

Số: 968/NASCO-CBTT

Hà Nội, ngày 31 tháng 07 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy Ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao Dịch chứng khoán Hà Nội.

Công ty: Cổ phần Dịch vụ hàng không sân bay Nội Bài (NASCO);

Trụ sở chính: Sân bay quốc tế Nội Bài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội;

Điện thoại: 024. 38840085;

Fax: 024. 38865555

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Trần Việt Phương

Địa chỉ: Số 8 ngách 117/20 Nguyễn Sơn, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Tp Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại (di động, cơ quan, fax):

Di động:

CQ: 024. 38840668;

Fax: 024. 38865555

Loại công bố thông tin: Bất thường

Nội dung công bố thông tin: Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không sân bay Nội Bài công bố thông tin Nghị quyết Hội đồng quản trị về việc “Thông qua việc ký kết và thực hiện hợp đồng với Người có liên quan là Công ty cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Nội Bài (NCTS) (TCT Hàng không Việt Nam – CTCP sở hữu 55,1% VDL)”.

Văn bản có liên quan được đăng tải trên Website: <https://nasco.com.vn/quan-he-voi-nha-dau-tu/> vào ngày 31 tháng 07 năm 2024.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Người công bố thông tin
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BTK

Trần Việt Phương

* Tài liệu đính kèm:

- Nghị quyết số 80/NQ-NASCO/HĐQT ngày 31/07/2024 của HĐQT;

Số: 80 /NQ- NASCO/HĐQT

Hà Nội, ngày 31 tháng 07 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

Thông qua việc ký kết và thực hiện hợp đồng với Công ty cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Nội Bài (NCTS) (TCT Hàng không Việt Nam – CTCP sở hữu 55,1% VDL)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ HÀNG KHÔNG SÂN BAY NỘI BÀI

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Dịch vụ Hàng không sân bay Nội Bài đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 24/06/2021;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến số: 79 /BB- NASCO/HĐQT ngày 31/07/2024 của HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ Hàng không sân bay Nội Bài.

QUYẾT NGHỊ:

1. Thông qua việc ký kết và thực hiện hợp đồng với Công ty cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Nội Bài (NCTS) (TCT Hàng không Việt Nam – CTCP sở hữu 55,1% VDL) theo đề nghị của Tổng Giám đốc tại Tờ trình số: 946/TTr-NASCO-KD&CĐS ngày 26/07/2024.

(Chi tiết nội dung hợp đồng tại Dự thảo hợp đồng kèm theo Tờ trình số: 946/TTr-NASCO-KD&CĐS ngày 26/07/2024)

2. HĐQT giao Tổng Giám đốc ký kết và triển khai thực hiện các hợp đồng theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS; BGD;
- Lưu VT, BTK.



Số: 946/TTr-NASCO-KD&CĐS

Hà Nội, ngày 26 tháng 7 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị chấp thuận ký kết và thực hiện Hợp đồng với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Nội Bài (TCT Hàng không Việt Nam – CTCP sở hữu 55,1% VDL)

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty

- Căn cứ Luật doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 51/NQ-NASCO/ĐHĐCĐ ngày 12/05/2023;
- Căn cứ tình hình SXKD của Công ty.

Để phục vụ hoạt động SXKD của Công ty, TGD kính trình HĐQT Công ty chấp thuận ký kết và thực hiện hợp đồng với Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng hóa Nội Bài (NCTS) (TCT Hàng không Việt Nam – CTCP sở hữu 55,1% VDL), cụ thể như sau:

1. Đối tượng hợp đồng, nội dung chính của Hợp đồng

- Công ty NTCS đề nghị và NASCO đồng ý cho Công ty NTCS thuê mặt bằng cùng tài sản, cung cấp dịch vụ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của NASCO tại lô đất số 8, Sân bay quốc tế Nội Bài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội

(Nội dung chi tiết tại các Dự thảo Hợp đồng kèm theo Tờ trình này)

2. Lý do đề nghị phê duyệt, thẩm quyền phê duyệt:

2.1. Lý do đề nghị phê duyệt

- Đối tác đề nghị ký Hợp đồng nêu trên là Công ty NTCS - Người có liên quan của Tổng công ty hàng không Việt Nam - CTCP do 55,1% VDL thuộc sở hữu của TCT). Trong khi đó Tổng công ty Hàng không Việt Nam - CTCP là Người có liên quan của NASCO do nắm giữ 51% tổng số cổ phần phổ thông của công ty.

- Điều 167 Luật doanh nghiệp 2020, quy định: “Chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa công ty với người có liên quan:

1. Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận hợp đồng, giao dịch giữa công ty với người có liên quan sau đây:

a) Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của công ty và người có liên quan của họ;

b) Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người có liên quan của họ;

c) Doanh nghiệp mà thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác của công ty phải kê khai theo quy định tại khoản 2 Điều 164 của Luật này.

