khoản và điều kiện mới được xác lập theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê. Hợp Đồng Thuê có thể được gia hạn nếu Bên Thuê ký kết hợp đồng thuê mới cho thời hạn thuê được gia hạn không muộn hơn ba (03) tháng trước khi hết Ngày Hết Hạn Thuê và luôn tùy thuộc vào việc Bên Thuê thực hiện và hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán. Tiền Thuê áp dụng cho Thời Hạn Thuê Được Gia Hạn sẽ có thể được điều chỉnh tăng thêm tối đa là 15% trên mức Tiền Thuê áp dụng của Giai Đoạn Thuê 6 và tăng thêm 5 % trong mỗi năm.
13	14.5 Thông Báo	Gửi cho Bên Cho Thuê: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TITAN (HƯNG YÊN) Địa chỉ liên hệ : Phòng 7-01, Tầng 7, Tòa Nhà Văn Phòng Trung Tâm Hà Nội, 44B Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam (trước đây là Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm), Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.



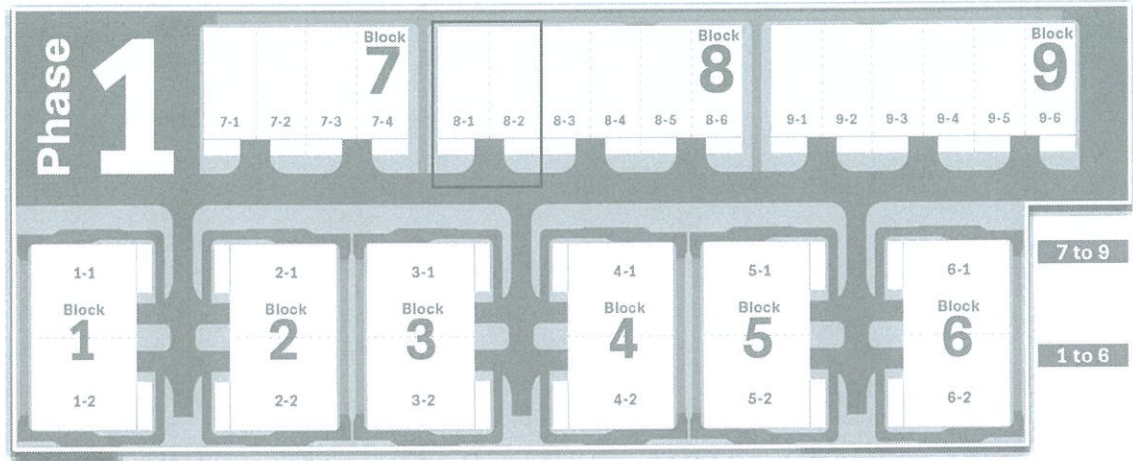
Mục	Điều	Nội dung
		Email : Loan.dao@fraserproperty.com Người nhận : Bà Đào Thị Loan (Jessie) Chức danh : Quản Lý Cấp Cao, Khối BĐS Công Nghiệp (Phía Bắc) và Quản Lý Đầu Tư Gửi cho Bên Thuê: CÔNG TY TNHH LINH KIẾN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM) Địa chỉ liên hệ : Nhà xưởng 8-1 & 8-2, Lô CN, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam Email: : elma@violin-gsk.com.cn Người nhận : Bà Hsiao, Ya-Ling Chức danh : Giám đốc
14	Khác	Các Bên đồng ý rằng, ngoài Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ phải được thanh toán định kỳ cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản tiền thuê và phí dịch vụ bổ sung sau đây, được coi là các điều kiện bổ sung (ngoài các điều kiện khác được nêu trong Khoản 2.3 của Hợp Đồng Thuê này) để bàn giao Mặt Bằng Thuê: (a) phí dịch vụ bổ sung là một khoản trọn gói là 29.053.270 VNĐ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng áp dụng) như một khoản phải thanh toán bổ sung cho Dịch Vụ; và (b) tiền thuê bổ sung là một khoản trọn gói là 377.678.578 VNĐ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng áp dụng) như một khoản thanh toán bổ sung cho việc thuê Mặt Bằng Thuê.

[☐]
 Ô
 [☐

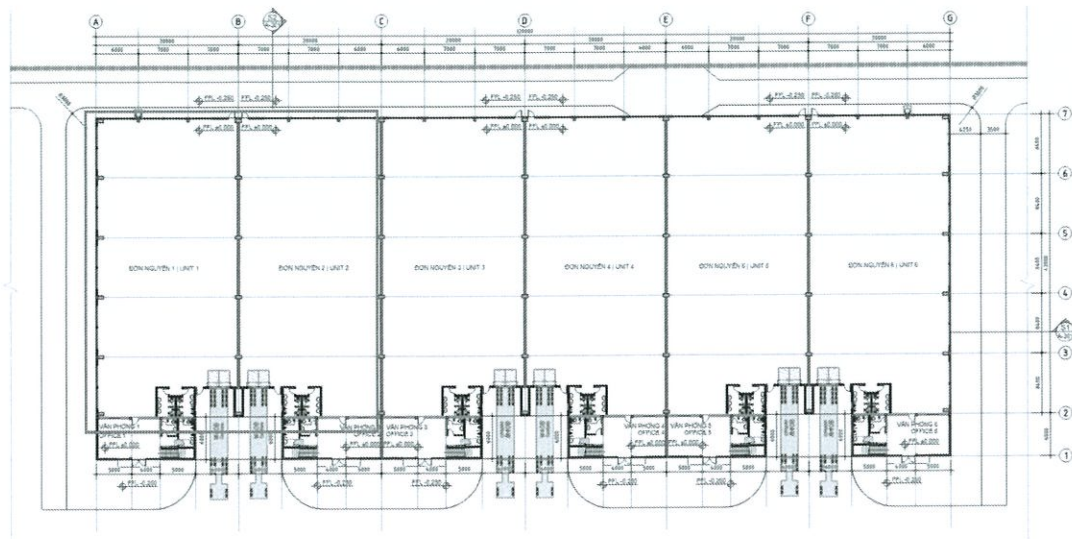


PHẦN B – CÁC PHỤ LỤC
PHỤ LỤC 1 - BẢN VẼ MẶT BẢNG THUÊ

BẢN VẼ 1 – SƠ ĐỒ BẢN VẼ SƠ BỘ CỦA MẶT BẢNG THUÊ
 (Chỉ cho mục đích nhận diện)



