

J20/66011 (10/16)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย
เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) ตำบลบ่อผุด
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี



ประเมิน ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2566

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/66011 (10/16)

วันที่ 1 มีนาคม 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย" ถนนทิวไรษฎรภักดี (ทล.4169) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 722,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

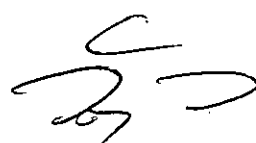
หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนรู้ชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวัฒนา จำปาวลัย)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	6
1.1 วัตถุประสงค์	6
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	6
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	6
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	6
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	7
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	9
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	9
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	9
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	9
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	10
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	10
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	19
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	31
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	31
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	32
4.1 ผังเมือง	32
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	35
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	35
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	36
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	36
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	36
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	36

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	37
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	37
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	39
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	47
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	48
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	48
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	55
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	68
เอกสารประกอบ	
ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ	
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน	
ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ	
ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
ง. ผังแสดงรูปแบบแปลงที่ดิน	
จ. ผังอาคาร	
ฉ. แปลนอาคาร	
ช. รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร	
ฌ. รายละเอียดเอกสารสิทธิ	
ฎ. รายละเอียดสัญญาเช่า	
ฏ. ผังเมือง	
ภู. กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	
ภู. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
รุ. หนังสือรับรองการเปลี่ยนชื่อกองทุน	

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● ที่ดิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52 ไร่ (8,952 ตารางวา) และที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 24-3-78 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930 ตารางวา) ซึ่งมีสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 47% และแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณ 53% ● อาคารภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 25,732 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตั้งอยู่ติดถนนทวิราชูรภัย (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 30 - 31 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ค่าพิกัด GPS	: LAT 9°32'02" N, LONG 100°02'32" E
ทางเข้า-ออก	: ถนนทวิราชูรภัย (ทล.4169) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: - ที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 8 โฉนด - ที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 7 โฉนด (ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิ หัวข้อ 3.2 ประกอบ)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

: ที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19425 19426 19499 -19502 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นายการุณ บรมธนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ และนายการุณ บรมธนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ และนายการุณ บรมธนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ และนายการุณ บรมธนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นายคณิต บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ และนายการุณ บรมธนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยนายจักกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยนายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร

: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน

- :**
- โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19425 19426 และ 19499 – 19502 ไม่มีภาระผูกพัน
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ตัดสัญญาเช่า 25 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ตัดสัญญา แบ่งเช่าช่วงที่ดิน 14 ปี 5 เดือน ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท ไฮมโปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง)
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509- 27512 ตัดสัญญาเช่า 30 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 - ตัดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน (ต่อ) : - ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

สรุปรายละเอียดสัญญาเช่า : รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน จำนวน 5 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512)

ผู้ให้เช่า : ดูรายละเอียดผู้ให้เช่า ในหัวข้อรายละเอียดเอกสารสิทธิ ข้อ 3.2 ประกอบ

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท

เนื้อที่ดิน : 14-2-61.3 ไร่ (5,861.3 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578

ระยะเวลาคงเหลือตาม : ประมาณ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน

สัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน จำนวน 2 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114)

ผู้ให้เช่า : ดูรายละเอียดผู้ให้เช่า ในหัวข้อรายละเอียดเอกสารสิทธิ ข้อ 3.2 ประกอบ

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท

เนื้อที่ดิน : 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 25 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2573

ระยะเวลาคงเหลือตาม : ประมาณ 6 ปี 9 เดือน 4 วัน

สัญญาเช่า

สรุปรายละเอียดสัญญาเช่า
(ต่อ)

: **หมายเหตุ** : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการเช่า มีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่ามีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา ฉบับวันที่ 29 สิงหาคม 2548 โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555

(ดูรายละเอียดสำเนาสัญญาเช่าที่ดินในเอกสารประกอบ)

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินปัจจุบัน จำนวน 1 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
โลตัสส์รีเทล โกรท
ผู้เช่า : บริษัท ไฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่ดิน : 0-1-27 ไร่ (127.0 ตารางวา)
อายุสัญญาเช่า : 14 ปี 5 เดือน
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 พฤศจิกายน 2558
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 มีนาคม 2573
ระยะเวลาคงเหลือตาม : ประมาณ 6 ปี 4 เดือน 6 วัน
สัญญาเช่า

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ : ดูรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ หัวข้อ 3.3 ประกอบ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : **ข้อกำหนดของผังเมือง**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2549 และกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552 ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.3) และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.5)

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
(ต่อ)

: **หมายเหตุ :** ผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ. 2549 ปัจจุบันได้หมดอายุ
การบังคับใช้เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ ได้สอบถาม
เทศบาลนครเกาะสมุยได้รับแจ้งว่าปัจจุบันยังคงใช้ผังเมืองฉบับดังกล่าว
ที่หมดอายุลง บังคับใช้ต่อไปจนกว่าจะมีผังเมืองฉบับใหม่ออกประกาศ
บังคับใช้

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนคร
เกาะสมุย การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขอ
อนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
กฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ.2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

(ดูรายละเอียดกฎหมายควบคุมอาคาร หัวข้อ 4.2 ประกอบ)

กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 25 พฤศจิกายน 2566

มูลค่าตลาด
(Market Value)

: 722,000,000 บาท
(เจ็ดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2566

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2566

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2566

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มี ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิ ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณสมบัติเช่น ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าเสียห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลา สิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมี ค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่เป็นคดี หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบต่อสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้
ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่
มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะ
เปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตัดถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 30 - 31 โดยตั้งอยู่ห่างจากชุมชนแขวงใหญ่ ซอย 2 ไปทางทิศใต้ ประมาณ 80 เมตร หรืออยู่ห่างจากถนนสายหาดบ่อผุด-หาดปลายแหลม (ทล. 4171) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 2.6 กิโลเมตร ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพสมุย ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.3 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 9°32'02" N, LONG 100°02'32" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม สถานที่ท่องเที่ยว และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงแรม และโรงพยาบาล โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169) และถนนเลียบหาดแขวง ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง และอาคารพาณิชย์ โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร โรงพยาบาลกรุงเทพสมุย วัดบ่อพุทธอาราม และจุดชมวิวลาดเกาะ เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออก ได้โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถนนทวิราชวิถี (ทล.4169) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ และเป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร พร้อมทางเดินเท้า ไฟฟ้าส่องสว่าง และท่อระบายน้ำ
- ซอยชุมชนแจ้งใหญ่ ซอย 3 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร พร้อมทางเดินเท้า ไฟฟ้าส่องสว่าง และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถเดินทางเข้า-ออกได้ โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- วัดสว่างอารมณ์ (วัดแจ้ง) ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 400 เมตร
- ไปรษณีย์แจ้ง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- วัดบ่อพุทธาราม ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ	ประมาณ 2.6 กิโลเมตร
- จุดชมวิวลาดเกาะ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 4.3 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 400 เมตร
- โรงพยาบาลบ้านดอนอินเดอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลกรุงเทพสมุทร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 2.3 กิโลเมตร

อาคารพาณิชย์กรรม

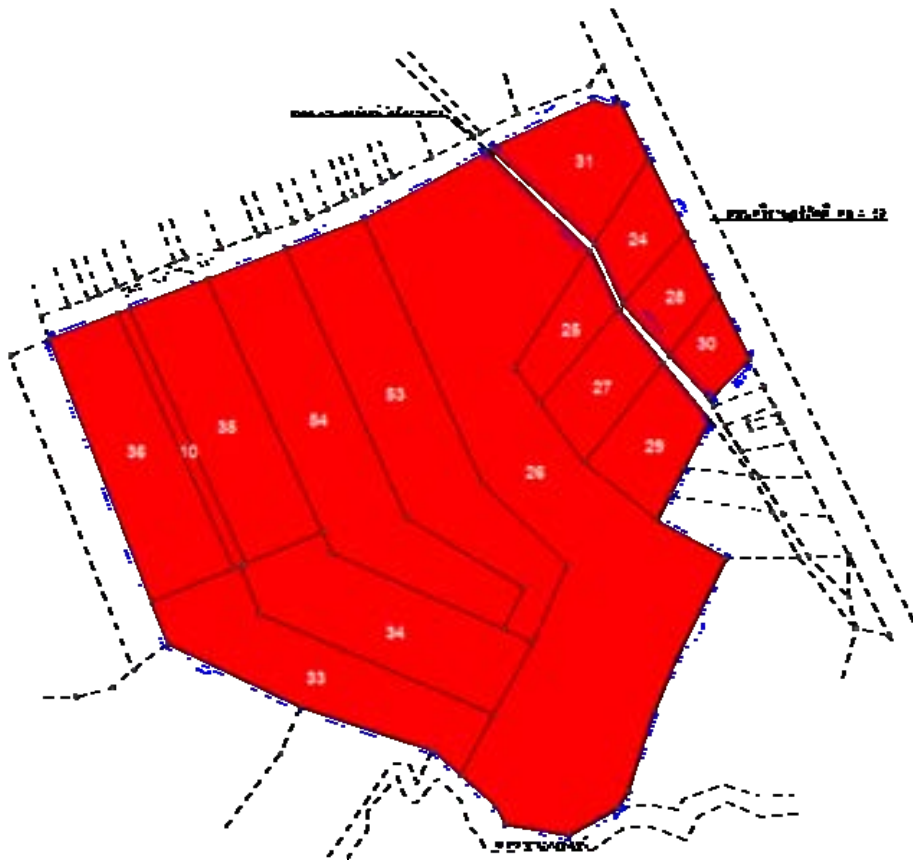
- โรงแรมนิสตาบีชี รีสอร์ทแอนด์สปา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 3.2 กิโลเมตร
- โรงแรมเชอราตัน สมุย รีสอร์ท ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 3.5 กิโลเมตร
- โรงแรมอิมเพียน่า รีสอร์ทแอนด์สปา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 3.8 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 15 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย โดยมีรายละเอียด ของที่ดิน และอาคารดังต่อไปนี้

- ที่ดิน



ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 8 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52 ไร่ (8,952 ตารางวา) และที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 24-3-78 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมดประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930.0 ตารางวา) ซึ่งมีสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 47% และแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณ 53% โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดถนนทิวราษฎร์ภักดี (ทล.4169) ยาวประมาณ 136 เมตร และติดซอยชุมชนเฉวงใหญ่ 3 (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 305 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ : ติดชุมชนแนวใหญ่ซอย 3 ยาวรวมประมาณ 305 เมตร
ทิศใต้ : ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 264 เมตร
ทิศตะวันออก : ติดถนนทวิราชวิถี (ทล.4169) ยาวรวมประมาณ 136 เมตร
ทิศตะวันตก : ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล และคลองสาธารณะประโยชน์ ยาวรวมประมาณ 419 เมตร

หมายเหตุ :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 15 แปลง ซึ่งมีอาณาเขตของที่ดินไม่ติดต่อกัน โดยมีถนนสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีสภาพทาง) คั่นระหว่างกลาง (ยาวรวมประมาณ 176 เมตร) ทำให้ที่ดินถูกแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม อย่างไรก็ตามทางบริษัท พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินดังกล่าวตามสภาพปัจจุบัน มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกัน และสนับสนุนกันทั้ง 15 แปลง ทางบริษัท จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกลุ่มเดียว

● **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

- รายละเอียดอาคาร : อาคาร คสล. ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร : ประมาณ 184.40 x 192.00 เมตร
รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 25,732 ตารางเมตร
อายุของอาคาร : ประมาณ 21 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
สภาพอาคาร : ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่าประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงคร่าวอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 25,732 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	7,900
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	408
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	1,537
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	284
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,010
พื้นที่ร้านค้าในเช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	12,736
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	1,237
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	620
รวมพื้นที่	25,732

หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 539.00 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์ และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่ค้าปลีกของทางโลตัส พื้นที่เก็บสินค้า ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลาง ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์ และสำนักงาน

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 726 คัน จักรยานยนต์ จำนวน 750 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบไฟฟ้า	:	ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,250 KVA (จำนวน 2 ชุด) และขนาด 1,500 KVA (จำนวน 2 ชุด)
ระบบสำรองไฟฟ้า	:	เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 1,000 KVA (จำนวน 2 ชุด)
ระบบปรับอากาศ	:	แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) (จำนวน 10 ชุด)
ระบบสุขาภิบาล	:	น้ำจากการประปา
ระบบป้องกันภัย	:	มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้ - อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) - ตู้สายน้ำดับเพลิง - หัวรับน้ำดับเพลิง - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector - ติดตั้ง Sprinkler - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
ระบบบำบัดน้ำเสีย	:	มีระบบบำบัดน้ำเสีย

● สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

- ร้านค้าภายนอกอาคาร : ประมาณ 439.0 ตารางเมตร
- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ ประมาณ 40,565 ตารางเมตร
- ป้าย (โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 20 เมตร
- รั้ว : มีลักษณะเป็นรั้วคอนกรีตทาสี พร้อมราวเหล็ก สูงประมาณ 1-2 เมตร มีความยาวประมาณ 920 เมตร

หมายเหตุ :

- ตามข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และจากการประมาณการของทางบริษัท คาดว่าพื้นที่อาคารที่ตั้งอยู่ในส่วนของที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จะอยู่บริเวณพื้นที่เช่าของเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ศูนย์อาหาร โฮมโปร และพื้นที่จอดรถบริเวณด้านหลังอาคาร
- อาคารที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง อาคารที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัท จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่ 1

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : 146/2545

เลขที่

อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

ทำการ : ก่อสร้างอาคารบนน.ส. 3 ก.เลขที่ 77 2656 2658 2655 2657 5527 930 และ 80 เป็นที่ดินของนายอัมรินทร์ พูลศรี นางศุภงกษ สมวงศ์ นายประโยชน์ ขวัญเจริญ นายเชมไชย รสานนท์ นางฉลวย หิรัญบุรณะ และนางสาวกาญจนา จิตสิงห์

เป็นอาคาร : 1. ชนิด ตึก คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า พาณิชยกรรม อาคาร สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรถ

2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร

3. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก อาคาร

- เป็นอาคาร (ต่อ) :
4. ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า พาณิชยกรรม
 5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถ
 6. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
 7. ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
 8. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นศาลาที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง
 9. ชนิด ตัวอักษร"TESCO LOTUS" บนหลังคา จำนวน 1 เพื่อใช้เป็นโฆษณา มีพื้นที่ 27 ตารางเมตร
 10. ชนิด ปรับปรุงโครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ มีพื้นที่ 8,215 ตารางเมตร
- ออกให้ ณ วันที่ : 15 มีนาคม 2545

ลำดับที่ 2

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ : 6/2547 ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
- อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
- ทำการ : ก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 5526 19421 19422 19499 19500 19501 19502 19425 และ 19426
- เป็นอาคาร :
1. ชนิด คสล. 3 ชั้น (ชั้นใต้ดิน) 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกัน 36,950 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลอด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 1,092 คัน
 2. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน 2. มีพื้นที่รวมกัน 310 ตารางเมตร
 3. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 23 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ มีพื้นที่รวมกัน 8,870 ตารางเมตร
 4. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก มีพื้นที่รวมกัน 48 ตารางเมตร
 5. ชนิด รั้ว คสล. และคอนกรีตบล็อก จำนวน 1,150 เมตร เพื่อใช้เป็น กำแพงรั้วห้ำง มีความยาวรวม 1,150 เมตร
- ออกให้ ณ วันที่ : 28 กันยายน 2547

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่ 1

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร : 1/2545

เลขที่

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 146/2545 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2545

เป็นอาคาร : 1. ชนิด ตึก คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา
3. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก อาคาร
4. ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า พาณิชยกรรม
5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถ
6. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
7. ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
8. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นศาลาที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง

อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19500 19501 19499 19502 19425 และ 19426 เป็นที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ออกให้ ณ วันที่ : 30 ตุลาคม 2545

ลำดับที่ 2

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร : 3/2549

เลขที่

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ 1/2548 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2548

เป็นอาคาร : 1. ชนิด คสล.ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอร์ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โรงแรมสห โบว์ลิง มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรกด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 536 คัน
2. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
3. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
5. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก
6. ชนิด รั้ว คสล. และคอนกรีตบล็อก จำนวน 1,150 เมตร เพื่อใช้เป็น กำแพงรั้วห่าง

อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 5526 19421 19422 19500 19501 19502 19425 และ 19426 เป็นที่ดินของนางชบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นายการุณ บรมธนรัตน์ และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ออกให้ ณ วันที่ : 2 พฤษภาคม 2549

หมายเหตุ :

ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลตัส รีเทล โกรท (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท) ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 ดังนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (เอกสารประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิ จำนวน 15 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน จดจำนอง
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	19421 *	29	3368	1	1	90	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ สิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน
2	19422 *	30	3369	0	2	33		
3	19425 *	26	3365	14	2	11		
4	19426 *	31	3370	1	2	95		
5	19499 *	24	3329	0	3	67		
6	19500 *	25	3330	0	3	84		
7	19501 *	27	3366	1	1	55		
8	19502 *	28	3367	0	3	17		
9	23103 **	10	4220	0	2	07.4	นายการุณ บรมธนรัตน์	
10	27509 **	33	6505	3	2	13.6	1. นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ 2. นางจรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์	
11	27510 **	34	6506	3	2	13.4	1. นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ 2. นางจรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์	
12	27511 **	35	6507	3	2	13.4	1. นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ 2. นางจรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์	
13	27512 **	36	6508	3	2	13.5	1. นายคณิต บรมธนรัตน์ 2. นางจรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์	
14	34113 **	53	7876	5	0	58.4	นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	
15	34114 **	54	7877	5	0	58.3	นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ	
รวมเนื้อที่ดิน				47	1	30		

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 4928 II 1452 และ 4928 II 1452-1

ตำบล : บ่อผุด

อำเภอ : เกาะสมุย

จังหวัด : สุราษฎร์ธานี

- สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : * โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19425 19426 19499 19500 19501 และ 19502 ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
- ** โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 27509 27510 27511 27512 34113 และ 34114 ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : - โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19425 19426 และ 19499 - 19502 ไม่มีภาระผูกพัน
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ตัดสัญญาเช่า 25 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ตัดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน 14 ปี 5 เดือน ระหว่างกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509- 27512 ตัดสัญญาเช่า 30 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- ตัดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
- ตัดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดย ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 7 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 23103

ผู้ให้เช่า : นายการุณ บรมธนรัตน์
 ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
 เนื้อที่ดิน : 0-2-7.4 ไร่ (207.4 ตารางวา)
 อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน
 ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

2) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 27509

ผู้ให้เช่า : 1. นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์
 2. นางจรี บรมธนรัตน์
 3. นายการุณ บรมธนรัตน์
 ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
 เนื้อที่ดิน : 3-2-13.6 ไร่ (1,413.6 ตารางวา)
 อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน
 ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

3) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 27510

ผู้ให้เช่า : 1. นางสาวเมตตา บรมณรัตน์
2. นางจรี บรมณรัตน์
3. นายการุณ บรมณรัตน์

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

เนื้อที่ดิน : 3-2-13.4 ไร่ (1,413.4 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

4) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 27511

ผู้ให้เช่า : 1. นายวัชรพงษ์ บรมณรัตน์
2. นางจรี บรมณรัตน์
3. นายการุณ บรมณรัตน์

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

เนื้อที่ดิน : 3-2-13.4 ไร่ (1,413.4 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

5) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 27512

ผู้ให้เช่า : 1. นายคณิต บรมนรัตน์
2. นางจรี บรมนรัตน์
3. นายการุณ บรมนรัตน์

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

เนื้อที่ดิน : 3-2-13.5 ไร่ (1,413.5 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

6) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114

ผู้ให้เช่า : - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 ได้แก่ นายจกฤกษ์ณ์ ศิวะเดชาเทพ
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ได้แก่ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

เนื้อที่ดิน : 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 25 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2573

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 6 ปี 9 เดือน 4 วัน

ค่าเช่าล่วงหน้า : 30,000,000 บาท

ค่าเช่าตามสัญญา :	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
	1 - 7	2,142,857.00

- หมายเหตุ :
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ได้ทำการแบ่งแยกโฉนดระหว่างเช่ามาจาก น.ส.3ก. เลขที่ 5526 ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับ 2 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549
 - จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ มีการโอนสิทธิการเช่า มีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้กับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า มีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับวันที่ 29 สิงหาคม 2548 โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดสำเนาสัญญาเช่าที่ดินในเอกสารประกอบ)

7) รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114

- ผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- ผู้เช่าช่วงที่ดิน : บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่าช่วง) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Sub-Leasehold Interest)
- เนื้อที่ดิน : 0-1-27.0 ไร่ (127.0 ตารางวา)
- อายุสัญญาเช่า : 14 ปี 5 เดือน
- วันเริ่มสัญญาเช่า : 1 พฤศจิกายน 2558
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 มีนาคม 2573
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 6 ปี 4 เดือน 6 วัน
- ค่าเช่าล่วงหน้า : 1,000,000.00 บาท
- ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 – 3	130,000.00
4 - 6	149,500.00
7 - 9	171,925.00
10 - 12	197,713.75
13 - 14	227,370.81
15 (5 เดือน)	94,737.85

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร จำนวน 3 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
 วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 13 มีนาคม 2555
 ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	7,900
พื้นที่ Food Court	1,010
พื้นที่ Back offices	408
พื้นที่ Maintenance	284
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,537

ค่าเช่าตามสัญญา : - ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,205,104	122,359	1,327,463
2	1,205,104	122,359	1,327,463
3	1,205,104	122,359	1,327,463
4	1,325,614	134,595	1,460,209
5	1,325,614	134,595	1,460,209
6	1,325,614	134,595	1,460,209
7	1,458,176	148,055	1,606,231
8	1,458,176	148,055	1,606,231
9	1,458,176	148,055	1,606,231
10	1,603,993	162,860	1,766,853
11	1,603,993	162,860	1,766,853
12	1,603,993	162,860	1,766,853
13	1,764,392	179,146	1,943,538
14	1,764,392	179,146	1,943,538
15	1,764,392	179,146	1,943,538
16	1,940,832	197,061	2,137,893
17	1,940,832	197,061	2,137,893
18	1,940,832	197,061	2,137,893
19	2,134,915	216,767	2,351,682
20	2,134,915	216,767	2,351,682
21	2,134,915	216,767	2,351,682
22	2,348,406	238,444	2,586,850

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
23	2,348,406	238,444	2,586,850
24	2,348,406	238,444	2,586,850
25	2,583,247	262,288	2,845,535
26	2,583,247	262,288	2,845,535
27	2,583,247	262,288	2,845,535
28	2,841,572	288,517	3,130,089
29	2,841,572	288,517	3,130,089
30	2,841,572	288,517	3,130,089

- ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรก ในปี 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,807,656	183,539	1,991,195
2	1,807,656	183,539	1,991,195
3	1,807,656	183,539	1,991,195
4	1,988,421	201,893	2,190,314
5	1,988,421	201,893	2,190,314
6	1,988,421	201,893	2,190,314
7	2,187,263	222,082	2,409,345
8	2,187,263	222,082	2,409,345
9	2,187,263	222,082	2,409,345
10	2,405,990	244,291	2,650,281

รายละเอียดข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก)

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการเพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขาสมุย โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

ค่าเช่าตามสัญญาของ : - ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse
ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,049,364	110,292	1,159,656
2	1,049,364	110,292	1,159,656
3	1,049,364	110,292	1,159,656
4	1,603,993	162,860	1,766,853
5	1,603,993	162,860	1,766,853
6	1,603,993	162,860	1,766,853
7	1,764,392	179,146	1,943,538
8	1,764,392	179,146	1,943,538
9	1,764,392	179,146	1,943,538
(14 ม.ค. 73 - 29 ส.ค. 73)			

ค่าเช่าตามสัญญาของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกอีก 1 ปี 6 เดือน 13 วัน จากวันที่ 30 สิงหาคม 2573 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปได้อีก 1 ปี 6 เดือน 13 วัน จากวันที่ 30 สิงหาคม 2573 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575 และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่ออายุออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียดดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,764,392	179,146	1,943,538
(30 ส.ค. 73 - 13 มี.ค. 74)			
2	1,940,831	197,061	2,137,892
(14 มี.ค. 74 - 13 มี.ค. 75)			

ค่าบริการตามสัญญาของ : - ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการ ทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,574,047	165,438	1,739,485
2	1,574,047	165,438	1,739,485
3	1,574,047	165,438	1,739,485
4	2,405,990	244,291	2,650,281
5	2,405,990	244,291	2,650,281
6	2,405,990	244,291	2,650,281
7	2,646,589	268,720	2,915,309
8	2,646,589	268,720	2,915,309
9	2,646,589	268,720	2,915,309
(14 ม.ค. 73 - 29 ส.ค. 73)			

ค่าบริการตามสัญญาของ
ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก
อีก 1 ปี 6 เดือน 13 วัน จากวันที่
30 สิงหาคม 2573 ถึงวันที่
13 มีนาคม 2575

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีก 1 ปี 6 เดือน 13 วัน จากวันที่ 30 สิงหาคม 2573 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575 และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่ออายุออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียดดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่า ทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,646,589	268,720	2,915,309
(30 ส.ค. 73 - 13 มี.ค. 74)			
2	2,911,248	295,592	3,206,840
(14 มี.ค. 74 - 13 มี.ค. 75)			

2) รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่า	: บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
อายุสัญญาเช่า	: ประมาณ 24 ปี
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 1 เมษายน 2549
ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา	: ประมาณ 4,538 ตารางเมตร
ค่าเช่าตามสัญญา	: ค่าเช่า อัตราเดือนละ 44 บาทต่อตารางเมตร (ปรับขึ้นในอัตรา ร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) ค่าบริการ อัตราเดือนละ 66 บาทต่อตารางเมตร (ปรับขึ้นในอัตรา ร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี)

3) รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่า	: บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
อายุสัญญาเช่า	: ประมาณ 15 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าไปอีก)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 5 พฤษภาคม 2549
ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา	: ประมาณ 2,046 ตารางเมตร
ค่าเช่าตามสัญญา	: ปีที่ 1 อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

คำบริการตามสัญญา	: ปีที่ 1	อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภท อื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด
	ปีที่ 2	อัตราร้อยละ 6.6 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภท อื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด
	ปีที่ 3-15	อัตราร้อยละ 7.2 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภท อื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

หมายเหตุ :

สัญญาเช่าฉบับดังกล่าวได้มีการแก้ไขรายละเอียดสัญญาเช่า ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2562 จากเดิมที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2549 – 31 ตุลาคม 2559 มีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 2,046 ตารางเมตร โดยแก้ไขเป็นมีกำหนดระยะเวลาเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 – 4 พฤษภาคม 2564 มีขนาดพื้นที่เช่ารวม 2,448.74 ตารางเมตร ตามรายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ที่กำหนด 15 ปี (ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2554) ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2562 (ดูรายละเอียดเพิ่มในเอกสารประกอบ)

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายจากระบบเผยแพร่ราคาประเมิน-กรมธนารักษ์ เว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	19421	590.0	1,750	1,032,500
2	19422	233.0	70,000	16,310,000
3	19425	5,811.0	4,150	24,115,650
4	19426	695.0	61,500	42,742,500
5	19499	367.0	70,000	25,690,000
6	19500	384.0	3,750	1,440,000
7	19501	555.0	1,750	971,250
8	19502	317.0	70,000	22,190,000
9	23103	207.4	4,400	912,560
10	27509	1,413.6	ตกสำรวจ	-
11	27510	1,413.4	6,550	9,257,770
12	27511	1,413.4	3,600	5,088,240
13	27512	1,413.5	4,400	6,219,400
14	34113	2,058.4	3,300	6,792,720
15	34114	2,058.3	3,300	6,792,390

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมิน-กรมธนารักษ์ เว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนของราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2549 และผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ.2549 และผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.3) และที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.5) โดยจะมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข 3.3 (พื้นที่สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกระทรวงนี้ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
7. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
8. โรงฆ่าสัตว์
9. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
10. กำจัดมูลฝอย
11. ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

1. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เว้นแต่เฉพาะโรงแรมให้ประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เท่านั้น
2. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค
3. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเลให้มีที่ว่างตามแนวนานแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 10 เมตร และให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต แต่ไม่รวมถึงที่ดินบริเวณพื้นที่บ้านหน้าทอนตำบลอ่างทองที่วัดจากกึ่งกลางสะพานท่าเทียบเรือหน้าทอนไปทางทิศเหนือระยะ 1,000 เมตรและไปทางทิศใต้เป็นระยะ 1,000 เมตร