2. Hội đồng quản trị chấp thuận các hợp đồng, giao dịch theo quy định khoản 1 Điều này và có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp ghi trong báo cáo tài chính gần nhất hoặc một tỷ lệ hoặc giá trị khác nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp này, người đại diện công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, trừ trường hợp Điều lệ Công ty quy định một thời hạn khác; thành viên Hội đồng Quản trị có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết.”.

2.2. Thẩm quyền phê duyệt

- Đối chiếu các quy định nêu trên, hợp đồng ký kết với Công ty NTCS thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ hoặc HĐQT;

- Tại Mục 6, Điều 1 Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty thông qua các hợp đồng, giao dịch với Người có liên quan khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ phát sinh trong quá trình SXKD theo đúng quy định của Pháp Luật và của Công ty (Nếu có). Do đó, việc phê duyệt ký kết hợp đồng thuộc thẩm quyền của HĐQT Công ty.

Trường hợp này, cổ đông TCT HKVN - CTCP – cổ đông có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết.

3. Đề xuất, kiến nghị

Từ những căn cứ nêu trên, Tổng Giám đốc kính trình Hội đồng quản trị Công ty xem xét; phê duyệt:

- Phê duyệt chủ trương ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng tại lô đất số 8, Sân bat Quốc tế Nội Bài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội với Công ty NTCS - Người có liên quan của TCT HKVN - CTCP, nội dung chi tiết các hợp đồng tại Dự thảo hợp đồng kèm theo Tờ trình này;

- Giao Tổng Giám đốc ký kết và triển khai thực hiện hợp đồng nêu trên theo đúng quy định của Pháp luật và của Công ty.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VTCT, KDCĐS



Trần Việt Phương

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

DỰ THẢO HỢP ĐỒNG CHO THUÊ MẶT BẰNG
Số: /HĐMB/2024/NCTS-NASCO

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của các Bên;

Hôm nay, ngày / /2024, tại trụ sở Công ty Cổ phần dịch vụ hàng hóa Nội Bài, chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ (gọi tắt là Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ HÀNG KHÔNG SÂN BAY NỘI BÀI (NASCO)

Địa chỉ : Sân bay quốc tế Nội Bài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.
Đại diện : **Ông Trần Việt Phương**
Chức vụ : **Tổng Giám đốc**
Mã số thuế : 0100108254
Điện thoại : (04)3.8840668 Fax: (04)3.8865555
Tài khoản : 10520604976016
Mở tại : Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Nội Bài.

BÊN THUÊ (gọi tắt là Bên B): CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ HÀNG HÓA NỘI BÀI (NCTS)

Địa chỉ : Sân bay Quốc tế Nội Bài, xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.
Đại diện : Ông Nguyễn Duy Việt
Chức vụ : **Tổng Giám đốc**
Mã số thuế : 0101640729
Điện thoại : 0243 584 0905 Fax: 024.35840906
Tài khoản : 105-20056031-01-6
Mở tại : Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Nội Bài.

Sau khi bàn bạc, hai bên thống nhất ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Đối tượng và mục đích thuê

1.1. Đối tượng thuê:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê mặt bằng cùng tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên A, sử dụng dịch vụ Bên A cung cấp tại lô đất số 8, Sân bay quốc tế Nội Bài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cụ thể như sau:

- Mặt bằng bao gồm toàn bộ sàn tầng 1 và tầng 2 của nhà kho 03 tầng của Công ty NASCO tại lô đất số 8, Sân bay quốc tế Nội Bài, xã Phú Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Tổng diện tích thuê: **418 m²**
- Tài sản kèm theo tại mặt bằng chi tiết tại ***Biên bản bàn giao mặt bằng và tài sản thuê*** giữa hai Bên.

(Sơ đồ bản vẽ diện tích thuê kèm theo Hợp đồng này).

1.2. Mục đích thuê:

Bên B sử dụng mặt bằng và tài sản thuê của Bên A vào mục đích làm kho lưu trữ hàng hóa để phục vụ sản xuất kinh doanh của Bên B.

Điều 2. Giá dịch vụ

2.1. Giá cho thuê mặt bằng:

2.1.1. Giá thuê: **80.000.000 đồng/tháng** (*Bằng chữ: Tám mươi triệu đồng/tháng*).

Giá cho thuê mặt bằng được hiểu là:

- Đã bao gồm thuế GTGT.
- Đã bao gồm dịch vụ chiếu sáng công cộng, thiết bị PCCC thuộc khu vực thuê; dịch vụ đảm bảo an ninh, trật tự 24/7, trông giữ xe, vệ sinh tại vòng ngoài gồm sân và lối đi chung. Bên A không chịu trách nhiệm đảm bảo an ninh và không tính phí cho Bên B tại phần diện tích mặt bằng cho thuê.
- Đã bao gồm các chi phí liên quan đến việc duy trì, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế trang thiết bị hao mòn tự nhiên do Bên A trang bị tại phần diện tích mặt bằng cho thuê.

