

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

BẢN CAM KẾT

V/v: Cam kết di dời cơ sở sản xuất sang KCN Tân Hồng – Hoàn Sơn

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân xã Phật Tích
- Phòng Kinh tế xã Phật Tích

CÔNG TY TNHH YOLI

Địa chỉ: Thôn Phật Tích, xã Phật Tích, tỉnh Bắc Ninh

Mã số thuế: 2301086371

Đại diện pháp luật: Bà Trần Thị Thanh Loan; Chức vụ: Giám đốc

Công ty TNHH YOLI cam kết nội dung sau:

Ngày 10/10/2025 Công ty TNHH YOLI đã ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2025/QS-YL với Công ty sản xuất và thương mại Quân Sơn – TNHH, địa chỉ: Lô số 04, KCN Tân Hồng – Hoàn Sơn, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Nội dung: Công ty TNHH YOLI thuê 800m² nhà xưởng của Công ty Quân Sơn tại Lô số 04, KCN Tân Hồng – Hoàn Sơn, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh để làm nhà xưởng chế biến suất ăn công nghiệp phục vụ hoạt động sản xuất, cung cấp thực phẩm cho các tổ chức, doanh nghiệp. Hiện Công ty TNHH YOLI đang cải tạo, xây dựng lại nhà xưởng theo quy chuẩn để phục vụ việc chế biến suất ăn.

Công ty TNHH YOLI cam kết sẽ chuyển toàn bộ cơ sở nấu suất ăn công nghiệp hiện đang đặt tại thôn Phật Tích sang Khu công nghiệp Tân Hồng – Hoàn Sơn (thuộc phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh) trước ngày 15/12/2025.

Chúng tôi rất mong nhận được sự phối hợp, hỗ trợ của chính quyền địa phương trong quá trình công ty cải tạo, xây dựng xưởng mới để việc chuyển xưởng diễn ra thuận lợi, đảm bảo đúng tiến độ và tuân thủ pháp luật.

Xin trân trọng cảm ơn!

Phật Tích, ngày 10 tháng 10 năm 2025
ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH YOLI
GIÁM ĐỐC



TRẦN THỊ THANH LOAN

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

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG
(Số:01 /2025/QS-YL)

- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH/11 ngày 14/06/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên

Hôm nay, ngày 10 tháng 10 năm 2025, Tại Văn phòng Công ty Sản xuất và Thương mại Quân Sơn – TNHH. Chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG (BÊN A): CÔNG TY SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI QUÂN SƠN – TNHH

Địa chỉ: Lô số 4, khu công nghiệp Tân Hồng - Hoàn Sơn, Phường Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh.

Mã số thuế: 2300242684

Đại diện: Bà NGUYỄN THỊ MINH HÀ Chức vụ: GIÁM ĐỐC

Tài khoản: 0591100660006

Tại : Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa - Hà Nội.

Là chủ sở hữu của nhà xưởng cho thuê

BÊN THUÊ NHÀ XƯỞNG (BÊN B): Công ty TNHH YOLI

Địa chỉ: Thôn Phật Tích, xã Phật Tích, tỉnh Bắc Ninh

Mã số thuế: 2301086371

Đại diện: Bà TRẦN THỊ THANH LOAN Chức vụ: GIÁM ĐỐC

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng thuê diện tích khu xưởng 800 m2 tại Lô số 4, khu Công nghiệp Tân Hồng – Hoàn Sơn, phường Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh (dưới đây gọi là “diện tích thuê”) với các điều khoản và nội dung như sau:

Điều 1: Mục đích thuê:

- 1.1 Bên B thuê nhà xưởng của Bên A để sử dụng làm nhà xưởng chế biến suất ăn công nghiệp phục vụ hoạt động sản xuất; cung cấp thực phẩm cho các tổ chức, doanh nghiệp theo đúng ngành nghề kinh doanh đã đăng ký.
- 1.2 Bên B thuê diện tích khu xưởng 800 m2 tại KCN Tân Hồng – Hoàn Sơn, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2: Thời hạn thuê và giá thuê:

- 2.1 Thời hạn thuê nhà xưởng là 05 năm được tính từ ngày 15 tháng 11 năm 2025 đến ngày 14 tháng 11 năm 2030
- 2.2 Giá cho thuê: 3 USD/m2/tháng * 800m2 tương đương 2.400 USD/tháng (Hai nghìn bốn trăm đô la Mỹ/ tháng).
- 2.3 Giá trên chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng (VAT)
- 2.4 Giá thuê trên được giữ nguyên trong 02 năm (từ ngày 15/11/2025 đến 14/11/2027)
Từ năm thứ 03 trở đi (Từ ngày 15/11/2027) đơn giá sẽ thỏa thuận tăng không quá 10% và được sự đồng ý của hai bên bằng văn bản.

Điều 3: Đặt cọc và thanh toán

- 3.1 Bên B đặt cọc cho bên A số tiền: 126.600.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng vào ngày 10/10/2025.