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข 1.5 (พื้นที่สีเหลือง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกระทรวงนี้ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จะเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวน และคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

5. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ เว้นแต่สถานบริการในเขตพื้นที่ตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ
6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
7. โรงฆ่าสัตว์
8. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
9. กำจัดมูลฝอย
10. ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุในระยะ 100 เมตร จากเขตทางหลวงแผ่นดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เว้นแต่เฉพาะโรงแรม ให้ประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เท่านั้น
2. ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โรงแรม อาคารชุด และบังกะโล ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
3. ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
4. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค
5. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวนานแนวชายฝั่งทะเล ไม่น้อยกว่า 10 เมตร และให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต แต่ไม่รวมถึงที่ดินบริเวณพื้นที่บ้านตลาดแม่จัน ตำบลแม่จัน ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนแม่จัน 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 300 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 200 เมตร พื้นที่บ้านบ่อผุด ตำบลบ่อผุด ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนบ่อผุด 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 150 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 800 เมตร พื้นที่บ้านหัวถนน ตำบลมะเร็ด ที่วัดจากหลักที่ดิน ฎ 5305 ไปทางทิศเหนือเป็นระยะ 900 เมตร และไปทางทิศใต้เป็นระยะ 600 เมตร และพื้นที่บ้านบางเก่า ตำบลหน้าเมือง ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนบางเก่าไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 300 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 500 เมตร

หมายเหตุ :

ผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ. 2549 ปัจจุบันได้หมดอายุการบังคับใช้เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ ได้สอบถามเทศบาลนครเกาะสมุยได้รับแจ้งว่าปัจจุบันยังคงใช้ผังเมืองฉบับดังกล่าวที่หมดอายุลง บังคับใช้ต่อไปจนกว่าจะมีผังเมืองฉบับใหม่ออกประกาศบังคับใช้

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนครเกาะสมุย การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินมีข้อกำหนดและกฎหมายควบคุมอาคารที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่า ทรัพย์สินดังนี้

- กฎกระทรวงฉบับที่ 22 พ.ศ.2532 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเกาะสมุย เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 (วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของ เกาะสมุย เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 50 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล) และ บริเวณที่ 2 (วัดจากแนว ชายฝั่งทะเล ของเกาะสมุย เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 200 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

1. อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร
2. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงาน ที่ไม่ต้องห้ามตามกฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้าโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

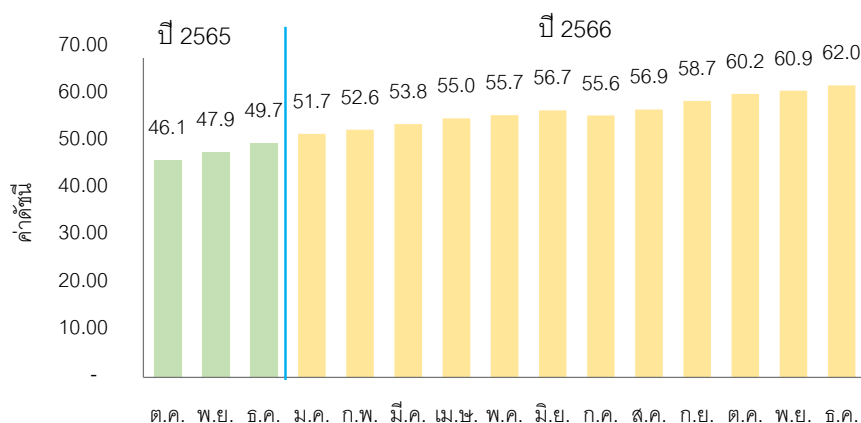
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีกภายในประเทศไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนธันวาคม 2566 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนธันวาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 60.9 ในเดือนพฤศจิกายนมาอยู่ที่ระดับ 62.0 เป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 เป็นต้นมา โดยปัจจัยเชิงบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ รัฐบาลดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและเยียวยาประชาชน โดยการปรับลดค่าไฟฟ้า ลดราคาน้ำมันดีเซลและเบนซิน ตลอดจนยกเว้นการขึ้นวีซ่านักท่องเที่ยว จึงทำให้นักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น สืบเนื่องจากการเปิดประเทศทำให้การหมุนเวียนของเงินในประเทศมากขึ้น ในส่วนของปัจจัยราคาพืชผลทางการเกษตรในภาพรวมมีการปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้ที่มากขึ้น และในเรื่องระดับราคาน้ำมันขายปลีกในประเทศก็มีการปรับตัวลดลง โดยราคาน้ำมันขายปลีกแก๊สโซฮอล์ ออกเทน 91 และ 95 ปรับตัวลดลงประมาณ 0.8 บาทต่อลิตร ส่วนราคาน้ำมันดีเซลขายปลีกในประเทศ ยังคงทรงตัวจากเดือนที่ผ่านมา ปัจจัยด้านการส่งออกของประเทศมีการปรับตัวสูงขึ้น และเมื่อสังเกตในส่วนของการส่งออกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้า ส่งผลให้รายได้เข้าประเทศเพิ่มขึ้น ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ ความกังวลต่อสถานการณ์เอเลนีญและภัยแล้ง ที่จะส่งผลกระทบต่อความต้องการน้ำในการประกอบกิจการต่างๆ และจากสถานการณ์ที่ยืดเยื้อทางด้านสงครามระหว่างรัสเซียกับยูเครน อิสราเอลกับขบวนการฮามาส รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นทางทะเลจีนใต้ที่เริ่มมีความขัดแย้งเพิ่มขึ้น ที่อาจส่งผลในระดับราคาน้ำมันโลกปรับตัวสูงขึ้นซึ่งกระทบต่อต้นทุนการผลิตสินค้า ซึ่งอาจเป็นเหตุให้การกระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศชะลอตัวลง และอาจส่งผลกระทบต่อการแข่งขันส่งออกและเศรษฐกิจไทยในอนาคต รวมทั้งค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นจากเดิมที่ผ่านมา

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

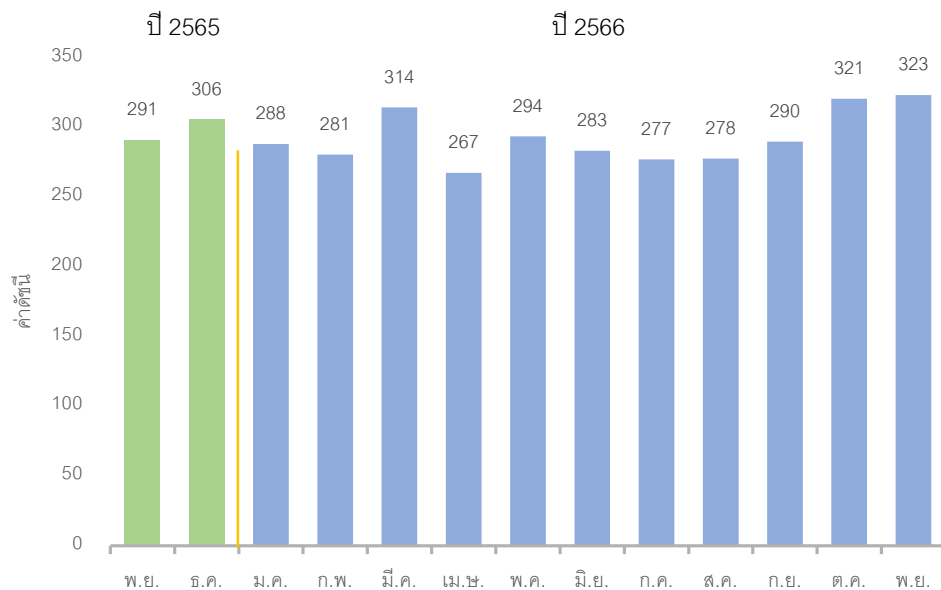


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดในเดือนพฤศจิกายน 2566 อยู่ที่ประมาณ 323 พบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากเดือนตุลาคมซึ่งอยู่ที่ประมาณ 321 อันเนื่องมาจากในช่วงที่ผ่านมาจะมีปัจจัยบวกต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ การลดราคาไฟฟ้าและน้ำมัน รวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งส่งผลให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น แต่ในภาพรวมของภาคการค้าปลีกยังคงมีความผันผวนเนื่องจากประชาชนโดยส่วนใหญ่ยังคงมีความกังวลต่อเศรษฐกิจโดยรวมจากค่าครองชีพในด้านอื่นๆ ซึ่งสูงมากขึ้นในปัจจุบันทำให้การใช้จ่ายชะลอตัวลงจึงเกิดขึ้นเฉพาะสินค้าที่จำเป็นเท่านั้น ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้เป็นตัวจุดให้ค่าดัชนีการค้าปลีกในเดือนล่าสุดปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

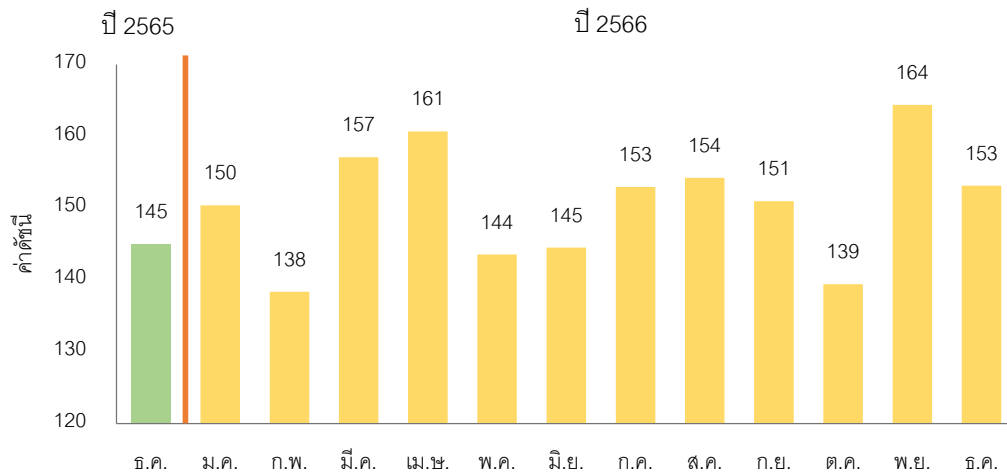


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ล่าสุดในเดือนธันวาคมปี 2566 ปรับตัวลดลงจากเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา จากเดิมอยู่ที่ 164 มาอยู่ที่ 153 ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก สำหรับปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าดัชนีในเดือนล่าสุดเกิดจากการภาวะค่าครองชีพส่วนใหญ่ที่ยังคงสูงขึ้น ส่งผลให้ประชาชนภายในประเทศ มีความกังวลเรื่องการใช้จ่ายมากขึ้น รวมถึงการนำเงินไปลงทุนในตลาดหุ้นก็ยังอยู่ในช่วงภาวะวิตกกังวล ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ หรือการเมืองภายในประเทศ และภาวะสงครามในต่างประเทศ

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)

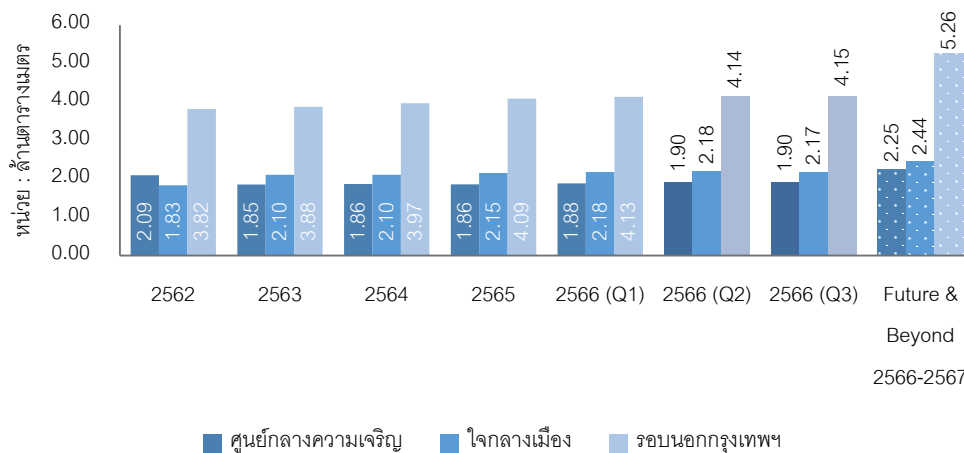


7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

- อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

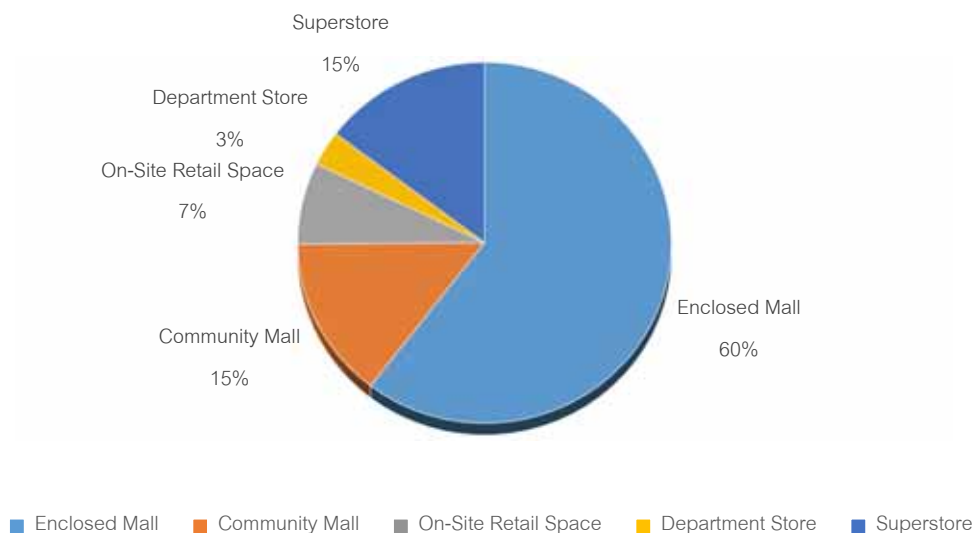
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 2.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้น ประมาณ 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 3 ประกอบด้วยโครงการแจสกรีนวิลเลจ บางบัวทอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 7,500 ตารางเมตร และโครงการลิตเติ้ล วอล์ค กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เช่ารวมในไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 12,500 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 3 มาอยู่ที่ 8.22 ล้านตารางเมตร คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 1-2 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1,532,000 ตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการวัน แบงค็อก พื้นที่ประมาณ 190,000 ตารางเมตร โครงการดุสิต และเซ็นทรัล พาร์ค พื้นที่ประมาณ 87,000 ตารางเมตร เป็นต้น ส่วนที่อยู่ในระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการเอเชียทีก์ เฟส 1 พื้นที่รวมประมาณ 100,000 ตารางเมตร โครงการเอเชียทีก์ เฟส 2 พื้นที่ประมาณ 30,000 ตารางเมตร โครงการเซ็นทรัลเอ็มบาสซี่ เฟส 2 พื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