2.1.2. Giá thuê mặt bằng là giá cố định trong thời gian 01 (một) năm đầu tiên của Hợp đồng; mỗi năm tiếp theo, giá thuê được điều chỉnh cùng sự thoả thuận của hai bên, để phù hợp với giá thị trường với biên độ tăng không quá 10% giá của năm trước liền kề.

2.2. Giá cung cấp dịch vụ:

2.2.1. Các dịch vụ Bên A cung cấp cho Bên B bao gồm:

- Dịch vụ cung cấp điện:

+ Cung cấp và duy trì hệ thống điện 24/24.

+ Phương thức tính điện năng tiêu thụ: Theo chỉ số công tơ điện sử dụng thực tế do Bên B lắp đặt (Bên A chỉ định điểm đấu công tơ) và được cả Hai bên xác nhận chỉ số, thông số của công tơ hàng tháng.

- Dịch vụ cung cấp nước:

+ Cung cấp và duy trì hệ thống nước sinh hoạt tại các khu vực Bên B sử dụng tại mặt bằng cho thuê.

+ Phương thức tính lượng nước sử dụng: Theo chỉ số đồng hồ nước sử dụng thực tế do Bên B lắp đặt (Bên A chỉ định điểm đầu đồng hồ) và được cả Hai bên xác nhận chỉ số hàng tháng.

2.2.2. Giá dịch vụ:

- Giá điện và nước: Áp dụng theo đơn giá trên hóa đơn của đơn vị cung cấp điện, nước cho Bên A.

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có thay đổi về giá dịch vụ của các đơn vị cung cấp, Bên A thông báo cho Bên B bằng văn bản để thống nhất điều chỉnh.

Điều 3. Hiệu lực của Hợp đồng

3.1. Hợp đồng này có hiệu lực 1 (một) năm kể từ ngày 01/07/2024 đến hết ngày 30/06/2025.

3.2. Trong thời hạn 30 ngày trước khi kết thúc hiệu lực của Hợp đồng, nếu không bên nào có ý kiến chính thức bằng văn bản cho việc kết thúc Hợp đồng thì Hợp đồng này mặc định được gia hạn từng năm một.

Điều 4. Đảm bảo thực hiện Hợp đồng

4.1. Để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của Hợp đồng này, trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*), tương đương 01 tháng tiền thuê mặt bằng (đã bao gồm thuế GTGT).

4.2. Tiền đặt cọc được duy trì trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng và được Bên A hoàn trả lại cho Bên B sau khi hai bên hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ của Hợp đồng và Hợp đồng đã được thanh lý.

Điều 5. Phương thức, hình thức thanh toán

5.1. Phương thức thanh toán:

5.1.1. Thanh toán tiền thuê mặt bằng:

- Kỳ đầu tiên: Bên B thanh toán cho Bên A tiền thuê mặt bằng 03 (ba) tháng đầu tiên của thời hạn thuê trong vòng 10 (mười) ngày làm việc (không kể Thứ 7, CN và các ngày Lễ Tết theo quy định của nhà nước) kể từ ngày hai Bên ký Biên bản bàn giao mặt bằng và tài sản thuê và Bên B nhận được hoá đơn tài chính hợp lệ và giấy đề nghị thanh toán của Bên A.

- Các kỳ thanh toán tiếp theo: 01 lần/tháng. Giá trị thuê mặt bằng được thanh toán trả sau hàng tháng. Hàng tháng từ ngày mùng 01 đến ngày mùng 07 dương lịch, Bên A gửi

cho Bên B hóa đơn GTGT tiền thuê mặt bằng của tháng trước đó. Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 10 (mười) ngày làm việc (không kể Thứ 7, CN và các ngày Lễ Tết theo quy định của nhà nước) kể từ ngày Bên B nhận được hoá đơn tài chính hợp lệ và giấy đề nghị thanh toán của Bên A.

5.1.2. Thanh toán tiền sử dụng dịch vụ:

- Kỳ thanh toán: 01 lần/tháng.

- Hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 03 dương lịch, Bên A phối hợp với Bên B tiến hành ghi chỉ số tiêu thụ điện, nước trong tháng trước đó (theo công tơ, đồng hồ) của Bên B để làm cơ sở ghi hóa đơn thanh toán.