BẢN VẼ 2 – SƠ ĐỒ BẢN VẼ CỦA MẶT BẰNG THUÊ
(Chỉ cho mục đích nhận diện)



PHỤ LỤC 2 – TÌNH TRẠNG BAN ĐẦU

STT	Hạng mục	Mô tả/Bổ sung/ Thay đổi
1	Mặt bằng tổng thể	Tổng diện tích sàn: 2.016 m² trong đó tầng 2 khu văn phòng có diện tích 168 m²
2	Kết cấu và sàn	- Chiều cao công trình: Nhà xưởng cao 13,2m, thông thủy 8m. - Số tầng: Nhà xưởng 01 tầng; Văn phòng 02 tầng - Tải trọng sàn nhà xưởng: 3tấn/m², - Sàn văn phòng 0,3 tấn/m² - Hoàn thiện sàn: Lớp hardener
3	Cửa xe ra vào	Phân bổ cửa cuốn: 02 cửa cuốn
4	Phần mái, vách bao quanh	- Bố trí tôn mái và lớp cách nhiệt - Bố trí lấy sáng khu tôn vách bao quanh - Bố trí hệ thống thông gió mái
5	Cửa sổ & Lam gió	Dãy cửa sổ bên dưới là cửa sổ lùa kết hợp lam gió như trong bản vẽ kiến trúc
6	Phần cảnh quan	Cảnh quan: trồng cỏ và cây
7	Lối vào	Phân bổ 2 lối ra vào đường N2
8	Hạ tầng	Hệ thống thoát nước mưa, nước thải, viễn thông... được thiết kế phù hợp bên trong ranh giới
9	Nguồn điện và trạm biến áp	- Công suất điện tổng nhà RBF8.1-2: 240 KVA - Khách sử dụng tủ gồm 2 tủ điện sản xuất 200A cho mỗi tủ - Ổ cắm điện cho Văn phòng (chỉ lắp ống conduit âm tường từ ổ cắm lên trần giả) - Đèn khẩn cấp: có - Đèn thoát hiểm: có - Đầu nối viễn thông: không
10	Tủ điện phân phối và tủ điện điều khiển	Thiết kế phù hợp theo TCVN
11	Nhà vệ sinh (WC, bồn tiểu, bồn rửa)	Bố trí Thiết bị Vệ sinh mỗi phân xưởng: Khu vực nhà xưởng: 02 khu vệ sinh, trong đó mỗi khu bao gồm + Có cửa ra vào nhà WC, vách cabin + Chỉ có ống chờ của cấp thoát nước + Có hệ thống quạt thông gió và đèn chiếu sáng Khu nhà văn phòng: 02 khu nhà văn phòng trong đó 01 nhà văn phòng bao gồm: Tầng 1: + 01 WC Nam: 1 bồn tiểu, 1 bồn rửa, 1 bệ + 01 WC Nữ: 1 bồn rửa, 1 bệ Tầng 2: + 01 WC Nam: 1 bồn tiểu, 1 bồn rửa, 1 bệ + 01 WC Nữ: 1 bồn rửa, 1 bệ
12	Hệ thống Phòng cháy Chữa cháy	Theo tiêu chuẩn Việt Nam và tiêu chuẩn PCCC
13	Hệ thống báo cháy	Theo tiêu chuẩn Việt Nam và tiêu chuẩn PCCC: gồm có 2 tủ báo cháy và các thiết bị báo cháy, cảnh báo
14	Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà	Bố trí hệ thống đèn chiếu sáng ngoài nhà dọc theo đường chung và đáp ứng được yêu cầu chung
15	Đèn chiếu sáng khu vực trong Nhà xưởng	Không bao gồm



16	Bể chứa nước	Bể chứa nước ngầm cho hệ thống chữa cháy và cấp nước được thiết kế tập trung cho 9 nhà xưởng (RBF1 đến RBF9, và bố trí tại đường NX7 (Khu vực ISC và UT)
----	--------------	--



PHỤ LỤC 3 - DANH MỤC DỊCH VỤ

Cho mục đích của Hợp Đồng Thuê này, Dịch Vụ bao gồm:

- (a) Bảo dưỡng, giữ gìn mặt tiền tòa nhà bao gồm cả sơn, làm hàng rào và tường;
- (b) Bảo dưỡng trạm biến áp và bảng điện chung, trạm biến thế, phòng bơm, cầu nâng hàng, hệ thống chống sét và hệ thống cứu hỏa. Để tránh nhầm lẫn, việc bảo dưỡng này chỉ được thực hiện cho các thiết bị/hệ thống tòa nhà do Bên Cho Thuê lắp đặt;
- (c) Diệt côn trùng trong Khu Vực Chung;
- (d) Bảo trì hệ thống chiếu sáng và các biển báo, biển hiệu tại Khu Vực Chung;
- (e) Sửa chữa và bảo trì mạng lưới cơ sở hạ tầng và tiện ích phía ngoài và phía dẫn tới (cổng, cáp, ống dẫn, cống rãnh và đường điện thoại) tại Khu Vực Chung. Để tránh nhầm lẫn, việc sửa chữa và bảo trì này chỉ giới hạn ở các mạng lưới cơ sở hạ tầng và tiện ích do Bên Cho Thuê lắp đặt;
- (f) Bảo hiểm cho tòa nhà và cơ sở hạ tầng & tiện ích chung (trạm biến áp, cổng, cống rãnh, ống nước và đường điện);
- (g) Thu gom rác thải sinh hoạt của Bên Thuê;
- (h) Bảo trì và duy trì cảnh quan Khu Vực Chung;
- (i) Vệ sinh và duy trì các đường nội bộ; và
- (j) Duy trì và đảm bảo an ninh Khu Vực Chung.