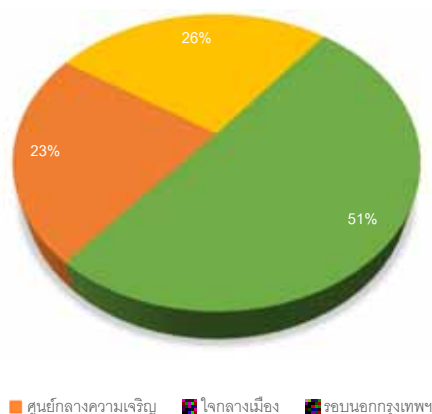
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกะบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนกประสงค์ เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 60% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานพื้นที่เท่ากับที่ 15% ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 7% ส่วนพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ทเมนต์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 3% เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2566



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่บริเวณใจกลางเมือง (Midtown) และบริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) ตามลำดับ

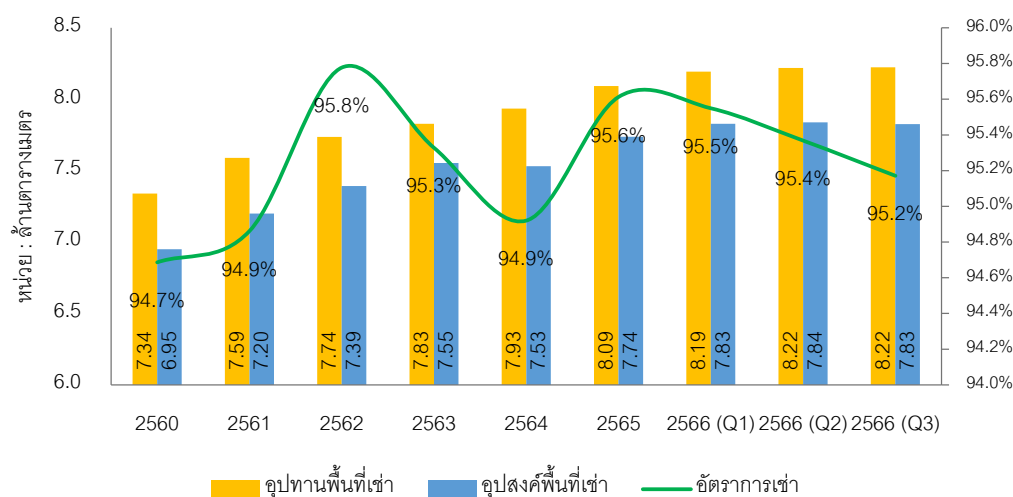
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2566



อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

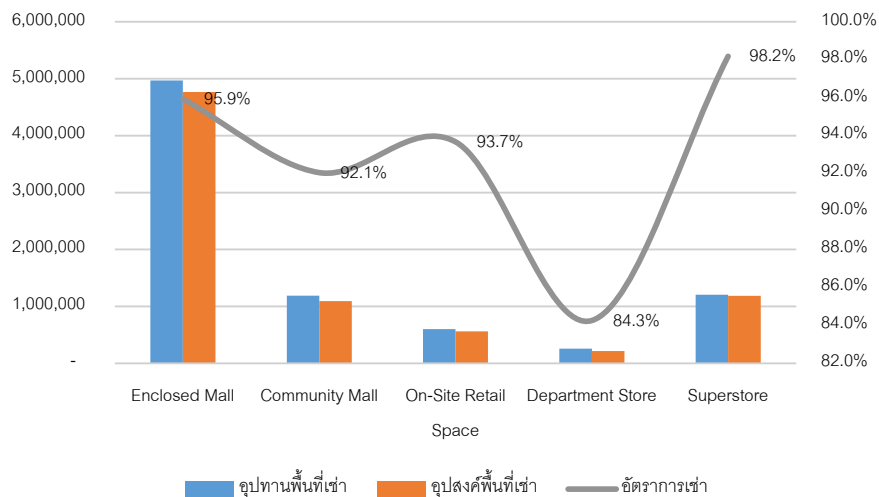
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 4,100 ตารางเมตร คิดเป็น 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.83 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 95.2% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.2% จากไตรมาสที่ผ่านมา และไม่มีการปรับตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการเช่าพื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2566

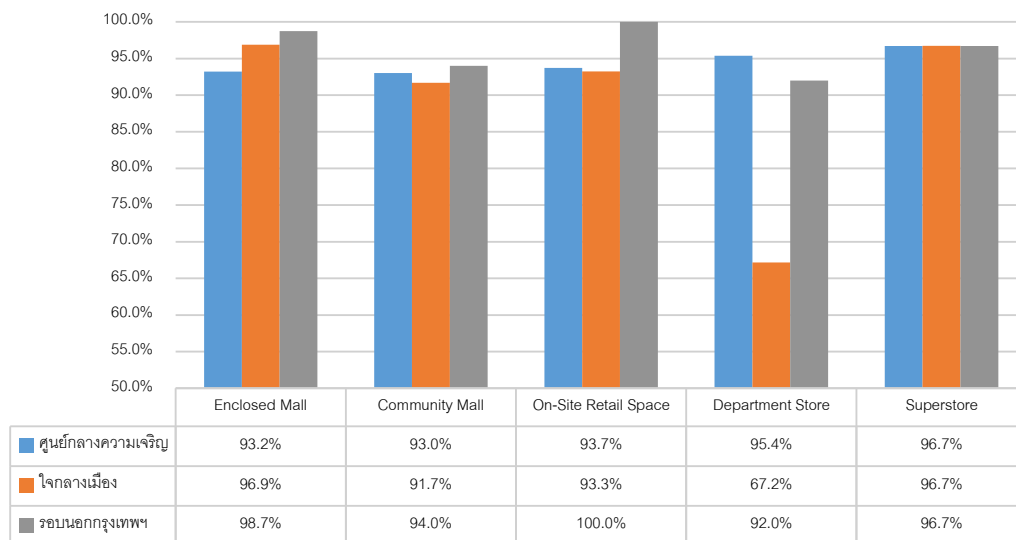


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดประมาณ 98.2% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 95.9% ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use หรือ On-Site Retail Space) ประมาณ 93.7% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 92.1% และตามด้วยประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ประมาณ 84.3% ตามลำดับ

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล
ณ ไตรมาส 3 ปี 2566 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



- **ค่าเช่า (Rental)**

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G (บาท / ตารางเมตร / เดือน)	ชั้นอื่นๆ (บาท / ตารางเมตร / เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบปิด	3,500 – 5,500	3,300 – 4,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,800 – 2,200	1,000 – 1,400
	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,500 – 2,000	800 – 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบปิด	2,000 – 4,800	1,000 – 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 – 3,000	1,200 – 1,800
	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,000 – 1,500	800 – 1,200
รอบนอกกรุงเทพฯ	ศูนย์การค้าแบบปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,000 – 1,200	600 – 1,000

หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)

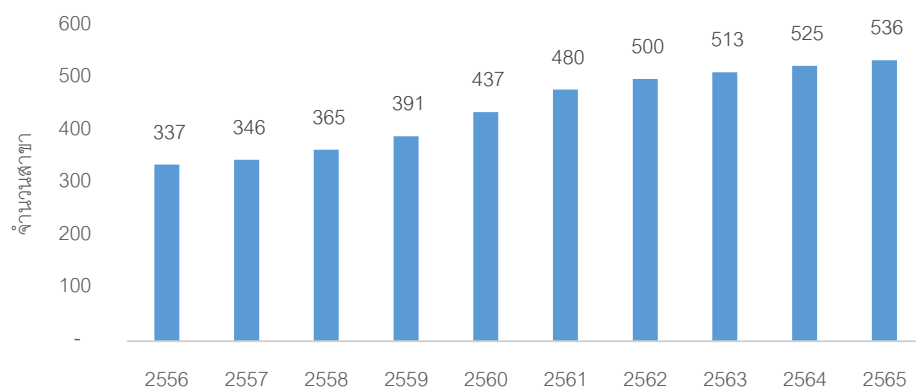
ที่มา: ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

- จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

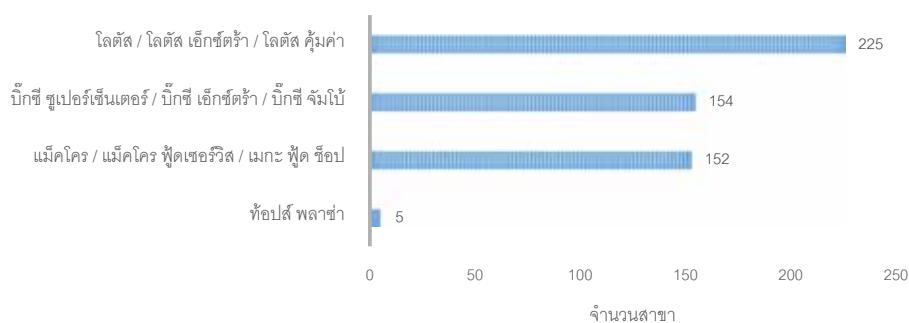
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต ภายในประเทศไทย มีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 536 สาขา ประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการหลัก อยู่ 4 ราย ได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 154 สาขา กลุ่มโลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด จำนวน 225 สาขา กลุ่มแม็คโคร โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด จำนวน 152 สาขา และท็อป พลาซ่า โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด จำนวน 5 สาขา จากข้อมูลปี 2556 ถึงปี 2565 พบว่าจำนวนสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตนั้น กลุ่มแม็คโคร มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 77 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มโลตัส เพิ่มขึ้น 65 สาขา กลุ่มบิ๊กซี เพิ่มขึ้น 52 สาขา และท็อป พลาซ่า เพิ่มขึ้น 5 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ปี 2556 – 2565



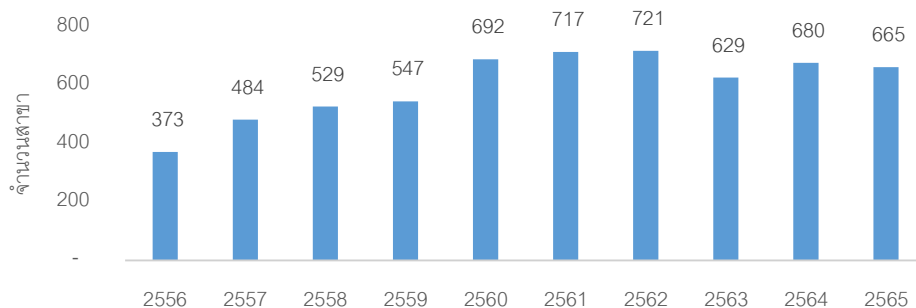
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ปี 2565



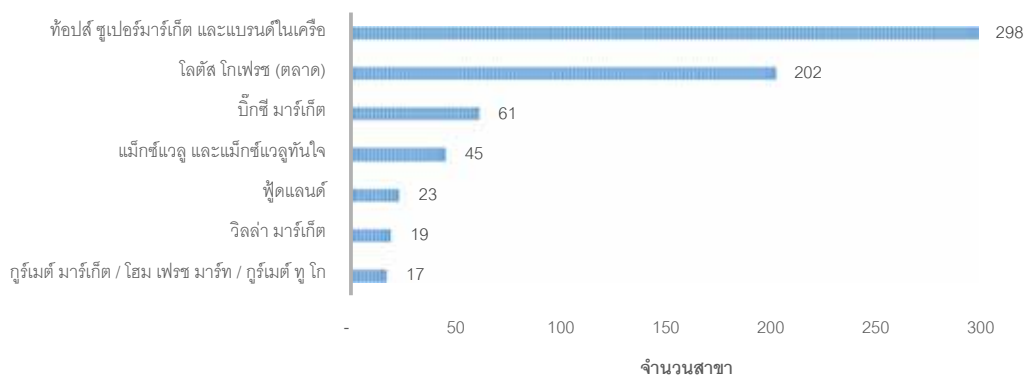
ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในส่วน of พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ณ ปี 2565 พบว่ามีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 665 สาขา จากข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี นับตั้งแต่ปี 2556 ถึงในปัจจุบัน พบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตมีการเติบโตสูงถึง 178% สำหรับผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ท็อปส์ และ แบรินด์ไนเคอรี่ ของบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 45% รองลงมาได้แก่ โลตัส โกลเฟรช (ตลาด) ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 30% และบิ๊กซี มาร์เก็ต โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 9%

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ปี 2556 – 2565



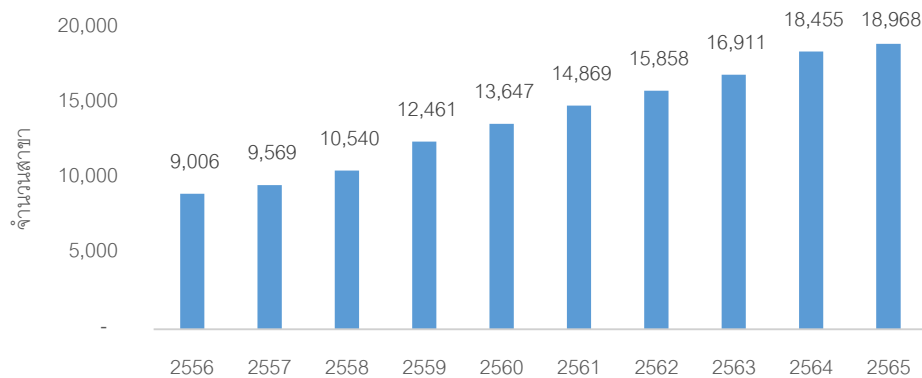
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ปี 2565