- Hàng tháng từ ngày 03 đến ngày 07 dương lịch, Bên A sẽ gửi cho Bên B hóa đơn thanh toán và thông báo thu tiền phát sinh dịch vụ của tháng trước đó. Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 10 (mười) ngày làm việc (không kể Thứ 7, CN và các ngày Lễ Tết theo quy định của nhà nước) kể từ ngày Bên B nhận được hoá đơn tài chính hợp lệ và giấy đề nghị thanh toán của Bên A.

5.1.3. Bên A không phải chịu bất cứ khoản phí nào liên quan đến việc chuyển tiền thanh toán.

5.1.4. Trường hợp có sự sai sót, nhầm lẫn trong thông báo thu và hóa đơn, hai bên sẽ đối chiếu, xác minh lại. Trong thời gian chờ đối chiếu để xác minh, Bên B có trách nhiệm thanh toán theo nội dung của thông báo thu và hóa đơn tài chính theo đúng thời gian quy định. Việc đối chiếu, xác minh và thanh toán lại số tiền chênh lệch (nếu có) được thực hiện ngay trong kỳ liền sau kỳ thanh toán có khiếu nại.

5.2. Hình thức thanh toán:

5.2.1. Hình thức thanh toán: Chuyển khoản.

5.2.2. Thông tin tài khoản: Theo địa chỉ thụ hưởng tại trang 01 của Hợp đồng này.

5.2.3. Đồng tiền thanh toán: Đồng tiền Việt Nam (VNĐ).

5.3. Lãi trả chậm:

Nếu thanh toán chậm so với thời hạn nêu trên, Bên B phải chịu phạt theo mức 0,025% trên giá trị chậm trả cho mỗi ngày chậm thanh toán, nhưng tổng số tiền phạt không quá 8% giá trị của phần thanh toán chậm.

Điều 6. Trách nhiệm của các bên

6.1. Trách nhiệm của Bên A:

- Bên A cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính pháp lý của mặt bằng khu vực nhà kho cho thuê. Đảm bảo Khu vực thuê không bị cầm cố, thế chấp, tranh chấp hoặc là đối tượng bảo đảm cho thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào trong suốt thời gian thuê. Trong mọi trường hợp không thể cung cấp mặt bằng cho Bên B trừ trường hợp bất khả kháng, Bên A phải chịu trách nhiệm với Bên B về mọi chi phí, thiệt hại phát sinh từ các tranh chấp liên quan đến mặt bằng và tài sản trên mặt bằng cho thuê.

- Trong thời gian Hợp đồng có hiệu lực, nếu khu vực nhà kho cho Bên B thuê bị thu hồi giải tỏa do lỗi của Bên A thì Bên A phải hoàn trả lại số tiền thuê mặt bằng (tính đến thời điểm mặt bằng bị thu hồi giải tỏa) mà Bên B đã thanh toán trước đó, chịu trách nhiệm bồi hoàn mọi thiệt hại (nếu có) và bố trí mặt bằng nhà kho khác có chất lượng và vị trí tương đương thay thế, đồng thời chịu mọi chi phí liên quan đến việc di chuyển của Bên B.
- Chịu trách nhiệm với bên thuê về mọi chi phí, thiệt hại phát sinh từ các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.
- Chịu trách nhiệm thanh toán mọi khoản thuế, phí và lệ phí liên quan đến quyền sử dụng đất, mặt bằng và tài sản cho thuê.
- Bàn giao Diện tích cho thuê cho Bên B theo thoả thuận tại Điều 1 Hợp đồng này.
- Thực hiện bảo trì, bảo dưỡng kết cấu hạ tầng, trang bị, thiết bị tại mặt bằng cho thuê; bảo trì hệ thống chiếu sáng, điện, nước mà không làm ảnh hưởng đến Bên B.
- Bên A chịu trách nhiệm sửa chữa, khắc phục bằng chi phí của mình đối với những hỏng hóc mặt bằng nhà kho cho thuê do hao mòn tự nhiên và những hư hỏng nặng không do lỗi của Bên B gây ra đối với công trình và tài sản thuê thuộc sở hữu của Bên A trong Khu vực cho thuê trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bên B. Trường hợp Bên A chậm trễ trong việc sửa chữa khắc phục dẫn đến gây thiệt hại cho Bên B thì Bên A phải đền bù thiệt hại cho Bên B căn cứ vào xác nhận bằng Biên bản ghi nhận giữa hai bên.
- Đảm bảo an ninh, trật tự chung tại khu vực và an toàn cho tình trạng bên ngoài nhà kho của Bên B trong suốt thời gian Hợp đồng có hiệu lực. Bố trí nhân viên bảo vệ trực 24/7 tại khu vực nhà kho.
- Cử người phối hợp với Bên B để giải quyết những phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
- Trường hợp xảy ra sự cố do không đảm bảo ánh sáng, chất lượng công trình tại khu vực nhà kho cho thuê, bằng chi phí của mình, Bên A có trách nhiệm sửa chữa sự cố, khắc phục hư hỏng tại khu vực mà không làm ảnh hưởng đến Bên B.
- Trong trường hợp khẩn cấp như hỏa hoạn hoặc để đảm bảo an ninh an toàn nhằm tránh những thiệt hại về người và tài sản có thể xảy ra, Bên A có quyền tiến hành ngay các biện pháp cần thiết và phải thông báo kịp thời cho Bên B để biết và cùng phối hợp xử lý.