Bên Cho Thuê bảo lưu quyền ban hành và sau đó sửa đổi, áp dụng, hoặc hủy bỏ những Dịch Vụ khi Bên Cho Thuê cho là cần thiết để vận hành và bảo trì Khu Tiện Ích Công Nghiệp và/hoặc Mặt Bằng Thuê. Trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận lại mức Phí Dịch Vụ nêu tại Mục 7, Phần A.



PHỤ LỤC 4 – CÔNG TRÌNH CHO THUÊ XANH

1. GIỚI THIỆU

Khu Tiện Ích Công Nghiệp được thiết kế để cung cấp rất nhiều tính năng xanh mới với việc áp dụng các công nghệ tiên tiến và thân thiện với môi trường để chuyển tiếp sang các nguồn năng lượng carbon thấp hơn, góp phần quan trọng cho sự đóng góp của Bên Cho Thuê trong việc chống lại các biến đổi khí hậu.

Các công trình xanh mang lại nhiều lợi ích khác nhau cho môi trường và cộng đồng, từ việc tiết kiệm năng lượng và tiêu thụ nước, tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên nhằm xây dựng môi trường trong lành và tăng cường sức khỏe và hạnh phúc cho người sử dụng công trình. Cùng với hơn 200 tòa nhà khác thuộc sở hữu của Tập đoàn Frasers Property đã được chứng nhận xanh, Khu Tiện Ích Công Nghiệp chủ động lên kế hoạch để được cấp các chứng nhận xanh nhằm trở thành một Khu Tiện Ích Công Nghiệp xanh trong thời gian sớm nhất sau khi hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng. Phù hợp với các mục tiêu phát triển bền vững của Tập đoàn Frasers Property, Bên Cho Thuê đặt mục tiêu cho tất cả các dự án của mình sẽ đạt mức phát thải carbon ròng bằng không vào năm 2050.

2. NGHĨA VỤ HỢP TÁC

Bên Cho Thuê và Bên Thuê

- (a) xác nhận rằng Các Bên sẽ, khi có thể thực hiện một cách hợp lý, quảng bá và cải thiện Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và Khu Tiện Ích Công Nghiệp;
- (b) đồng ý hợp tác với nhau trên tinh thần thiện chí để xác định các chiến lược phù hợp nhằm cải thiện Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và Khu Tiện Ích Công Nghiệp.

3. HỘI ĐỒNG CÔNG TRÌNH XANH

Bên Cho Thuê sẽ thành lập Hội Đồng Công Trình Xanh để thảo luận về các vấn đề sau:

- (a) Xem xét tính đầy đủ và cải thiện việc chia sẻ dữ liệu về sử dụng năng lượng và nước, sản xuất và tái chế chất thải;
- (b) Rà soát Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp;
- (c) Thống nhất về các mục tiêu và chiến lược để cải thiện Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp một cách thường xuyên.

Hội Đồng Công Trình Xanh sẽ họp hằng quý để thảo luận và lập các kiến nghị gửi Bên Cho Thuê để cải thiện Hiệu Năng Môi Trường.

Bên Thuê được khuyến khích tham gia bằng cách đóng góp ý kiến cho Hội Đồng Công Trình Xanh và Bên Cho Thuê.

4. CHIA SẺ DỮ LIỆU

Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ chia sẻ cho nhau Dữ Liệu Hiệu Năng Môi Trường của mỗi Bên liên quan đến Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp. Dữ Liệu Hiệu Năng Môi Trường này sẽ được chia sẻ hằng quý.

Ngoại trừ nghĩa vụ phải tiết lộ theo quy định của pháp luật, Bên Cho Thuê và Bên Thuê sẽ giữ



bảo mật Dữ Liệu Hiệu Năng Môi Trường được chia sẻ theo khoản này, và chỉ sử dụng các dữ liệu đó cho các mục đích sau đây:

- (a) giám sát và cải thiện Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiềm Ích Công Nghiệp; và/hoặc
- (b) đo đạc Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiềm Ích Công Nghiệp theo các mục tiêu đã thống nhất.

Trường hợp Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê tiết lộ bất kỳ dữ liệu được chia sẻ nào cho bên thứ ba, Các Bên sẽ đảm bảo rằng bên thứ ba đó phải có nghĩa vụ tương tự như đã nêu tại Điều 7.31 Hợp Đồng Thuê nhằm bảo mật bất kỳ dữ liệu nào được chia sẻ và chỉ sử dụng dữ liệu đó cho các mục đích được nêu tại Điều trên.

5. THIẾT BỊ ĐO

Bên Cho Thuê bằng chi phí riêng của mình sẽ lắp đặt thiết bị (có thể là đồng hồ đo, đồng hồ phụ hoặc đồng hồ đo kiểm tra hoặc các thiết bị khác) để đo nguồn cấp điện và/hoặc nước được cung cấp cho Mặt Bằng Thuê trước khi bàn giao Mặt Bằng Thuê cho Bên Thuê.