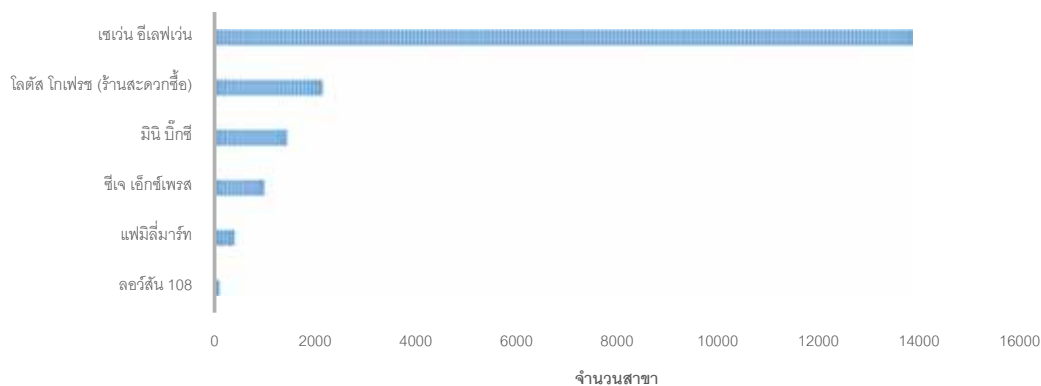
ร้านสะดวกซื้อ

ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกประเภทร้านสะดวกซื้อ ณ ปี 2565 พบว่ามีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 18,968 สาขา จากข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี นับตั้งแต่ปี 2556 ถึงในปัจจุบัน พบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทร้านสะดวกซื้อมีการเติบโตแบบก้าวกระโดด โดยมีการเติบโตสูงถึง 211% สำหรับผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ เซเว่น อีเลฟเว่น ของบริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 73% รองลงมาได้แก่ โลตัส โกเฟรช (ร้านสะดวกซื้อ) ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 11% และมินิ บิ๊กซี โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 8%

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทร้านสะดวกซื้อ ปี 2556 – 2565



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทร้านสะดวกซื้อ แยกตามผู้ประกอบการ ณ ปี 2565



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ท่าเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ ก็อาจพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น กำลังผลิต คุณสมบัติเฉพาะสำหรับเครื่องจักร ปีที่ผลิต เป็นต้น มาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

“วิธีต้นทุน” (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องจากความล้าสมัย รวมทั้งค่าเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอก และส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

“วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ” (Residual Technique) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่ายรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ท่าเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่าทางบริษัทฯ ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) นี้ ทางบริษัทจะใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดินส่วนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52 ไร่ (8,952 ตารางวา) และใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ส่วนกรรมสิทธิ์การเช่า จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าประมาณ 24-3-78 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 มีระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี 9 เดือน 4 วัน และสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 มีระยะเวลาคงเหลือ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัท พิจารณาใช้ วิธีคิด ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและ สิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● การประเมินมูลค่าที่ดิน

ขั้นตอนที่ 1 ที่ดินบริเวณกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 4 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับ ที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวิราชบุรีภาคี (ทล.4169) เนื้อที่ดินประมาณ 17-2-09.5 ไร่ (7,009.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 42,800 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวิราชบุรีภาคี (ทล.4169) เนื้อที่ดินประมาณ 8-2-41.0 ไร่ (3,441.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย ประมาณ 52,310 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวิราชบุรีภาคี (ทล.4169) เนื้อที่ดินประมาณ 4-0-00.0 ไร่ (1,600.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย ประมาณ 40,000 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวิราชบุรีภาคี (ทล.4169) เนื้อที่ดินประมาณ 5-1-06.0 ไร่ (2,106.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 37,500 บาท ต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัท ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1 - 4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและ ปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูล ตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้น ทางบริษัท จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) บริเวณ หลักกิโลเมตรที่ 30 - 31 และติดซอย ชุมชนแจ้งใหญ่ซอย 3	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169)	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169)	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169)	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169)
ช่วงเวลา		ตั้งแต่ปี 2565 – ตุลาคม 2567	ตั้งแต่ปี 2565 – ตุลาคม 2567	ตั้งแต่ปี 2565 – ตุลาคม 2567	ตั้งแต่ปี 2565 – ตุลาคม 2567
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	22-1-52.0 ไร่	17-2-09.5 ไร่	8-2-41.0 ไร่	4-0-00.0 ไร่	5-1-06.0 ไร่
ราคา (บาท/ตารางวา)		42,800	52,310	40,000	37,500
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		42,800	52,310	40,000	37,500
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		42,800	52,310	40,000	37,500
เงื่อนไขในการขาย		-5.0%	-10.0%	-5.0%	-5.0%
		40,660	47,079	38,000	35,625
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		40,660	47,079	38,000	35,625
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		5.0%	10.0%	10.0%	10.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		50.0%	50.0%	50.0%	50.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		50.0%	55.0%	55.0%	55.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		60,990	72,970	58,900	55,220
ผลการปรับฐานข้อมูล		45.0%	45.0%	50.0%	50.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	62,020	15,248	18,243	14,725	13,805
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	62,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 22-1-52 ไร่ (8,952 ตารางวา)

ราคา 62,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 555,024,000 บาท
หรือประมาณ 555,000,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold) ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ทั้ง 7 โฉนด ออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 23103 27509 27510 27511 และ 27512 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 14-2-61.3 ไร่ (5,861.3 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน

ที่ดินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี 9 เดือน 4 วัน โดยที่ดินกลุ่มที่ 2 บางส่วนติดสัญญาเช่าช่วง (Sub-Lease) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) และ บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง) เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 0-1-27 ไร่ (127 ตารางวา) ระยะเวลา 14 ปี 5 เดือน ปัจจุบันระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี 4 เดือน 6 วัน ดังนั้น ที่ดินกลุ่มที่ 2 มีส่วนที่ไม่ติดภาระการเช่าช่วง มีเนื้อที่ประมาณ 9-3-89.7 ไร่ (3,989.7 ตารางวา)

โดยสมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) บาทต่อตารางวา ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปีในส่วนของผู้ที่ดินที่ไม่ติดภาระการเช่าช่วงทั้ง 2 กลุ่ม ส่วนที่ดินที่ติดภาระการเช่าช่วง บริษัทฯ จะพิจารณารายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง เป็นเกณฑ์ จากการเก็บข้อมูลอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาดโดยทั่วไป จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดิน ประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วย ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และนำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 23103 27509 27510 27511 และ 27512 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 14-2-61.3 ไร่ (5,861.3 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน

เนื้อที่ดิน	5,861.3 ตารางวา
มูลค่าที่ดิน (Freehold)	62,000 บาทต่อตารางวา
มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	363,400,600 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	10,902,018	10,902,018	10,902,018	12,537,321	12,537,321	12,537,321	14,417,919
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	1,520,875	1,749,006	1,749,006	1,749,006	1,749,006	1,749,006	2,011,357
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	9,381,143	9,153,012	9,153,012	10,788,314	10,788,314	10,788,314	12,406,562
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	89,066,232						
หรือประมาณ (Rounded To)	89,000,000						

	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	14,417,919	14,417,919	16,580,607	16,580,607	12,628,517
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	2,011,357	2,011,357	2,011,357	2,011,357	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	12,406,562	12,406,562	14,569,249	14,569,249	12,628,517

ที่ดินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี 4 เดือน 6 วัน

เนื้อที่ดิน	3,989.7 ตารางวา
มูลค่าที่ดิน (Freehold)	62,000 บาทต่อตารางวา
มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	247,361,400 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	7,420,842	7,420,842	7,420,842	8,533,968	8,533,968	8,533,968	7,474,821
ค่าเช่ารับตามสัญญาเช่าช่วง (ไฮมโปร)	197,714	197,714	197,714	227,371	227,371	94,738	-
ค่าเช่าตลาด (Market Rent) หลังจากสัญญาเช่าช่วง (ไฮมโปร) สิ้นสุด	-	-	-	-	-	-	214,829
รวมรายได้ค่าเช่า (Total Rental)	7,618,556	7,618,556	7,618,556	8,761,339	8,761,339	8,628,706	7,689,650
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	7,618,556	7,618,556	7,618,556	8,761,339	8,761,339	8,628,706	7,689,650
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	43,540,447						
หรือประมาณ (Rounded To)	44,000,000						

หมายเหตุ :

สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล กับบริษัท ไฮมโปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ระยะเวลาการเช่า 14 ปี 5 เดือน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 โดยสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มี.ค. 73 ซึ่งสิ้นสุดก่อนสัญญาเช่าหลักของโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ที่จะสิ้นสุดลงวันที่ 29 ส.ค. 73 ประมาณ 4.96 เดือน ดังนั้น ช่วงระยะเวลาหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทางบริษัทฯ จะพิจารณาค่าตลาด (Market Rent) ของที่ดินส่วนที่เป็นสัญญาเช่าช่วง ระยะเวลา 4.96 เดือน โดยพิจารณาค่าเช่าที่ 3% ของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 74,031 บาท/ตารางวา โดยมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ดังกล่าวคำนวณจากมูลค่าที่ดินในปัจจุบันที่ 62,000 บาท/ตารางวา และพิจารณาการปรับราคาที่ดินเพิ่มปีละ 3% ตามอัตราเงินเฟ้อ จนถึงระยะเวลาที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง

สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold)

รายละเอียด	รวมมูลค่า (บาท)
ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 ระยะเวลา 11 ปี 9 เดือน 4 วัน	89,000,000
ที่ดินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ระยะเวลา 6 ปี 4 เดือน 6 วัน	44,000,000
รวมมูลค่า	133,000,000

- การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมโดยแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold)

สำหรับค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ทางบริษัทฯ จะพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ประมาณ 2% - 3% ต่อปี ส่วนค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และโฉนดที่ดินเลขที่ 27509 – 27512 ซึ่งเป็นที่ตั้งของลานคอนกรีต และโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารบางส่วนบนที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า โดยบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากลานคอนกรีตและอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 20 ปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน สำหรับลานคอนกรีต และอีกประมาณ 6 ปี 4 เดือน 6 วัน สำหรับอาคารบางส่วนบนที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า) ซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์)

ดังนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) เฉลี่ยประมาณ 3.3% ต่อปี สำหรับลานคอนกรีตและ 4% สำหรับอาคารบางส่วนบนที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้างทั้ง 2 ส่วนดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วพบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่มีค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) อย่างไรก็ตามทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ที่เกิดขึ้น ประกอบด้วยหลัก ได้แก่ ผลกระทบจากสภาพตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อันเนื่องมาจากคู่แข่งทางธุรกิจที่เกิดขึ้นใหม่ ในอุตสาหกรรมค้าปลีก โดยปัจจัยดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทำให้รายได้ลดลง ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเสื่อมดังกล่าวที่ประมาณ 177,600,000 บาท (รายละเอียดการคำนวณค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ ตามเอกสารแนบ ก.) โดยมีการแบ่งหักตามสัดส่วนของมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ซึ่งแบ่งเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 81.26% มีมูลค่าเท่ากับ 144,960,000 บาท และอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) ประมาณ 18.38% มีมูลค่าเท่ากับ 32,640,000 บาท โดยนำมาคำนวณหลังจากหักค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold)

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารไฮเปอร์ มาร์เก็ต สาขาสมุย - กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold)								
พื้นที่อาคาร	14,539.0	29,000	421,631,000	21	2%	42%	168,652,400	244,545,980
รวมมูลค่าอาคาร			421,631,000	รวมมูลค่าอาคาร			244,545,980	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
- พื้นที่ Outdoor Area	439.0	5,000	2,195,000	21	2%	42%	878,000	1,273,100
- ลานคอนกรีต	24,420.0	1,500	36,630,000	21	3%	63%	21,978,000	13,553,100
- รั้ว (เมตร)	920.0	2,500	2,300,000	21	3%	63%	1,380,000	851,000
- ป้าย (โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	21	3%	63%	2,520,000	1,554,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			45,325,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			17,231,200	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ทั้งสิ้น			466,956,000	มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)			261,777,180	
หรือประมาณ			467,000,000	หรือประมาณ			262,000,000	
หัก ค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ			-	หัก ค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ			144,960,000	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			467,000,000	มูลค่าตลาด (Market Value)			117,040,000	
หรือประมาณ			467,000,000	หรือประมาณ			117,000,000	

อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่า (Leasehold)

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารไฮเปอร์ มาร์เก็ต สาขาสมุย - สิทธิการเช่า (Leasehold)								
พื้นที่อาคาร	11,193.00	29,000	324,597,000	21	4%	84%	259,677,600	51,935,520
รวมมูลค่าอาคาร			324,597,000	รวมมูลค่าอาคาร			51,935,520	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
- ลานคอนกรีต	16,145.00	1,500	24,217,500	21	3.33%	70%	16,145,000	7,265,250
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			24,217,500	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			7,265,250	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ทั้งสิ้น			348,814,500	มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)			59,200,770	
หรือประมาณ			349,000,000	หรือประมาณ			59,000,000	
หัก ค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ			-	หัก ค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ			32,640,000	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			349,000,000	มูลค่าตลาด (Market Value)			26,360,000	
หรือประมาณ			349,000,000	หรือประมาณ			26,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	ส่วนที่ 1 กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold)	ส่วนที่ 2 สิทธิการเช่า (Leasehold)
● ที่ดิน	555,000,000	133,000,000
● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	117,000,000	26,000,000
มูลค่าทรัพย์สิน	672,000,000	143,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	815,000,000	

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีที่ดินบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และที่ดินบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้นทางบริษัท จึงแยกการคำนวณมูลค่าออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินทั้งหมด (Freehold และ Leasehold) ตามระยะเวลาคงเหลือในสัญญาเช่า

ส่วนที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยการคำนวณมูลค่าสุดท้ายจากการประมาณการในการขายทรัพย์สิน (Terminal Value) ภายหลังจากสัญญาเช่าหลักในส่วน ของที่ดิน และอาคารบางส่วนสิ้นสุดลง

ส่วนที่ 1 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Freehold และ Leasehold) ตามระยะเวลาคงเหลือประมาณ 6 ปี 9 เดือน 4 วัน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

● ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 6 ปี 9 เดือน 4 วัน ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114

● สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

● ประเมินการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) รายได้จากการปล่อยเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail)	600 - 2,200
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	300 – 500
ตู้ขายของ (Kiosk)	6,000 - 24,000 บาทต่อตู้
ตู้ ATM	10,000 - 23,000 บาทต่อตู้

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นทางบริษัท จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัท จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	2,107.59	980	3.0% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	2,691.39	335	15.0% ในปีที่ 2 8.0% ในปีที่ 3 5.0% ในปีที่ 4 3.0% ในปีที่ 5 และตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก) วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1 - 10	สิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ณ วันที่ 13 มีนาคม 2555						
ปีที่ 11	2,623,411						
ปีที่ 12	2,623,411	ปีที่ 1 (25 พ.ย. 66 – 24 พ.ย. 67)	3	2,623,411	9	2,623,411	31,480,932
ปีที่ 13	2,623,411	ปีที่ 2 (25 พ.ย. 67 – 24 พ.ย. 68)	3	2,623,411	9	4,009,983	43,960,080
ปีที่ 14	4,009,983	ปีที่ 3 (25 พ.ย. 68 – 24 พ.ย. 69)	3	4,009,983	9	4,009,983	48,119,796
ปีที่ 15	4,009,983	ปีที่ 4 (25 พ.ย. 69 – 24 พ.ย. 70)	3	4,009,983	9	4,009,983	48,119,796
ปีที่ 16	4,009,983	ปีที่ 5 (25 พ.ย. 70 – 24 พ.ย. 71)	3	4,009,983	9	4,410,981	51,728,778
ปีที่ 17	4,410,981	ปีที่ 6 (25 พ.ย. 71 – 24 พ.ย. 72)	3	4,410,981	9	4,410,981	52,931,772
ปีที่ 18	4,410,981	ปีที่ 7 (25 พ.ย. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	4,410,981	5.52	4,410,981	37,564,483
ปีที่ 19	4,410,981						

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก) วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1 - 10	สิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ณ วันที่ 13 มีนาคม 2555						
ปีที่ 11	275,730						
ปีที่ 12	275,730	ปีที่ 1 (25 พ.ย. 66 – 24 พ.ย. 67)	3	275,730	9	275,730	3,308,760
ปีที่ 13	275,730	ปีที่ 2 (25 พ.ย. 67 – 24 พ.ย. 68)	3	275,730	9	407,151	4,491,549
ปีที่ 14	407,151	ปีที่ 3 (25 พ.ย. 68 – 24 พ.ย. 69)	3	407,151	9	407,151	4,885,812
ปีที่ 15	407,151	ปีที่ 4 (25 พ.ย. 69 – 24 พ.ย. 70)	3	407,151	9	407,151	4,885,812
ปีที่ 16	407,151	ปีที่ 5 (25 พ.ย. 70 – 24 พ.ย. 71)	3	407,151	9	447,866	5,252,247
ปีที่ 17	447,866	ปีที่ 6 (25 พ.ย. 71 – 24 พ.ย. 72)	3	447,866	9	447,866	5,374,392
ปีที่ 18	447,866	ปีที่ 7 (25 พ.ย. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	447,866	5.52	447,866	3,814,085
ปีที่ 19	447,866						

- พื้นที่เช่าหลักเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	2,446.74	100	10% ทุกๆ 3 ปี

- พื้นที่เช่าหลักโฮมโปร

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าอาคาร วันที่ 1 เมษายน 2549 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1 - 15	สิ้นสุดสัญญาแบ่งเช่าอาคาร ณ วันที่ 1 เมษายน 2549						
ปีที่ 16	803,934.38						
ปีที่ 17	803,934.38						
ปีที่ 18	803,934.38	ปีที่ 1 (25 พ.ย. 66 – 24 พ.ย. 67)	3	803,934.38	9	884,327.82	10,370,754
ปีที่ 19	884,327.82	ปีที่ 2 (25 พ.ย. 67 – 24 พ.ย. 68)	3	884,327.82	9	884,327.82	10,611,934
ปีที่ 20	884,327.82	ปีที่ 3 (25 พ.ย. 68 – 24 พ.ย. 69)	3	884,327.82	9	884,327.82	10,611,934
ปีที่ 21	884,327.82	ปีที่ 4 (25 พ.ย. 69 – 24 พ.ย. 70)	3	884,327.82	9	972,760.60	11,407,829
ปีที่ 22	972,760.60	ปีที่ 5 (25 พ.ย. 70 – 24 พ.ย. 71)	3	972,760.60	9	972,760.60	11,673,127
ปีที่ 23	972,760.60	ปีที่ 6 (25 พ.ย. 71 – 24 พ.ย. 72)	3	972,760.60	9	972,760.60	11,673,127
ปีที่ 24	972,760.60	ปีที่ 7 (25 พ.ย. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	972,760.60	4.96	1,070,036.66	8,199,430
ปีที่ 25	1,070,036.66						

หมายเหตุ :

- ทางบริษัทฯ พิจารณานาขนาดพื้นที่เช่าของร้านค้าแบบถาวร และพื้นที่เช่าหลักอื่นๆ (รวมถึงพื้นที่โฮมโปร) ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- พื้นที่ผู้เช่าราย บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) การประมาณการค่าเช่า และค่าบริการ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท เนื่องจากตามสัญญาเช่า มีการเก็บค่าเช่าจากยอดขายได้ (Profit Sharing) จาก รายได้ที่เกิดขึ้นจริง
- พื้นที่ผู้เช่าโฮมโปรมีระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า 6 ปี 4 เดือน 6 วัน โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม 2573 แต่เนื่องจากระยะเวลาการประมาณการของโครงการตามสัญญาเช่าที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ในครั้งนี้มีระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี เดือน 9 เดือน 4 วัน สิ้นสุดในวันที่ 29 สิงหาคม 2573 ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาตั้งสมมติฐานประมาณการค่าเช่าโฮมโปรต่อเนื่องจากสัญญาเช่าเดิมที่ สิ้นสุดลง โดยมีการปรับค่าเช่าเพิ่ม 10% ตามรายละเอียดในสัญญาเดิมที่สิ้นสุดลง เพื่อให้ครอบคลุม ระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการ โดยที่บริษัทฯ มีความเห็นว่าค่าเช่าดังกล่าวที่ผู้เช่าโฮมโปรเคยทำการเช่า อยู่่นั้นเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ใกล้เคียงกับค่าเช่าตลาดของพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) โดยทั่วไป

● **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการใช้พื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดตัสรีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัท ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	80% ในปีที่ 1 85% ในปีที่ 2 90% ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) พื้นที่เช่าอาคารโฮมโปร	100% ตลอดอายุการประมาณการ

2. **รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)**

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชัน รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	19.0% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม 5.0% ในปีที่ 2-4 ปรับเพิ่ม 3.0% ในปีที่ 5 และตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้จากการปล่อยเช่าช่วงที่ดิน บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)**

อ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 วันที่ 13 ตุลาคม 2558 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีที่	รายได้ค่าเช่า (บาท/ปี)
1-3	197,714
4 - 5	227,371
6	94,738
7	-

4. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	0.6% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	5.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2.5% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่ผู้เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	3.0% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าโลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 10 และปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชั่นในการต่อสัญญา ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (โดยในการประมาณการครั้งนี้ ไม่คิดค่าคอมมิชชั่น เนื่องจากหมดระยะเวลาสัญญา)
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	15.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1-2 13.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 3 และตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1.3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 2.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 2 และตลอดระยะเวลาประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses) (ต่อ)	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	0.4% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)									
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.9% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ								
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	0.9% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปี 1 ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปี 2 และตลอดอายุการประมาณการ								
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 2</td><td>1,520,875</td></tr> <tr> <td>3 - 6</td><td>1,749,006</td></tr> <tr> <td>8</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1 - 2	1,520,875	3 - 6	1,749,006	8	-
ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)								
1 - 2	1,520,875								
3 - 6	1,749,006								
8	-								

หมายเหตุ* :

เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงินตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือตามโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 เป็นที่ตั้งของอาคาร โฮมโปร ซึ่งมีระยะเวลาดังเหลือตามสัญญาที่ 6 ปี 9 เดือน 4 วัน แต่มีโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 ซึ่งเป็นที่จอดรถและที่ดินไม่มีการใช้ประโยชน์ที่มีระยะเวลาดังเหลือตามสัญญาเช่าที่ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน ทำให้การประมาณการทางการเงินในปีที่ 7 ถึงปีที่ 12 ต้องมีการระบุพยานในการชำระค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัญญาเช่าแต่จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในส่วนที่ 2 ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 ระยะเวลาดังเหลือ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน ทางบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่ามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลาดังเหลือ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน ในส่วนของค่าเช่าตลาดนั้นมีมูลค่าสูงกว่าในส่วนของค่าเช่าตามสัญญา ทำให้สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลาดังเหลือ 11 ปี 9 เดือน 4 วัน มีมูลค่าสิทธิการเช่า ทางบริษัทฯ จึงไม่พิจารณาการระบุพยานค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ในปี 7 ถึงปีที่ 12 เนื่องจากพิจารณาแล้วว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 เป็นเพียงที่จอดรถ และที่ดินไม่มีการใช้ประโยชน์

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร ประกอบไปด้วย เงินสำรองในการเปลี่ยนวัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร ซึ่งมีความสำคัญในเรื่องของการบำรุงรักษาคุณภาพของวัสดุ และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายนี้จะสะท้อนให้เห็นถึงความเหมาะสมของทุนสำรองทดแทน โดยเงินสำรองปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 2%-5% ของรายได้รวม โดยการประมาณการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับอายุ และประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ต้นทุนค่าใช้จ่าย	
เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	3.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัท ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (24 พฤศจิกายน 2566) ประมาณ 3.06% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

- โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

ส่วนที่ 1 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Freehold และ Leasehold) ตามระยะเวลาคงเหลือประมาณ 6 ปี 9 เดือน 4 วัน

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
	25 พ.ย. 23	25 พ.ย. 24	25 พ.ย. 25	25 พ.ย. 26	25 พ.ย. 27	25 พ.ย. 29	25 พ.ย. 30
	24 พ.ย. 24	24 พ.ย. 25	24 พ.ย. 26	24 พ.ย. 27	24 พ.ย. 28	24 พ.ย. 30	29 ส.ค. 31
รายได้จากราคาแบบถาวร (Permanent Tenant)							
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	24,785,258	25,528,816	26,294,681	27,083,521	27,896,027	28,732,907	1,878,397
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	10,819,388	12,442,296	13,437,680	14,109,564	14,532,851	14,968,836	978,579
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
รวมรายได้จากราคาแบบถาวร	28,483,717	32,275,445	35,759,124	37,073,776	38,185,990	39,331,569	2,571,279
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)							
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	31,480,932	43,960,080	48,119,796	48,119,796	51,728,778	52,931,772	37,564,483
ศูนย์อาหาร (Food Court)	3,308,760	4,491,549	4,885,812	4,885,812	5,252,247	5,374,392	3,814,085
เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์	2,936,088	2,936,088	2,936,088	3,229,697	3,229,697	3,229,697	3,552,666
โฮมโปร (Home Pro) - สัญญาเช่าอาคาร	10,370,754	10,611,934	10,611,934	11,407,829	11,673,127	11,673,127	8,230,354
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	48,096,534	61,999,651	66,553,630	67,643,134	71,883,849	73,208,988	53,161,589
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	7,940,206	8,337,216	8,754,077	9,191,781	9,467,535	9,751,561	7,650,032
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	84,520,457	102,612,313	111,066,831	113,908,691	119,537,373	122,292,118	63,382,900
รายได้จากการปล่อยเช่าช่วงที่ดิน บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	197,714	197,714	197,714	227,371	227,371	94,738	-
รายได้อื่นๆ (Other Income)	298,385	324,964	348,367	365,418	375,338	383,916	132,026
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	85,016,555	103,134,990	111,612,912	114,501,480	120,140,082	122,770,771	63,514,926
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)							
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	2,611,797	2,690,151	2,770,855	2,853,981	2,939,600	3,027,788	2,375,279
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,113,011	2,565,308	2,776,671	2,847,717	2,988,434	3,057,303	1,584,573
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,491,923	1,624,821	1,741,837	1,827,092	1,876,690	1,919,579	660,130
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	-	-	-	-	-	-
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	7,534,029	8,202,504	7,618,950	7,994,463	8,210,677	8,380,399	2,877,727
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	652,949	1,093,667	1,172,146	1,229,917	1,263,181	1,289,292	442,727
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	340,066	412,540	446,452	458,006	480,560	491,083	254,060
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	14,743,776	16,588,991	16,526,910	17,211,177	17,759,144	18,165,444	8,194,495
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	70,272,779	86,546,000	95,086,002	97,290,303	102,380,938	104,605,327	55,320,431
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)							
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,335,183	1,644,374	1,806,634	1,848,516	1,945,238	1,987,501	1,051,088
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	765,149	788,103	811,747	836,099	861,182	887,017	695,859
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	1,520,875	1,520,875	1,749,006	1,749,006	1,749,006	1,749,006	-
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	3,621,207	3,953,352	4,367,387	4,433,621	4,555,426	4,623,525	1,746,947
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)							
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,506,806	1,640,501	1,758,219	1,844,876	1,894,772	1,933,938	664,091
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	65,144,766	80,952,147	88,960,396	91,011,806	95,930,740	98,047,864	52,909,393
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	384,867,666	บาท					
หรือประมาณ	385,000,000	บาท					

ส่วนที่ 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

- **ระยะเวลาในการประมาณการ**

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 11 ปี เนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนจะหมดสัญญาประมาณปีที่ 10 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงตั้งสมมติฐานโดยจะทำการขายทรัพย์สินในปีที่ 11 และคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

- **สมมติฐานประมาณการทางการเงิน**

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากตลาดของการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารในลักษณะการเช่าเหมารวม เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- **ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน**

รายรับของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากค่าเช่าพื้นที่

พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
14,539	200	10% ทุก 3 ปี

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณาประมาณการขนาดพื้นที่เช่าโดยการคำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

- **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการใช้พื้นที่ที่ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการให้มีการเช่าแบบเหมาพื้นที่ตลอดอายุประมาณการ