6.2. Trách nhiệm của Bên B:

- Đảm bảo tổ chức khai thác, sử dụng mặt bằng nhà kho đúng mục đích thuê, đúng chỉ dẫn kỹ thuật và không được phép cho Bên thứ ba kinh doanh lại dưới bất cứ hình thức nào.
- Bên B chịu trách nhiệm bảo quản Khu vực thuê và các tài sản trong tình trạng sử dụng tốt theo các điều kiện thực trạng của Khu vực thuê và các tài sản tại thời điểm bàn giao, ngoại trừ những hao mòn tự nhiên và những hư hỏng không do lỗi của Bên B.
- Tự mua bảo hiểm đối với các tài sản của Bên B tại phần mặt bằng nhà kho.

- Thông báo cho Bên A các hư hỏng trên mặt bằng công trình hoặc không đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp để Bên A kịp thời sửa chữa, khắc phục, cải thiện.
- Bằng kinh phí của mình, Bên B được phép đầu tư, cải tạo, sửa chữa kho, tài sản tại Khu vực thuê cho phù hợp với mục đích sử dụng và phải được sự đồng ý của Bên A.
- Bên B được phép lắp thêm các thiết bị đèn chiếu sáng đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh của Bên B. Nếu việc lắp thêm các thiết bị chiếu sáng gây ảnh hưởng tới kết cấu toà nhà cho thuê thì Bên B phải thông báo và nhận được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.
- Bên B chịu trách nhiệm sửa chữa và khắc phục các hỏng hóc tại toà nhà cho thuê trong suốt thời gian thuê mặt bằng trong trường hợp vấn đề hỏng hóc do lỗi của Bên B gây ra có xác nhận bằng Biên bản ghi nhận giữa hai bên.
- Tuân thủ đúng những quy định của Nhà nước và Bên A về công tác an ninh, an toàn hàng không, phòng chống cháy nổ, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường trong Khu vực thuê.
- Thanh toán đầy đủ tiền thuê mặt bằng, chi phí dịch vụ cung cấp điện, nước đúng theo phương thức thanh toán quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này.
- Hoàn trả lại mặt bằng và tài sản thuê nguyên trạng theo Biên bản bàn giao mặt bằng thuê trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt hiệu lực.

Điều 7. Công tác phòng cháy chữa cháy

- Bên A đã lắp đặt, trang bị đầy đủ phương tiện PCCC tại thời điểm bàn giao mặt bằng và tài sản thuê cho Bên B.
- Bên A bàn giao đầy đủ phương tiện, trang thiết bị và xuất trình cho bên B giấy chứng nhận kiểm định phương tiện PCCC tại Khu vực thuê tại thời điểm bàn giao mặt bằng cho Bên B.
- Bên A có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc với thời hạn bảo hiểm đảm bảo cho toàn bộ thời hạn thuê Mặt bằng đối với trang thiết bị, tài sản của Bên A tại Khu vực thuê. Bồi thường mọi thiệt hại cho Bên B và/hoặc Bên thứ ba (nếu có) nếu xảy ra cháy nổ được xác định nguyên nhân không phải do lỗi của Bên B/khách hàng, đối tác của bên B.
- Bên A chịu trách nhiệm trước Pháp luật về công tác đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ tại diện tích cho Bên B thuê trong suốt thời gian Hợp đồng có hiệu lực.
- Bên B có quyền lắp đặt thêm các trang thiết bị PCCC đáp ứng mục đích sử dụng của Bên B. Mọi sự thay đổi đều phải thông báo và được sự đồng ý của Bên A bằng văn bản.
- Bên B bằng chi phí của mình chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí liên quan đến kiểm định thiết bị phòng cháy chữa cháy đối với trang thiết bị do Bên B lắp đặt bổ sung. Bên B có trách nhiệm hỗ trợ Bên A về các vấn đề liên quan đến PCCC theo hạng mục cải tạo, sửa chữa của Bên B khi có yêu cầu của các cơ quan nhà nước theo quy định của Pháp luật.