6. MỞ RỘNG QUYỀN THỰC HIỆN CÔNG VIỆC CỦA BÊN CHO THUÊ

Bên Cho Thuê và/hoặc các đại diện của Bên Cho Thuê có thể (bằng cách gửi thông báo hợp lý trước cho Bên Thuê) ra vào và làm việc tại Mặt Bằng Thuê (cùng với công nhân, các nhà thầu và máy móc thiết bị cần thiết) vào mọi thời điểm hợp lý để phục vụ các mục đích sau:

- (a) thực hiện các bước hợp lý để xem xét hoặc đo lường việc sử dụng năng lượng, nước cũng như việc xả rác thải hoặc xử lý rác thải của Bên Thuê, trừ trường hợp các thông tin này đã được Bên Thuê cung cấp kịp thời và đầy đủ cho Bên Cho Thuê;
- (b) tiến hành, bằng chi phí của Bên Cho Thuê, các công việc đã được Bên Thuê đồng ý (một cách hợp lý) với mục đích nhằm cải thiện Hiệu Năng Môi Trường của Khu Tiềm Ích Công Nghiệp (với điều kiện là những công việc này gây ra sự gián đoạn ít nhất có thể trong chừng mực hợp lý và khi hoàn thành thì không ảnh hưởng xấu đến việc Bên Thuê sử dụng và chiếm hữu Mặt Bằng Thuê).

Bên Cho Thuê sẽ sửa chữa, bằng chi phí của mình, một cách kịp thời với phương thức xử lý thích hợp và lành nghề, bất kỳ thiệt hại nào gây ra cho Mặt Bằng Thuê do việc thực hiện các công việc nêu trên. Bên Cho Thuê có quyền thực hiện các công việc đối với Khu Vực Chung và máy móc, thiết bị phục vụ Khu Tiềm Ích Công Nghiệp, nhằm cải thiện Hiệu Năng Môi Trường của Khu Tiềm Ích Công Nghiệp bất kể có sự gián đoạn nào trong việc Bên Cho Thuê cung cấp dịch vụ, luôn luôn với điều kiện là Bên Cho Thuê sẽ nỗ lực hợp lý để giảm thiểu bất kỳ gián đoạn nào gây ra cho Bên Thuê và bất kỳ sự can thiệp nào vào các dịch vụ mà Bên Cho Thuê có nghĩa vụ phải cung cấp.

7. HẠN CHẾ VỀ QUYỀN THỰC HIỆN CÔNG VIỆC CỦA BÊN CHO THUÊ

Bên Cho Thuê sẽ không thực hiện bất kỳ công việc nào đối với Khu Tiềm Ích Công Nghiệp hoặc máy móc, thiết bị hoặc dịch vụ trong phạm vi và phục vụ cho Khu Tiềm Ích Công Nghiệp mà có thể ảnh hưởng xấu đến Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiềm Ích Công Nghiệp, trừ khi các công việc này được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Thuê mà sự đồng ý này của Bên Thuê sẽ không bị từ chối hoặc trì hoãn đưa ra một cách bất hợp lý.

8. HẠN CHẾ VỀ QUYỀN TIẾN HÀNH THAY ĐỔI CỦA BÊN THUÊ

Bên Thuê sẽ không thực hiện bất kỳ sự thay đổi nào đối với Mặt Bằng Thuê hoặc đối với máy móc, thiết bị hoặc dịch vụ trong phạm vi và phục vụ cho Mặt Bằng Thuê mà có thể ảnh hưởng



xấu đến Hiệu Năng Môi Trường của Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp, trừ khi Bên Thuê trước tiên có được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê đối với các công việc này, mà sự đồng ý này của Bên Cho Thuê sẽ không bị từ chối hoặc trì hoãn đưa ra một cách bất hợp lý.

Bên Thuê sẽ không thực hiện bất kỳ sự thay đổi nào đối với Mặt Bằng Thuê hoặc đối với máy móc, thiết bị hoặc dịch vụ trong phạm vi và phục vụ cho Mặt Bằng Thuê mà có thể ảnh hưởng xấu đến việc nộp hồ sơ xin cấp chứng nhận và/hoặc triển khai thực hiện chứng nhận xanh của Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp, trừ khi Bên Thuê có được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê đối với các công việc này, mà sự đồng ý này sẽ không bị từ chối hoặc trì hoãn đưa ra một cách bất hợp lý, với điều kiện là Bên Cho Thuê sẽ không bị xem là hành động một cách bất hợp lý khi từ chối đưa ra sự đồng ý đó nếu Bên Cho Thuê một cách hợp lý cho rằng các thay đổi do Bên Thuê đề xuất sẽ có ảnh hưởng xấu đến việc trình nộp hồ sơ xin cấp chứng nhận và/hoặc triển khai thực hiện chứng nhận xanh của Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp.