Số tiền này sẽ được thanh toán vào 02 tháng cuối cùng của tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng này (hoặc được bên A trả lại sau khi bên B đã thanh toán đầy đủ cho bên A và không có nhu cầu thuê tiếp).

3.2 Thanh toán đợt 1: Bên B sẽ thanh toán cho bên A 03 tháng tiền thuê nhà vào ngày 15/11/2025 sau khi nhận được hóa đơn GTGT của bên A

3.3 Các lần thanh toán tiếp theo (03 tháng/lần) bên B sẽ thanh toán cho Bên A trong vòng 10 đến 15 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn GTGT của bên A.

3.4 Hình thức thanh toán:

- Bên B thanh toán 100% giá trị hóa đơn cho bên A trong vòng 15 ngày tính từ ngày đầu tiên của kì thanh toán.

- Bên B thanh toán bằng VND chuyển khoản vào tài khoản của bên A theo tỷ giá bán ra của ngân hàng ngoại thương Việt Nam – Vietcombank tại thời điểm xuất hóa đơn.

- Chủ tài khoản: **CÔNG TY SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI QUÂN SƠN - TNHH**

Số tài khoản: VND 0591100660006

Ngân hàng: TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đống Đa, Hà Nội.

Điều 4: Quyền và trách nhiệm của Bên A:

4.1 Đảm bảo quyền cho thuê hợp pháp và diện tích thuê không có tranh chấp gì.

4.2 Bàn giao quyền sử dụng diện tích thuê trong điều kiện hoạt động bình thường cho Bên B đưa vào sử dụng kể từ ngày 15/11/2025 mà không có hư hại hay hạn chế đáng kể có khả năng ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng xưởng của Bên B.

4.3 Có trách nhiệm đóng các sắc thuế liên quan đến mặt bằng cho thuê và tiền thuê đất đối với nhà nước (nếu có)

4.4 Yêu cầu bên B sửa chữa hoặc thanh toán phí liên quan đến những hư hỏng của thiết bị hay kết cấu diện tích thuê mà không phải do lỗi của Bên A hoặc hư hỏng do hao mòn tự nhiên. Có trách nhiệm sửa chữa kịp thời các hư hại (nếu có) của diện tích cho thuê và trang thiết bị mà không phải do lỗi của bên B

4.5 Được lấy lại diện tích thuê khi thời gian thuê đã hết hiệu lực.

4.6 Đảm bảo phòng chống cháy nổ cố định, vòng ngoài nhà xưởng theo đúng thiết kế phòng cháy chữa cháy đã được Phòng công an Phòng cháy chữa cháy tỉnh Bắc Ninh ký nghiệm thu số 11/NT-PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PC66) ngày 04 tháng 12 năm 2013.

4.7 Khi tăng giá thuê bên A phải có sự thỏa thuận bằng văn bản và có sự đồng ý của bên B.

Điều 5: Quyền và trách nhiệm của Bên B

5.1 Sử dụng diện tích thuê đúng mục đích. Không được sử dụng nhà xưởng đã thuê vào các mục đích trái với các quy định của pháp luật nhà nước Việt Nam ban hành. Không được nhượng lại hợp đồng thuê nhà xưởng hay cho thuê lại. Nếu có bất kỳ sự chuyển nhượng về mục đích sử dụng nào phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.

5.2 Thanh toán tiền thuê diện tích thuê theo đúng thời hạn được quy định tại Điều 2 và 3. Hợp đồng này.

5.3 Tiếp nhận diện tích thuê và chịu trách nhiệm bàn giao lại khi kết thúc thời hạn thuê, diện tích thuê phải đúng trạng thái ban đầu, sạch sẽ, gọn gàng (trừ những hao mòn tự nhiên theo thời gian)

5.4 Trong quá trình sử dụng diện tích thuê, các hư hỏng về đồ đạc, trang thiết bị trong diện tích thuê mà do lỗi của bên B gây ra, bên B phải bồi thường hoặc tự sửa chữa và thanh toán toàn bộ phí. Đồng thời Bên B phải thông báo cho bên A. Bên B phải có trách nhiệm giữ gìn bảo quản tốt mọi đồ đạc cũng như trang thiết bị trong diện tích thuê.

5.5 Chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về mọi hoạt động kinh doanh của mình, tất cả các

thành viên sử dụng diện tích thuê phải tuân thủ pháp luật và các quy định của khu vực nơi Bên B đang thuê nhà như : an ninh trật tự , vệ sinh công cộng...

5.6 Bên B không được phép tự coi nới, sửa chữa, xây dựng thêm, lấn chiếm, thay thế và lắp đặt các thiết bị làm ảnh hưởng đến kiến trúc hay kết cấu nhà xưởng. Trong trường hợp bên B muốn thay đổi hoặc sửa chữa cấu trúc của diện tích thuê thì phải thông báo và có sự đồng ý của Bên A. Bên A đồng ý cho bên B được cải tạo, lắp đặt hệ thống phù hợp với ngành nghề chế biến thực phẩm, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn môi trường và PCCC (kèm theo sơ đồ thiết kế đã được bên A đồng ý bằng văn bản)

Khi có sự phát sinh thêm, Bên B phải đề nghị và thông báo cho bên A bằng văn bản và phải được sự đồng ý của bên A bằng văn bản thì bên B mới được triển khai thực hiện.