- Bên A chịu trách nhiệm vận hành, kiểm tra, giám sát và bảo trì bảo dưỡng hệ thống phòng cháy chữa cháy mà Bên A đã trang bị được nêu tại Biên bản bàn giao mặt bằng và tài sản thuê. Bên B chịu trách nhiệm vận hành, kiểm tra, giám sát và bảo trì bảo dưỡng các thiết bị phòng cháy chữa cháy bổ sung mà Bên B đã trang bị.
- Bên A không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên B/hoặc Bên thứ 03 nếu (nếu có) xảy ra cháy nổ được xác định nguyên nhân ban đầu không phải do lỗi của Bên A.
- Định kỳ hàng tháng, hai Bên cử đại diện kiểm tra hệ thống PCCC và lập Biên bản xác nhận có đầy đủ chữ ký xác nhận của đại diện Hai bên.

Điều 8. Bất khả kháng

8.1. Trong Hợp đồng này, các trường hợp dưới sẽ được coi là bất khả kháng:

- Can thiệp của các cơ quan Nhà nước có liên quan Mặt bằng, không bao gồm việc Bên A không đảm bảo tính pháp lý của mặt bằng Khu vực thuê.
- Thiên tai, chiến tranh, bạo loạn, cấm vận...
- Các quyết định, chỉ thị của các cơ quan Nhà nước có liên quan.
- Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật.

8.2. Việc một Bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng không phải là cơ sở để Bên kia chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng phải có nghĩa vụ tiến hành ngay các biện pháp ngăn ngừa hợp lý để hạn chế tối đa hậu quả và thông báo ngay cho Bên kia biết về sự kiện bất khả kháng trong vòng 07 (bảy) ngày.

8.3. Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng.

8.4. Các Bên được giải trừ trách nhiệm của mình về trường hợp không thực hiện một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng nếu như việc không thực hiện này gây ra bởi các sự kiện bất khả kháng có tác hại hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng.

Điều 9. Sửa đổi, tạm ngừng và chấm dứt Hợp đồng

9.1. Sửa đổi Hợp đồng:

9.1.1. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có sự thay đổi về giá, diện tích mặt bằng hoặc bổ sung sửa đổi các điều khoản của Hợp đồng, Hai bên sẽ thông báo cho nhau trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày bằng văn bản và mọi thay đổi được điều chỉnh bằng phụ lục và phải được ký kết theo thẩm quyền hai bên.

9.1.2. Trong trường hợp hai Bên chưa triển khai ký kết hợp đồng/ phụ lục hợp đồng mới, được sự đồng ý của Bên A, Bên B vẫn tiếp tục sử dụng dịch vụ của năm tiếp theo thì hai Bên thống nhất tạm thực hiện theo các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng này hoặc các Phụ lục đã được thống nhất trước đó.

9.2. Tạm ngừng thực hiện Hợp đồng:

9.2.1. Các trường hợp tạm ngừng thực hiện hợp đồng:

- Do việc không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trách nhiệm của Bên A hoặc Bên B.
- Các trường hợp bất khả kháng được quy định tại Điều 8.
- Các trường hợp khác do hai Bên thoả thuận.

9.2.2. Một bên có quyền quyết định tạm ngừng hợp đồng do lỗi của Bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản trước ít nhất 45 (bốn mươi lăm) ngày và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết. Trường hợp bên tạm ngừng không thông báo mà tạm ngừng gây thiệt hại cho Bên còn lại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại.

9.2.3. Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm ngừng hợp đồng do hai bên thoả thuận để khắc phục.

9.2.4. Nếu một trong hai Bên thực hiện quyền đơn phương tạm ngừng thực hiện Hợp đồng mà sau đó hai Bên không thể thống nhất được việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng, thì Hợp đồng sẽ được chấm dứt hiệu lực, tiền thuê mặt bằng, tài sản thuê sẽ được hai bên thống nhất tính đến thời điểm Bên B thực tế sử dụng mặt bằng và tài sản thuê. Bên có lỗi dẫn đến việc tạm ngừng Hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho còn lại.