PHỤ LỤC 5 - PHÍ QUẢN LÝ TIỆN ÍCH SỬ DỤNG

1. Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản phí cho việc Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng (như định nghĩa dưới đây) bởi Bên Cho Thuê (“**Phí Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng**”) theo quy định tại Phụ Lục 5 này và Hợp Đồng Thuê.
Để làm rõ, Phí Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng này chưa được bao gồm trong bất kỳ khoản thanh toán nào theo Hợp Đồng Thuê, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
2. “**Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng**” tại Phụ Lục 5 này có nghĩa là một số dịch vụ quản lý mà Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê bao gồm các dịch vụ kiểm tra, giám sát các thiết bị đo lường lượng nước sử dụng, lượng nước thải, và (tùy trường hợp cụ thể) việc sử dụng điện của Bên Thuê; quản lý và điều phối việc cung cấp nước, xử lý nước thải, và (tùy trường hợp cụ thể) việc sử dụng điện của Bên Thuê; sắp xếp nhân sự thực hiện việc ghi chỉ số lượng nước sử dụng, nước thải hàng tháng, và (tùy trường hợp cụ thể) lượng điện tiêu thụ của Bên Thuê; sắp xếp nhân sự xử lý số liệu và chuẩn bị các hoá đơn chứng từ có liên quan cũng như thực hiện các thủ tục chuyển khoản có liên quan khi thanh toán chi phí cấp nước, xử lý nước thải, và (tùy trường hợp cụ thể) tiền điện cho nhà cung cấp, nhằm phục vụ cho mục đích sử dụng Mặt Bằng Thuê và được xem là các dịch vụ hỗ trợ cần thiết nhằm đảm bảo hoạt động vận hành xuyên suốt và hiệu quả của Khu Tiện Ích Công Nghiệp nói chung và/hoặc Mặt Bằng Thuê nói riêng.
3. Vào bất kỳ lúc nào mà không cần thông báo trước cho Bên Thuê, Bên Cho Thuê có thể điều chỉnh các công việc của việc Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng nếu xét thấy cần thiết để đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp Luật Hiện Hành, và/hoặc nếu xét thấy cần thiết cho việc vận hành và/hoặc bảo trì Khu Tiện Ích Công Nghiệp và/hoặc Mặt Bằng Thuê miễn là Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê về sự điều chỉnh ngay sau đó.
4. Phí Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng hàng tháng được tính như sau:

STT	Phí Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng hàng tháng	Số tiền (VNĐ)	Ghi chú
1	Liên quan đến sử dụng điện	Bằng 10% của tiền điện thực tế hàng tháng (trước thuế GTGT) mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê, với số tiền cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê.	
2	Liên quan đến hoạt động cấp nước	Bằng 10% của phí cấp nước thực tế hàng tháng (trước thuế GTGT) mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê, với số tiền cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê.	
3	Liên quan đến hoạt động xử lý nước thải	Bằng 14.000 VNĐ cho mỗi m ³ nước thải, với số tiền cụ thể sẽ được Bên Cho Thuê thông báo cho Bên Thuê.	Khối lượng nước thải bằng 80% khối lượng nước cấp



5. Phí Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng đã bao gồm chi phí nhân công, vật tư liên quan đến việc thực hiện Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng, nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng áp dụng, theo đó, khi Bên Thuê thanh toán Phí Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng cho Bên Cho Thuê thì Bên Thuê đồng thời thanh toán thuế giá trị gia tăng này cho Bên Cho Thuê. Bên Cho Thuê có quyền điều chỉnh Phí Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng hàng năm hoặc tùy từng thời điểm khi xét thấy cần thiết bằng cách gửi thông báo cho Bên Thuê trước khi áp dụng.
6. Phí Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng sẽ được thanh toán hàng tháng trước ngày đến hạn theo thông báo của Bên Cho Thuê.
7. Các Bên đồng ý rằng Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà Bên Thuê phải gánh chịu do việc gián đoạn cung cấp điện, nước, xử lý nước thải hoặc chất lượng nước hoặc xử lý nước thải và/hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác hoàn toàn do bất kỳ đơn vị cung cấp dịch vụ thứ ba nào khác (mà không phải là Bên Cho Thuê) cung cấp, đồng thời, không có bất kỳ quy định nào tại Phụ Lục 5 này và/hoặc Hợp Đồng Thuê (để làm rõ, bao gồm nhưng không giới hạn việc Quản Lý Tiện Ích Sử Dụng bởi Bên Cho Thuê) ngụ ý hay thể hiện rõ ràng rằng Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào như vậy đối với Bên Thuê.



CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TITAN
(HƯNG YÊN)

TITAN INDUSTRIAL (HUNG YEN)
CORPORATION LIMITED

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA
VIỆT NAM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Independence – Freedom – Happiness

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

MINUTES OF MEETING

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) và Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) ngày 15/9/2025.

Pursuant to the Premises Lease Agreement between Titan Industrial (Hung Yen) Corporation Limited and Hong Nguyen (Vietnam) Electronic Components Company Limited dated 15th September 2025.

Hôm nay, ngày 10 tháng 11 năm 2025, tại Văn phòng Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên), chúng tôi gồm:

Today, 10th November 2025, at the office of Titan Industrial (Hung Yen) Corporation Limited, we, the undersigned included:

I. Thành phần tham gia/ Participants:

Bên A: Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)

Party A: Titan Industrial (Hung Yen) Corporation Limited

Người đại diện ủy quyền/ Authorized representative: Ông/Mr. Ling Foong

Chức vụ/ Title: Phó Giám Đốc Điều Hành - Khu Vực Phía Bắc/ Deputy General Manager – North Vietnam

Mã số thuế/ Tax code: 0901129979

Địa chỉ liên hệ/ Address: Lô CN1, KCN Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Lot CN1, Yen My Industrial Park, Hung Yen Province, Vietnam

Bên B: Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam)

Party B: Hong Nguyen (Vietnam) Electronic Components Company Limited

Người đại diện ủy quyền/ Authorized representative: Ông/Mr. Wang Qiang

Chức vụ/ Title: Giám đốc điều hành/ Executive Manager

Địa chỉ liên hệ/ Address: Nhà xưởng 8-1 & 8-2, lô CN1, KCN Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh

Hung Yên/ Factory 8-1 & 8-2, Lot CN1, Yen My Industrial Park, Yen My Commune,
Hung Yen Province