5.7 Có trách nhiệm và tự chịu trách nhiệm về việc bảo vệ môi trường, xử lý rác thải công nghiệp... theo đúng yêu cầu quản lý hiện hành của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi gây ô nhiễm môi trường do mình gây ra.

5.8 Bên B sẽ chịu trách nhiệm thẩm duyệt, thi công và nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy bên trong nhà xưởng theo ngành nghề của bên B đã đăng ký.

5.9 Trong trường hợp xảy ra cháy nổ do lỗi của bên B thì bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại ngay tại thời điểm đó.

5.10 Khi hợp đồng chấm dứt, trừ những hao mòn tự nhiên do thời gian, bên B phải bàn giao lại văn phòng và nhà xưởng cho bên A như hiện trạng ban đầu.

Điều 6: Chấm dứt hợp đồng

Về chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng mà không phải bồi thường trong các trường hợp sau:

6.1 Hợp đồng hết thời hạn giá trị. Căn nhà xưởng bị phá dỡ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền

6.2 Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bên chấm dứt phải thông báo cho bên kia trước 90 ngày bằng văn bản. Nếu không thông báo trước cho bên kia, thì bên chấm dứt phải bồi thường 02 tháng tiền thuê xưởng cho bên còn lại. Bên A sẽ trả lại phần đã thanh toán trước mà chưa sử dụng hết của bên B (nếu có).

6.4 Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải chịu bất kỳ sự bồi thường nào nếu do bên B có một trong các hành vi sau:

6.4.1 Bên B chậm thanh toán 30 ngày làm việc so với thời hạn cam kết như trong hợp đồng.

6.4.2 Bên B sử dụng diện tích thuê không đúng mục đích thuê theo điều 1.

6.4.3 Bên B có hành vi vi phạm gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường mà đã được bên A nhắc nhở bằng văn bản mà không có biện pháp xử lý ngay.

6.4.4 Bên B có ý làm hư hỏng diện tích nhà xưởng đã thuê.

6.5 Bên B được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải chịu bất kỳ một sự bồi thường nào nếu bên A có một trong những hành vi sau:

6.5.1 Bên A vi phạm hợp đồng hoặc tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn (trừ trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng này).

6.6 Trước khi hợp đồng hết hiệu lực 90 ngày, hai bên phải có công văn yêu cầu về việc gia hạn hợp đồng. Bên B được ưu tiên là đối tác số 1 để tiếp tục thuê nhà xưởng. Hai bên cùng nhau thỏa thuận giá thuê và thống nhất bằng văn bản theo giá thị trường tại thời điểm đàm phán.

Điều 7: Hai bên cam kết

7.1 Tuân thủ đầy đủ các điều khoản nêu trên trong quá trình thực hiện hợp đồng này.

7.2 Các chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng như: điện, nước, điện thoại, fax, xử lý nước, xử lý rác... và các dịch vụ khác do bên B sử dụng sẽ phải thanh toán theo khối lượng tiêu thụ hàng tháng.

Bên B phải trả phí xử lý nước thải sinh hoạt được đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải của bên A theo khối lượng thực tế sử dụng.

7.3 Nếu một trong hai bên không thực hiện đúng những cam kết ghi trong hợp đồng này thì bên kia có quyền chấm dứt hợp đồng, bên vi phạm sẽ phải bồi thường theo điều 7.3.

7.4 Biên bản bàn giao trang thiết bị là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.

Điều 8: Bất khả kháng

8.1 Bất khả kháng được hiểu là những sự kiện như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh hay nguy cơ chiến tranh xảy ra không lường trước được nằm ngoài tầm kiểm soát của hai bên, hoặc thay đổi luật pháp làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng của hai bên.

8.2 Hai bên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng ngay khi các trường hợp bất khả kháng không còn ảnh hưởng đến hoạt động của các bên.

Điều 9: Các điều khoản chung

9.1 Hợp đồng này sẽ được thực hiện đúng như đã ký, được điều chỉnh và giải thích trên phương diện của pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp có tranh chấp, các bên cố gắng giải quyết các tranh chấp đó một cách thiện chí thông qua đàm phán và hòa giải. Nếu không đạt được thỏa thuận về cách giải quyết thì sau 30 ngày kể từ ngày tranh chấp phát sinh, một trong hai bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại Tỉnh Bắc Ninh để giải quyết và luật áp dụng là luật Việt Nam.

9.2 Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh đối với hợp đồng phải được thực hiện bằng phụ lục hợp đồng có đầy đủ chữ ký của hai bên và là một phần không thể tách rời của hợp đồng này và có hiệu lực kể từ ngày ký trừ khi có quy định khác.

9.3 Hợp đồng này được lập bản tiếng Việt, được lập 04 bản có nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 bản. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN A



[Signature]
GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Minh Hà



[Signature]
GIÁM ĐỐC
Trần Thị Thanh Loan