9.3. Chấm dứt Hợp đồng:

9.3.1 Hợp đồng đương nhiên chấm dứt khi hết thời hạn hiệu lực của hợp đồng và hai Bên không có nhu cầu gia hạn hợp đồng.

9.3.2 Hợp đồng này có thể chấm dứt trước thời hạn khi:

- Một trong hai Bên có nhu cầu kết thúc hợp đồng trước thời hạn và được sự chấp thuận của Bên còn lại. Tuy nhiên phải thông báo cho bên kia trước ít nhất 90 (chín mươi) ngày bằng văn bản. Trong trường hợp này, tiền thuê mặt bằng, tài sản thuê sẽ được hai bên thống nhất tính đến thời điểm Bên B thực tế sử dụng tài sản thuê
- Do yêu cầu giải phóng mặt bằng hoặc sửa chữa của cơ quan có thẩm quyền.
- Một trong hai Bên bị phá sản, giải thể theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Điều khoản chung

10.1. Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản của hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu có xảy ra tranh chấp hai Bên cùng bàn bạc giải quyết. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, nếu không thương lượng được, các Bên có quyền yêu cầu Toà án cấp có thẩm quyền tại thành phố Hà Nội giải quyết. Hai Bên có trách nhiệm thực hiện các phán quyết của Toà án. Luật áp dụng là luật Việt Nam. Phí toà án do Bên thua kiện thanh toán.

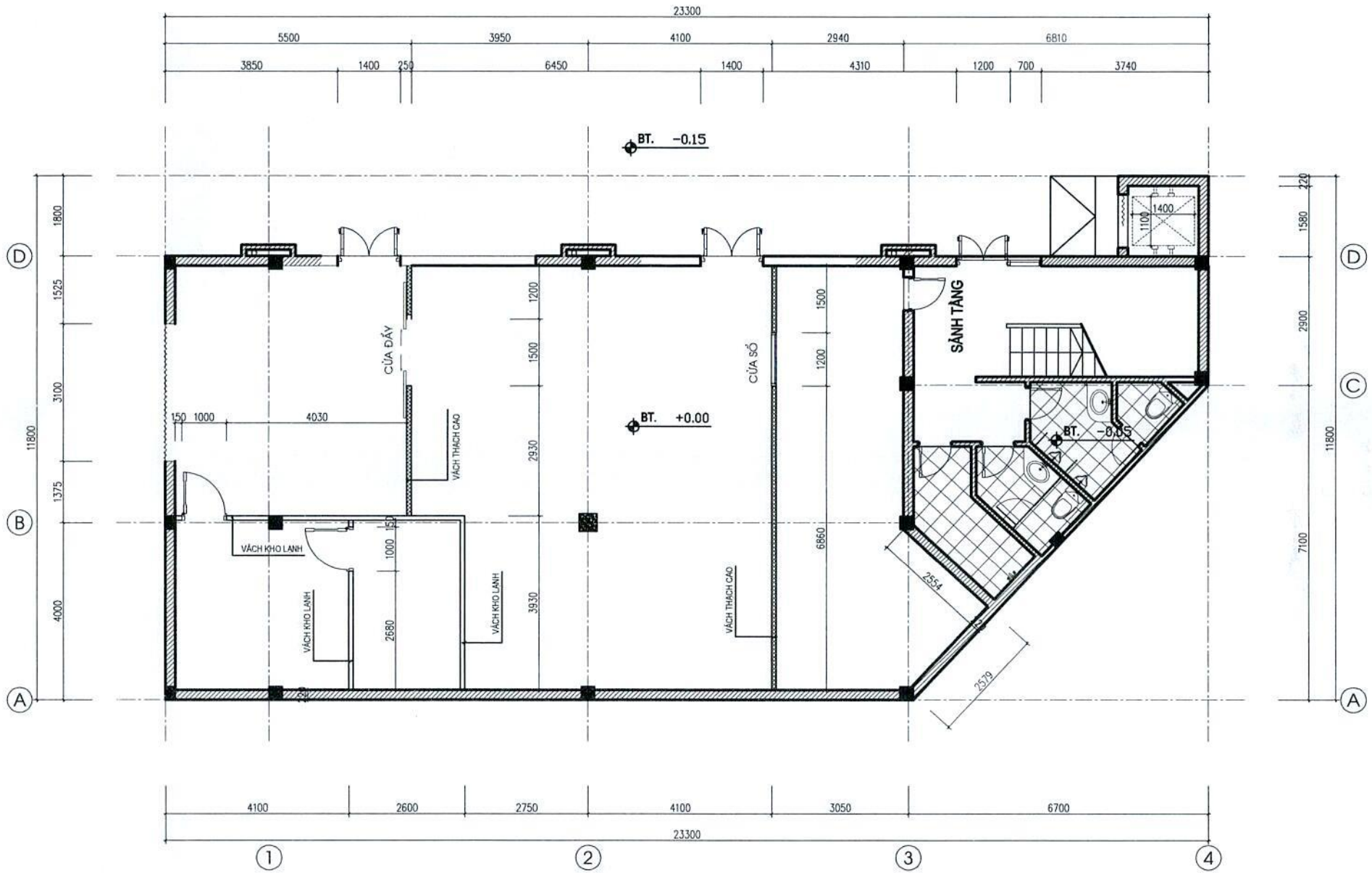
10.2. Hợp đồng tự động thanh lý trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày hợp đồng hết hiệu lực và hai Bên hoàn thành các quyền và nghĩa vụ của mình tại hợp đồng, không có tranh chấp, khiếu nại gì và/hoặc trong trường hợp hai Bên ký hợp đồng mới.