II. Nội dung làm việc/ Content:

Dựa vào bản vẽ bố trí thiết bị và công năng sử dụng có: hệ thống xử lý khí thải, khu lưu chứa chất thải thông thường, khu lưu chứa chất thải nguy hại, khu lưu chứa máy nén khí của Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam). Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hung Yên) đã kiểm tra bản vẽ về vị trí bố trí, lắp đặt và đồng ý cho Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) bố trí, lắp đặt hệ thống xử lý khí thải, khu lưu chứa chất thải thông thường, khu lưu chứa chất thải nguy hại, khu lưu chứa máy nén khí theo bản vẽ đề xuất tại những vị trí ngoài nhà xưởng 8-1 và 8-2, lô CN1. Theo đó:

Based on the equipment layout and functional drawings, there are: exhaust gas treatment system, regular waste storage area, hazardous waste storage area, air compressor of Hong Nguyen (Vietnam) Electronic Components Company Limited. Titan Industrial (Hung Yen) Corporation Limited has checked the drawings on the layout and installation location and agreed to let Hong Nguyen (Vietnam) Electronic Components Company Limited arrange and install the exhaust gas treatment system, regular waste storage area, hazardous waste storage area, air compressor storage area according to the proposed drawings at location outside the factory 8-1 & 8-2, lot CN1. Accordingly:

Bên B tự chịu trách nhiệm về việc xin cấp phép thi công hệ thống xử lý khí thải với cơ quan quản lý nhà nước, cam kết thi công lắp đặt các công trình theo đúng quy định, quy phạm của pháp luật về quy hoạch xây dựng, PCCC, vệ sinh môi trường.

Party B shall be solely responsible for obtaining the necessary permits for the installation of the exhaust gas treatment system from the relevant government authorities, commits to carrying out the installation of the systems in full compliance with the laws and regulations regarding construction planning, fire prevention and fighting, and environmental sanitation.

Bên B cam kết và thực hiện việc lắp đặt hệ thống xử lý khí thải không được ảnh hưởng giao thông xung quanh xưởng, chiều cao tối đa của hệ thống không vượt quá 10m. Không được lắp đặt thiết bị vào vị trí đỗ xe cứu hỏa và các vị trí tránh xe.

Party B commits and undertakes that the installation of the exhaust gas treatment system shall not affect traffic around the factory, and the maximum height of the system shall not exceed 10 meters. Equipment shall not be installed in fire lane areas or other designated vehicles clearance zones.

Ngoài ra, trong quá trình lắp đặt, nếu B bên vi phạm bất kỳ quy định nào của bên A liên quan tới hạ tầng, cảnh quan, môi trường,..hoặc những điều khoản đã nêu trong hướng dẫn cái tạo nhà xưởng, bên A có quyền tạm dừng việc thi công cho đến khi bên

B khắc phục những vi phạm đó.

In addition, during the installation process, if Party B violates any regulations of Party A related to infrastructure, landscape, environment, or any terms stated in the fit-out guidelines. Party A has the right to temporarily suspend fit-out works until Party B rectifies such violations.

Biên bản này kết thúc vào hồi 10 giờ cùng ngày, các bên tham gia đã hiểu và thống nhất những nội dung trên, đồng ý ký xác nhận làm cơ sở để thực hiện các công việc tiếp theo. Biên bản này được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

This minutes concludes at 10am on the same day. Both Parties have understood and agreed upon the above contents and hereby sign to confirm, serving as a basis for carrying out subsequent works. This minutes is made in two (02) copies with equal legal validity, each party retaining one (01) copy.

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TITAN



Ling Foong

Phó Giám Đốc Điều Hành – Khu Vực Phía Bắc
Deputy General Manager – North Vietnam

CÔNG TY TNHH LINH KIẾN



Wang Qiang

Giám Đốc Điều Hành
Executive Manager



BIÊN BẢN ĐẦU NỐI
MINUTES OF CONNECTION

DỰ ÁN: Nhà máy sản xuất linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam)

PROJECT: Hong Nguyen (Viet Nam) Electronic Components Factory

Địa điểm: Nhà xưởng 8-1 & 8-2, Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ, Tỉnh Hưng Yên,
Việt Nam

**Location: Factory 8-1 & 8-2, Lot CN1, Yen My Industrial Park, Yen My Commune,
Hung Yen Province, Viet Nam**

Căn cứ hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 15 tháng 09 năm 2025 giữa Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên) và Công ty TNHH Linh Kiện Điện Tử Hồng Nguyên (Việt Nam)

Pursuant to the Lease Agreement signed on 15th September 2025 between Titan Industrial (Hung Yen) Corporation Limited and Hong Nguyen (Viet Nam) Electronic Components Company Limited

Hôm nay, ngày 10 tháng 11 năm 2025, tại Khu Công nghiệp Yên Mỹ, chúng tôi gồm:

Today, 10th Nov 2025, at Yen My Industrial Park, we include:

Bên A Party A	: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TITAN (HƯNG YÊN) TITAN INDUSTRIAL (HUNG YEN) CORPORATION LIMITED
Mã số doanh nghiệp/ Business code	: 0901129979
Địa chỉ/Location	: Lô CN1, Khu Công Nghiệp Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam Lot CN1, Yen My Industrial Park, Yen My Commune, Hung Yen Province, Viet Nam
Đại diện pháp luật/Legal representative	: Ông/Mr. Tan Yan Zhang Edwin
Chức vụ/Title	: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám Đốc/ Chairman of the Members' Council and General Director
Người được ủy quyền/ Authorized representative	: Ông/Mr. Ling Foong
Chức vụ/ Title	: Phó Giám Đốc Điều Hành – Khu Vực Phía Bắc Deputy General Manager – North Vietnam
Bên B Party B	: CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM) HONG NGUYEN (VIETNAM) ELECTRONIC