10.3. Hợp đồng này cũng như các tài liệu, thông tin liên quan đến hợp đồng được các Bên quản lý theo quy định hiện hành của Nhà nước về bảo mật.

10.4. Hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản bằng Tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 02 (hai) bản để thực hiện.

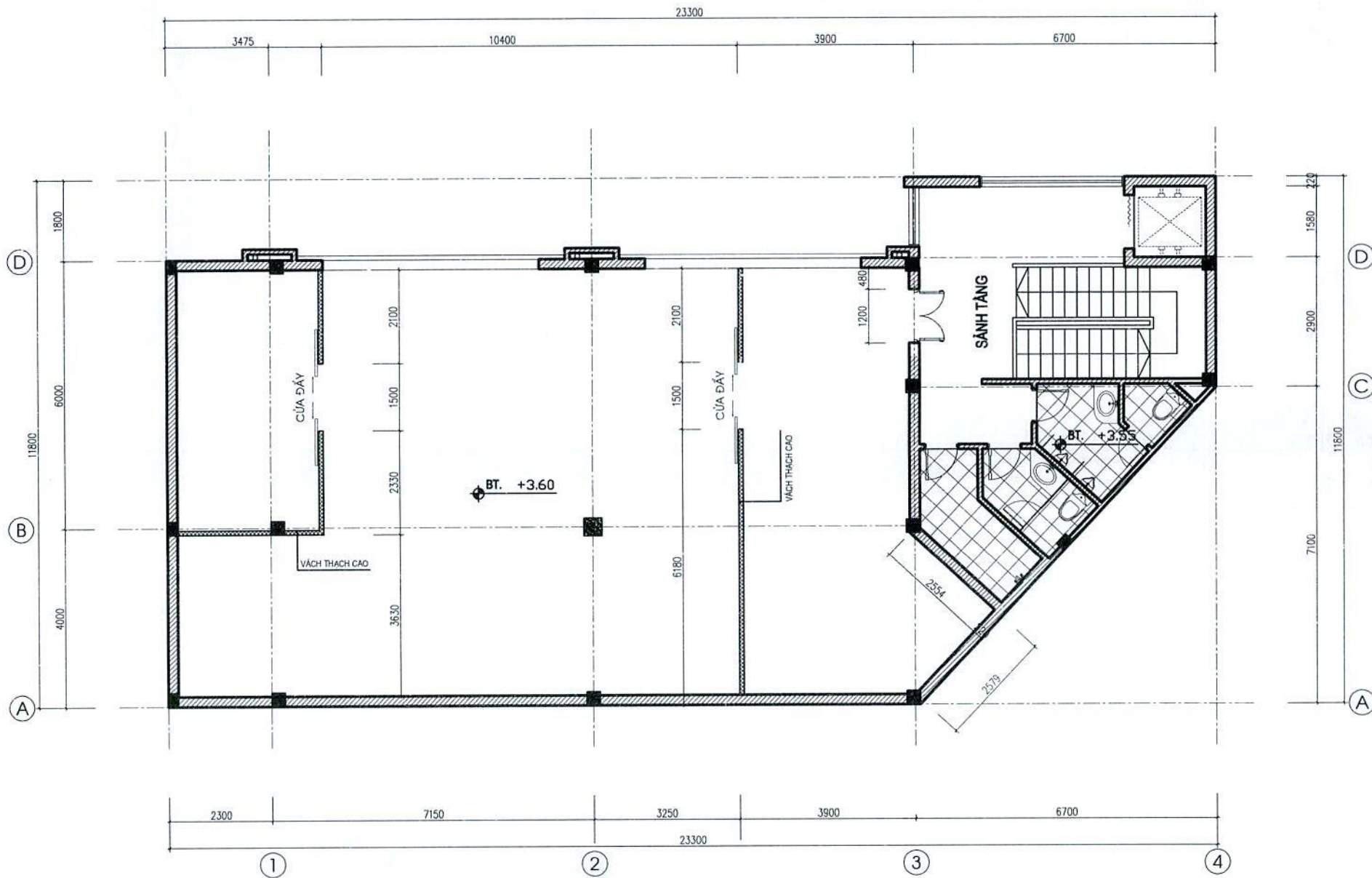
Đại diện Bên A

Đại diện Bên B



MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG TẦNG 1





MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG TẦNG 2