COMPONENTS COMPANY LIMITED

Mã số doanh nghiệp/
Business code : 0901206253

Địa chỉ/ *Location* : Nhà xưởng 8-1 & 8-2, Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam
Factory 8-1 & 8-2, Lot CN1, Yen My Industrial Park, Yen My Commune, Hung Yen Province, Viet Nam

Đại diện pháp luật/ *Legal representative* : Bà/Mrs. Hsiao, Ya-Ling

Chức vụ/ *Title* : Giám Đốc/ *Director*

Người được ủy quyền/
Authorized representative : Ông/ *Mr. Wang Qiang*

Chức vụ/ *Title* : Giám Đốc Điều Hành/ *Executive Manager*

Các bên thống nhất với nội dung như sau:

The Parties agree on the following content:

1. Bên A đồng ý cung cấp dịch vụ thoát nước và tiếp nhận xử lý nước thải sinh hoạt phát sinh trực tiếp từ dự án của Bên B.

Party A agrees to provide drainage services and accepts the treatment of domestic wastewater generated directly from Party B's project.

❖ Trách nhiệm của bên A/ *Responsibility of Party A:*

- Xây dựng bể phốt; lắp đặt đường ống, hố ga thu gom nước thải từ điểm thoát nước từ các nhà vệ sinh hiện có của dự án bên B vào hệ thống xử lý nước thải của Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên) với công suất hệ thống xử lý nước thải tập trung 70 m³/ngày đêm.

Construct a septic tank; install pipes and manholes to collect wastewater from the discharge points of the existing toilets in Party B's project into the wastewater treatment system of Titan Industrial (Hung Yen) Corporation Limited, with a centralized wastewater treatment system capacity of 70 m³ per day.

- Bảo trì, bảo dưỡng, vận hành đường ống, hố ga thu gom và công trình hệ thống xử lý nước thải tập trung với công suất xây dựng 70 m³/ngày đêm đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý nằm trong giới hạn tiêu chuẩn đầu nối với hạ tầng khu công nghiệp.

Maintain, repair, and operate the pipes, manholes, and the centralized wastewater treatment system with a capacity of 70 m³ per day to ensure that the treated wastewater meets the quality standards required for connection with the industrial park's infrastructure.

- Kiểm soát chất lượng nước thải của bên B trước khi cho phép thu gom vào hệ thống của bên A.

Control the quality of Party B's wastewater before allowing it to be collected into Party A's system.

- Có quyền từ chối tiếp nhận nước thải của bên B nếu không đáp ứng phần trách nhiệm của bên B như bên dưới (đóng cửa xả ra hố ga tiếp nhận của bên A)

Party A has the right to refuse to accept Party B's wastewater if it does not meet the requirements as mentioned below- responsibility of Party B (by closing the discharge outlet to Party A's receiving manhole).

❖ **Trách nhiệm của bên B/ Responsibility of Party B:**

- Đảm bảo sử dụng bể tự hoại, đường ống thu gom, đầu nối ra hệ thống thu gom của bên A mà bên A đã xây dựng. Trong trường hợp bên B cải tạo phải báo cho bên A và được sự chấp thuận bằng văn bản từ bên A.

Ensure the use of septic tanks, collection pipes, and connections to Party A's collection system, which Party A has already built. In case Party B makes any modifications, Party B must notify Party A and obtain written approval from Party A.

- Bên B chỉ được phép xả thải nước thải sinh hoạt vào hệ thống xử lý nước thải của bên A, không được phép xả thải vào hệ thống thu gom nước mưa, không được phép xả thải hóa chất độc hại, nước thải công nghiệp vào hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt của bên A

Party B is only allowed to discharge domestic wastewater into Party A's wastewater treatment system and is prohibited from discharging wastewater into the stormwater collection system, as well as from discharging harmful, production wastewater, chemicals into the domestic wastewater treatment system of Party A.

Hoàn thiện các thủ tục cấp phép môi trường cho dự án đảm bảo hệ thống thu gom, thoát nước thải theo đúng bản vẽ và thỏa thuận giữa hai bên, chịu trách nhiệm về sai khác với bên A và với cơ quan quản lý nhà nước.

Complete the environmental permit procedures for the project to ensure the wastewater collection and drainage system follows the approved drawings and the agreement between the two parties and take responsibility for any discrepancies with Party A and the relevant state authorities.

- Bên B tự chịu trách nhiệm về thu gom, bảo trì, bảo dưỡng với bể phốt, đường ống, hố ga trong phạm vi diện tích thuê trước khi đầu nối với hệ thống thu gom của bên A.

Party B is solely responsible for the collection, maintenance, and repair of the septic tank, pipes, and manholes within the leased area before connecting to Party A's collection system.

❖ **Thỏa thuận chung/ General Agreement:**

- Khối lượng nước thải được tính bằng 80% lượng nước sạch tiêu thụ hàng tháng theo chỉ số đồng hồ đo nước sạch/hóa đơn tiền nước cấp.

The volume of wastewater is calculated as 80% of the monthly clean water consumption based on the water meter reading or the clean water invoice.

- Đơn giá được 02 bên thỏa thuận tại từng thời điểm.

The unit price is agreed upon by both parties at each specific time.

2. Các bên cam kết thực hiện đúng các nội dung trên. Khi có sự vướng mắc, hai Bên thông báo cho nhau bằng văn bản hoặc thảo luận cùng tìm biện pháp giải quyết trên tinh thần tôn trọng quyền lợi hợp pháp của mỗi Bên.

Both parties commit to adhering to the above contents. In case of any issues, both parties shall notify each other in writing or discuss and seek solutions in a manner that respects each party's legal rights.

Biên bản được lập thành 02 (hai) bản, có giá trị pháp lý như nhau, có giá trị kể từ ngày đại diện hai bên ký tên và đóng dấu, mỗi bên giữ 01 (một) bản.

The minutes are made in 02 (two) copies, each of equal legal value, effective from the date of signature and seal by both parties. Each party retains 01 (one) copy.

ĐẠI DIỆN BÊN A
REPRESENTATIVE OF PARTY A



Ling Foong
Phó Giám Đốc Điều Hành – Khu Vực Phía Bắc
Deputy General Manager – North Vietnam

ĐẠI DIỆN BÊN B
REPRESENTATIVE OF PARTY B



Wang Qiang
Giám Đốc Điều Hành
Executive Manager

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ YÊN MỸ**

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

Số: 1015 /UBND-KT

Yên Mỹ, ngày 24 tháng 11 năm 2025

V/v tiếp nhận hồ sơ đăng ký
môi trường của dự án Dự án nhà
máy sản xuất phụ kiện điện tử
Hong Nguyên (Việt Nam)

Kính gửi: Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hong Nguyên (Việt Nam).

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ hồ sơ Đăng ký môi trường của dự án Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hong Nguyên (Việt Nam) do Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hong Nguyên (Việt Nam) nộp.

Ủy ban nhân dân xã Yên Mỹ xác nhận:

1. Tên tổ chức: Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hong Nguyên (Việt Nam).

Địa chỉ trụ sở chính: Nhà xưởng 8-1 và 8-2, lô CN1, KCN Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Nhà xưởng 8-1 và 8-2 thuê của Công ty TNHH Titan (Hưng Yên), lô CN1, KCN Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

3. Loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ:

- Mục tiêu dự án: Sản xuất các sản phẩm các sản phẩm bọc phụ tùng ô tô, phụ kiện điện tử bằng vải da.

- Quy mô, công suất: 476.000 chiếc/năm (tương đương 212 tấn/năm).

4. Số lượng hồ sơ tiếp nhận: 01 bộ (bản giấy).

5. Nội dung tiếp nhận: Hồ sơ đăng ký môi trường của dự án Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hong Nguyên (Việt Nam) do Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hong Nguyên (Việt Nam) lập đã được nộp tới phòng Kinh tế, xã Yên Mỹ để thực hiện quản lý theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

UBND xã Yên Mỹ yêu cầu Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) thực hiện các nội dung sau:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin, công trình, biện pháp bảo vệ môi trường đã đề xuất trong bản Đăng ký môi trường đã đăng ký.

- Tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường theo Đăng ký môi trường đã đăng ký và thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2020.

- Áp dụng các biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải phát sinh trong quá trình sản xuất bảo đảm khí thải thoát ra phù hợp theo quy định về môi trường lao động.

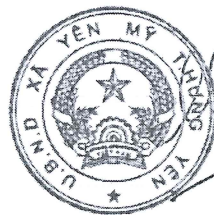
- Trong quá trình hoạt động, nếu dự án có thay đổi về nội dung đã đăng ký, chủ dự án có trách nhiệm đăng ký môi trường lại trước khi thực hiện các thay đổi đó.

- Trường hợp việc thay đổi quy mô, tính chất của dự án đầu tư thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường hoặc phải có giấy phép môi trường, chủ dự án có trách nhiệm thực hiện quy định về đánh giá tác động môi trường và giấy phép môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Thị Hoa

BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐIỂM ĐẦU

- Căn cứ các nghị định, thông tư của Chính phủ và Bộ Xây Dựng: Số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/05/2018; Số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021; Số 43/2019/TT-BTC ngày 12/07/2019 hướng dẫn quy định về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, quản lý dự án đầu tư; Số 15/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn về cấp phép xây dựng.
- Căn cứ Hợp đồng cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Yên Mỹ số: 05-2023/YM-HĐKT ký ngày 14/08/2023; tại Hưng Yên giữa Công ty Cổ phần Phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ và Công ty TNHH Titan (Hưng Yên).

Hôm nay, ngày 16 tháng 6 năm 2023 tại văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ, chúng tôi gồm:

I. Thành phần tham gia:

1. Đại diện Ban QLDA- Công ty CP phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ :

Ông: Nguyễn Văn Minh Chức vụ: Giám đốc Ban quản lý dự án

Ông: Đỗ Văn Điệp Chức vụ: Chuyên viên BQLDA

Ông: Nguyễn Văn Ninh Chức vụ: Chuyên viên BQLDA

2. Đại diện Xí nghiệp quản lý vận hành KCN (XNQLVH - KCN):

Bà : Giáp Thị Bích Hạnh Chức vụ: Phụ trách XN QL VH

Ông: Vũ Quang Cảnh Chức vụ: Nhân viên

3. Đại diện Công ty TNHH Titan Corporation (DN thuê đất):

Ông: TAN YAN ZHANG Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông: LING FOONG Chức vụ: Phó giám đốc điều hành khu vực phía Bắc

Các bên thống nhất vị trí các điểm đầu nối hạ tầng kỹ thuật cho doanh nghiệp như sau:

II. Đầu nối hạ tầng kỹ thuật với khu công nghiệp;

1. Giao thông - điểm đầu nối cổng ra vào khu đất của DN:

- Số lượng: 05 cổng.

- Vị trí Cổng chính :

+ Cổng số 01 chiều rộng 12,00 m kết nối với Tuyến đường số 3 – Giai đoạn 1 của Khu công nghiệp tại vị trí cọc 29 và cọc 31 tương ứng với lý trình Km1+627,5 và Km1+663,50

+ Cổng số 02 chiều rộng 12,00 m kết nối với Tuyến đường số 3 – Giai đoạn 2 của Khu công nghiệp tại vị trí cọc 36 và cọc 37 tương ứng với lý trình Km1+761,5 và Km1+777,5