- **ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทางผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งหมด

- **ภาษีจากการเช่าทรัพย์สิน (Property Tax)**

ทางบริษัทฯ ตั้งสมมติฐานตามธุรกิจการให้เช่าในตลาด คือทางผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีทั้งหมด

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล ระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (24 พฤศจิกายน 2566) ประมาณ 3.06% บวกกับปัจจัยเสี่ยงสำหรับการปล่อยเช่าอาคารในลักษณะเหมารวม ประมาณ 3% - 4% เนื่องจากอัตราส่วนลดดังกล่าวเป็นการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของมูลค่าจากการขายทรัพย์สินในปีที่ 11 เท่านั้น โดยไม่มีความเสี่ยงในการดำเนินงาน ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7% - 8% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

ส่วนที่ 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 11	ปีที่ 12
พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	200	200	200	220	220	220	242	242	242	266	266
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	34,893,600	34,893,600	34,893,600	38,382,960	38,382,960	38,382,960	42,221,256	42,221,256	42,221,256	46,443,382	46,443,382
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	663,476,880	-
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Present Value)	337,278,002 บาท										
หรือประมาณ (Rounded To)	337,000,000 บาท										

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

ทรัพย์สิน	มูลค่า (บาท)
ส่วนที่ 1 มูลค่าสิทธิการเช่า (Freehold และ Leasehold) ตามระยะเวลาคงเหลือประมาณ 6 ปี 9 เดือน 4 วัน	385,000,000
ส่วนที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง	337,000,000
รวมมูลค่า	722,000,000

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	815,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	722,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นต่างกันพอสมควร โดยมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ต่ำกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเกิดจากในปัจจุบันบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินมีโครงการพาณิชย์กรรมในรูปแบบศูนย์การค้าเกิดขึ้นใหม่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพอสมควรใหม่ อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ให้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วน of ข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

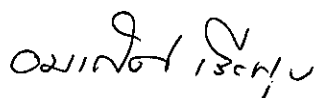
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

- ที่ดิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 8 ไร่ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 22-1-52.0 ไร่ (8,952 ตารางวา) และที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จำนวน 7 ไร่ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 24-3-78.0 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930 ตารางวา)
- โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

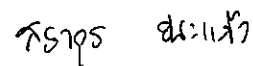
มูลค่าตลาด (Market Value)	722,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายอมรศักดิ์ เชื้อพุท))

ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายสราวุธ ชนแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวัฒนา จำปาวัตย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนทวิราชูรุรักษ์ดี (ทล.4169) ห่างจากสามแยกถนนสายหาดบ่อผุด - หาดปลายแหลม ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.2 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.5)
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัย โรงแรม สถานที่ราชการ และสถานที่ท่องเที่ยว
เนื้อที่ดิน	: 17-2-09.5 ไร่ (7,009.5 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 172 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 42,800 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทร. 093-604-5018
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม		✓	
6. ข้อกำหนดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนทวิราษฎร์ภักดี (ทล.4169) ห่างจากโครงการไอที คอมเพล็กซ์ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 150 เมตร
ผังเมือง	: ประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 6.6)
สภาพแวดล้อม	: ที่ดินเปล่า โรงแรม พาณิชยกรรมเบาบาง และสถานที่ท่องเที่ยว
เนื้อที่ดิน	: 8-2-41.0 ไร่ (3,441.0 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 45 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 14 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ขายรวม 180 ล้านบาท หรือประมาณ 52,310 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณนิค โทร.099-154-0995
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม		✓	
6. ขอบจำกัดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนทวิราชวิถี (ทล.4169) ห่างจากโครงการไอที คอมเพล็กซ์ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 260 เมตร
ผังเมือง	: ประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 6.6)
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรมเบาบาง และสถานที่ท่องเที่ยว
เนื้อที่ดิน	: 4-0-00.0 ไร่ (1,600.0 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 40 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 14 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 40,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณวีระพงศ์ โทร.094-898-7083
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม		✓	
6. ข้อจำกัดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนทวิราชูรภัทดี (ทล.4169) ห่างจากห้างสรรพสินค้าแม็คโคร ละไม ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 400 เมตร
ผังเมือง	: ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม บริเวณหมายเลข 2.4)
สภาพแวดล้อม	: ที่ดินเปล่า โรงแรม พาณิชยกรรมเบาบาง และสถานที่ท่องเที่ยว
เนื้อที่ดิน	: 5-1-06.0 ไร่ (2,106.0 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ระดับที่ดินลาดชันตามแนวเชิงเขา
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 14 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 37,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 080-612-3888
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

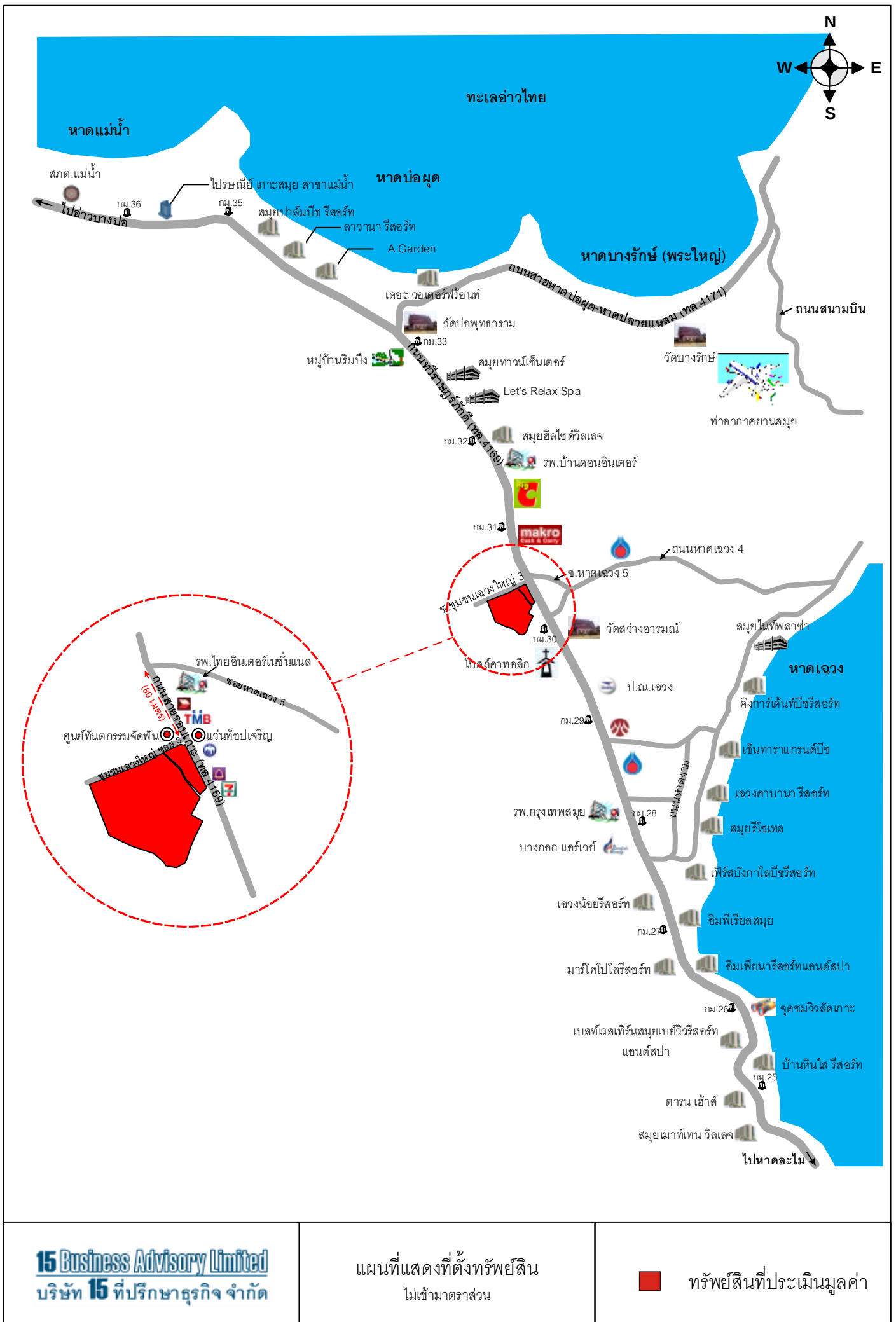
รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม		✓	
6. ข้อจำกัดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

เอกสารประกอบ ข

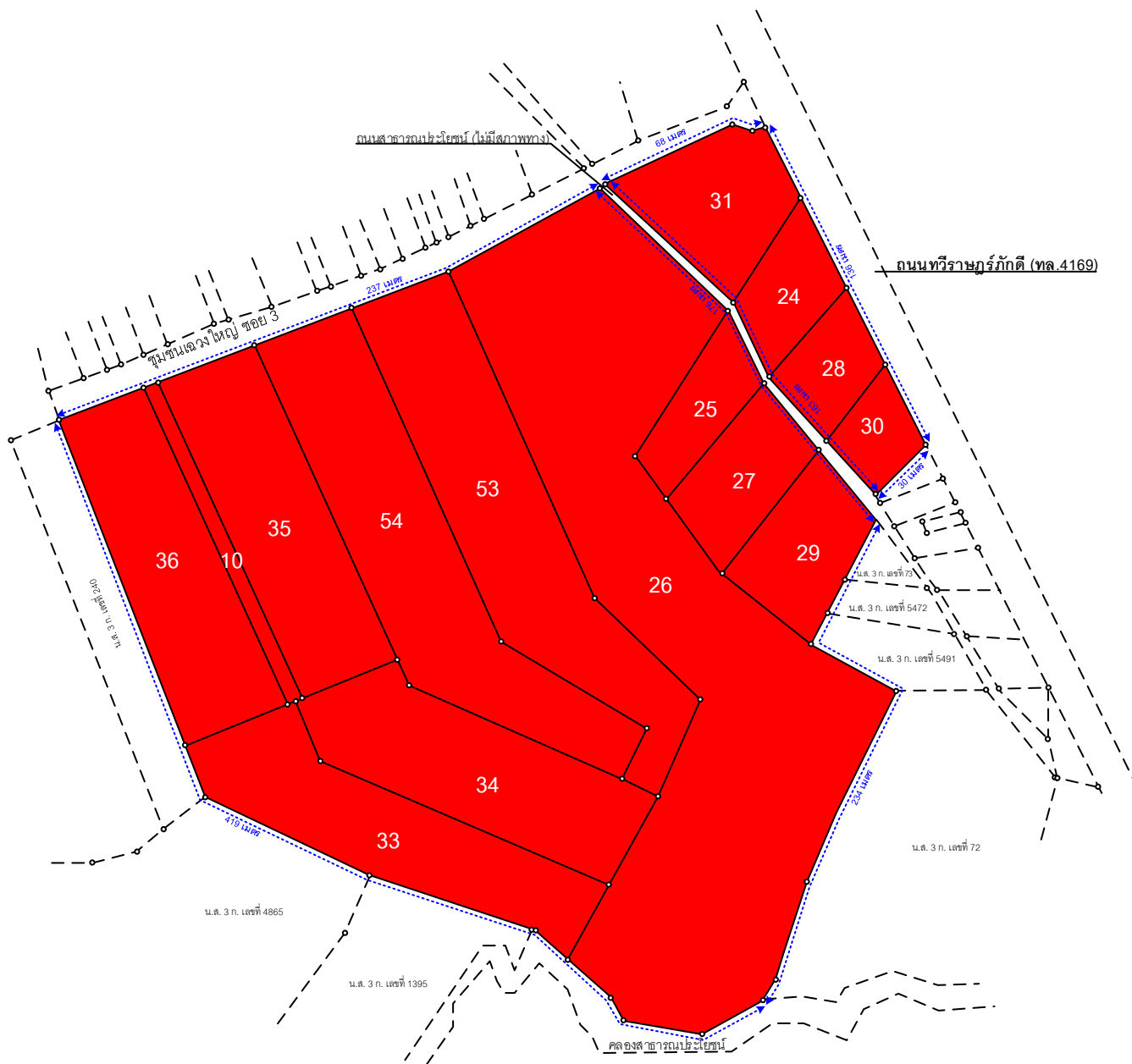
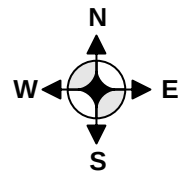
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

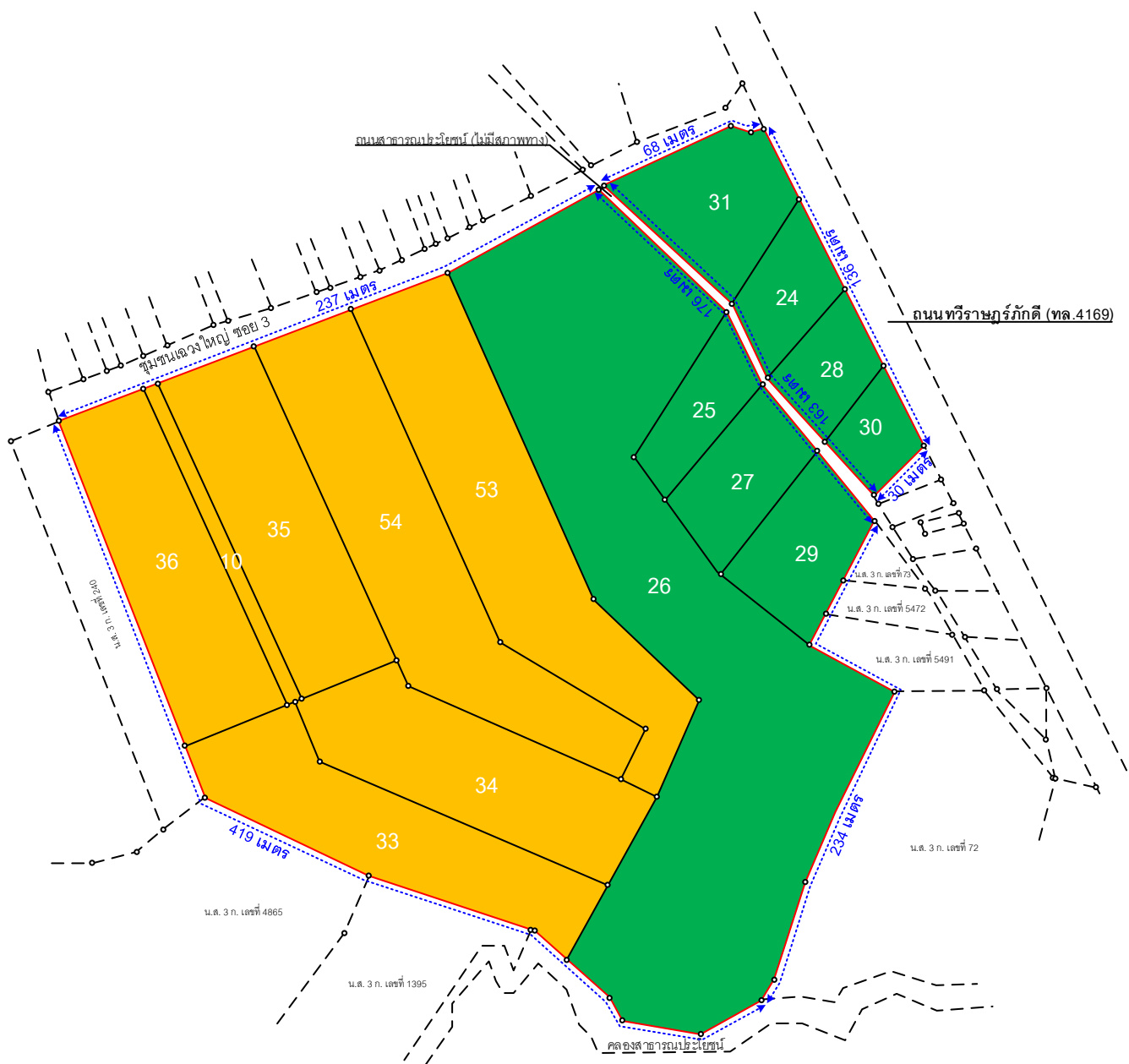
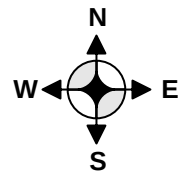


เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

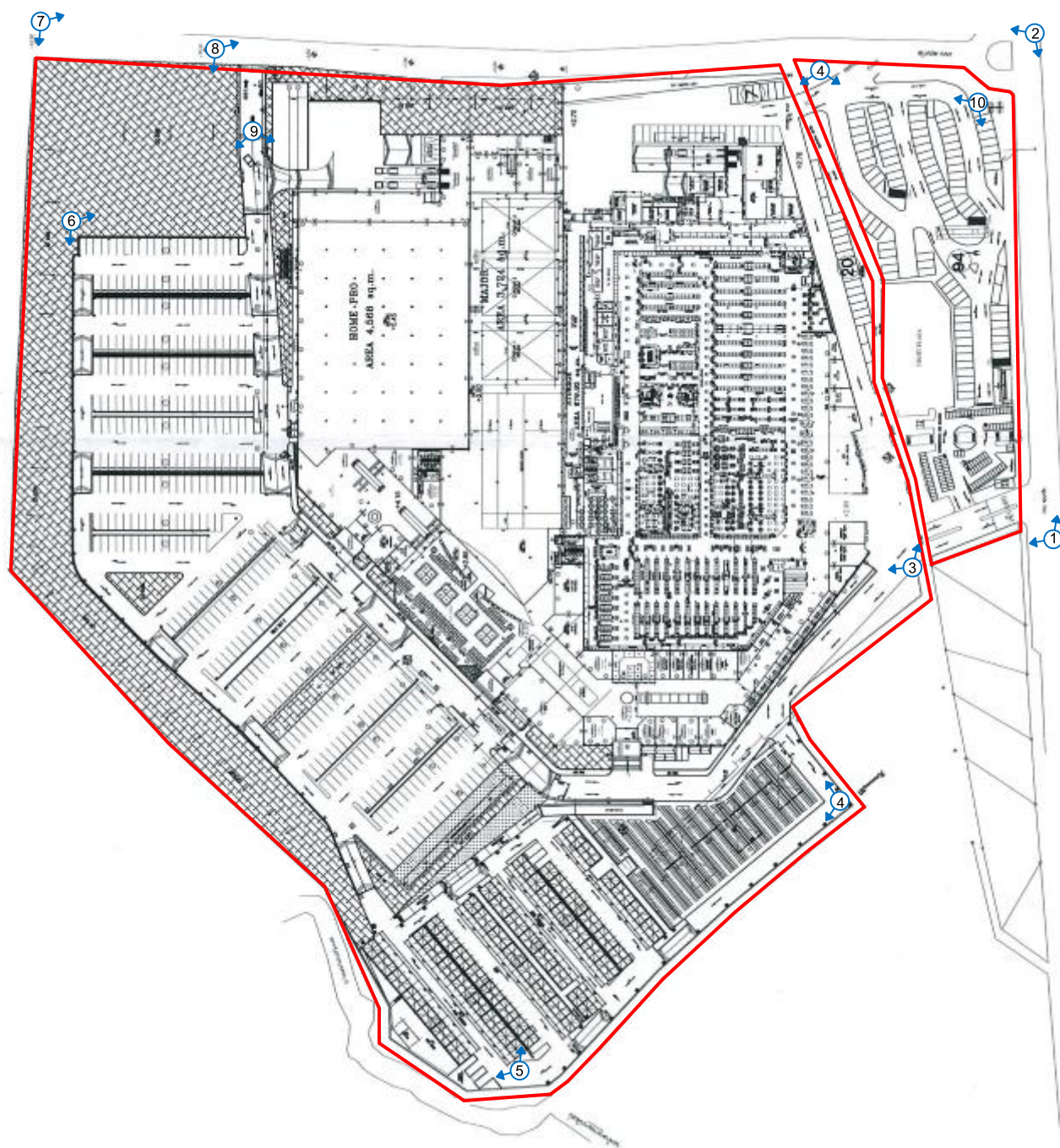
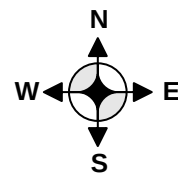




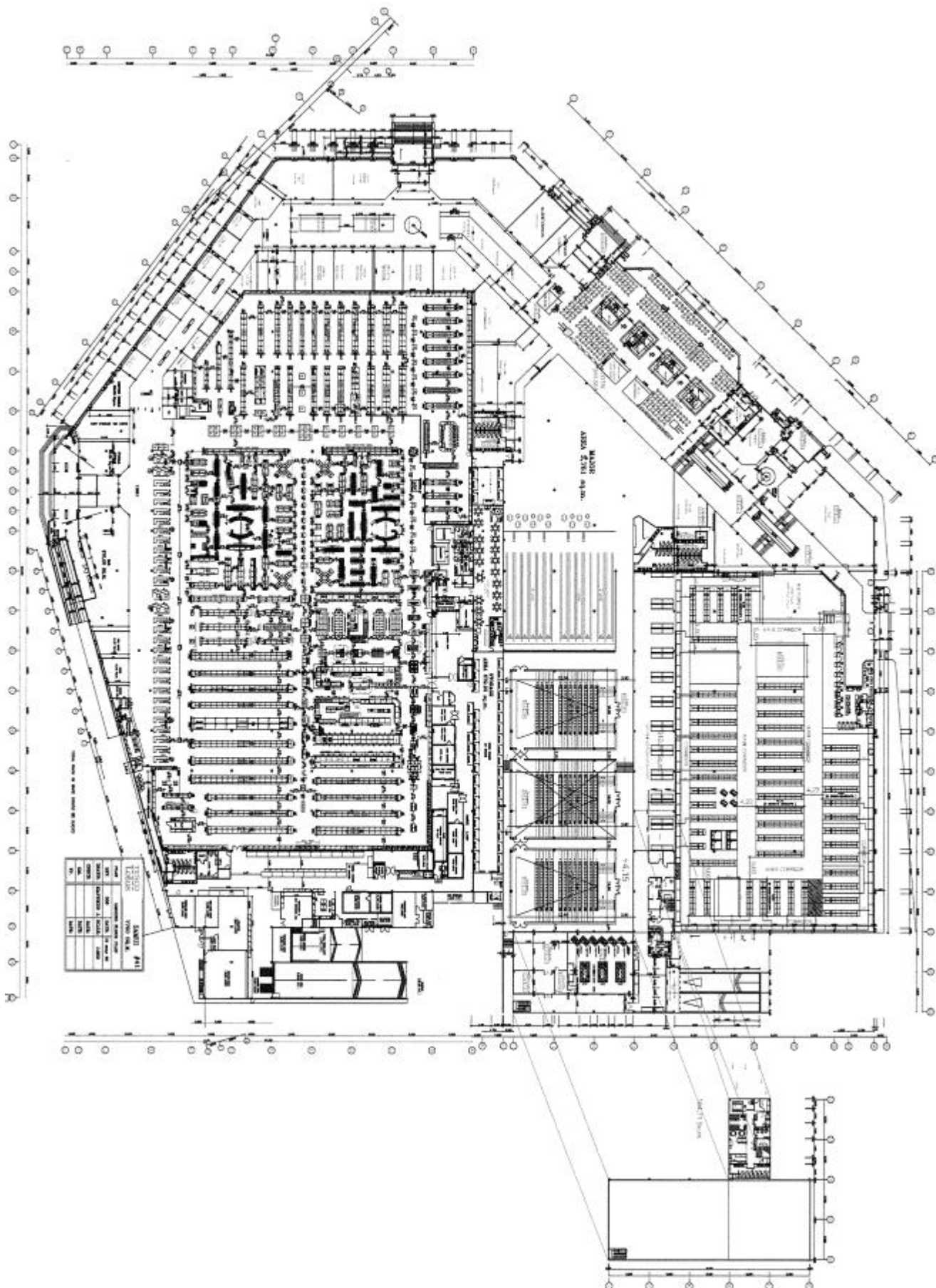
- ที่ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โฉนดที่ดินเลขที่ 19421, 19422, 19425, 19426 และ 19499 - 19502
- ที่ถือกรรมสิทธิ์สิทธิการเช่า (Leasehold Interest) โฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509 - 27512, 34113 และ 34114

เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



เอกสารประกอบ จ
แปลนอาคาร



เอกสารประกอบ ข

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่.....146/ 2545

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์ ถนน ศรีนครินทร์ แขวง สวนหลวง
เขต สุนทรวาส จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการก่อสร้างอาคารและป้ายโฆษณา (พื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
แปลงที่ 3.4) ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 6 ตำบล บ่อผุด อำเภอเกาะสมุย
จังหวัด สุราษฎร์ธานี ในที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ 77, 2656, 2658, 2655, 2657, 5527, 930, 80
เป็นที่ดินของ นายอัมรินทร์ พูลศรี, นางศุภงกช สมวงศ์, นายประโยชน์ ขวัญเจริญ, (นางสาวกมลรัตน์ รันชล)
นายเชมไชย รสานนท์, นางฉลวย หิรัญบุรณะ และ นางสาวกาญจนา จิตสิงห์ เจ้าหน้าที่งานธุรการ

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

- (๑) ชนิด ตึก ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า, พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, สำนักงาน, ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ
 - (๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร
 - (๓) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า - ออกอาคาร
 - (๔) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า, พาณิชยกรรม
 - (๕) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถ
 - (๖) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
 - (๗) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
 - (๘) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นศาลาที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง
- ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 52504 /.....146.....

ข้อ ๓ โดยมี นายสุชาติ ชูแดง และนายจรัส คงศิริ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) กรณีแบบแปลนขัดต่อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตถือปฏิบัติตามด้วย

(๓) เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ก่อนเปิดใช้อาคารให้มาดำเนินการขออนุญาตใช้อาคาร
ตามแบบ ข. 6 (ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....14.....เดือน.....สิงหาคม.....พ.ศ. 2547

ออกให้ ณ วันที่.....15.....เดือน.....มีนาคม.....พ.ศ. 2545

(ลายมือชื่อ).....



(.....)

ตำแหน่ง.....นายกเทศมนตรีกรุงเทพมหานคร.....

ข้อ 2. เป็นอาคาร

- 1.ชนิด..ตัวอักษร “TESCO LOTUS” บนหลังคา..จำนวน.1หลัง..เพื่อใช้เป็น..ป้ายโฆษณา.
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....27.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั๊ลบรด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร
- 2.ชนิด...ปรับปรุงโครงเหล็ก 1 ชั้น...จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....หลังคาคลุมที่จอดรถ....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....8,215.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั๊ลบรด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร
- 3.ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....-.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....-.....ที่จอดรถ ที่กั๊ลบรด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

ข้อ 3 โดยมี

(1) นายขยงยุทธ ลิขิตเจริญ (วสธ.388)	เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
(2) นายขยงยุทธ ลิขิตเจริญ (วสธ.388)	เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
(3) นายจักรพันธ์ วัฒนอุดมเสถียร (วช.1285)	เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง
(4) นายจักรพันธ์ วัฒนอุดมเสถียร (วช.1285)	เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
(5) -	เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
(6) -	เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
(7) -	เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
(8) -	เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
(9) -	เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
(10) -	เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า

ใบรับแจ้งก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

เลขที่.....๒...../.....2547.....

ได้รับแจ้งบริษัทเอก-ชัยดีสทรีวิชั่นซิสเทมจำกัดเจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....699.....ตรอก/ซอย.....อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์.....ถนน.....ศรีนครินทร์.....หมู่ที่.....-.....
ตำบล/แขวง.....สวนหลวง.....อำเภอ/เขต.....สวนหลวง.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....
ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1 ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร.....ที่บ้านเลขที่.....1/7.....ตรอก/ซอย.....-.....
ถนน.....-.....หมู่ที่.....6.....ตำบล/แขวง.....บ่อผุด.....อำเภอ/เขต.....เกาะสมุย.....
จังหวัด.....สุราษฎร์ธานี.....

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ค.เลขที่.....23103 , 5526 , 19421 , 19422 , 19499 , 19500.....
.....19501 , 19502 , 19425 , 19426.....

เป็นที่ดินของ.....นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ,นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ,นายอุทธีรพงศ์ ศิวะเดชาเทพ,
นายการุณ บรมชนรัตน์ และ บริษัท เอก-ชัย ดีสทรีวิชั่นซิสเทม จำกัด.....

ข้อ 2 เป็นอาคาร

1.ชนิด.....ค.ส.ล. 3 ชั้น (ชั้นใต้ดิน) 1 ชั้น.....จำนวน.....1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....สรรพสินค้า,
พาณิชย์, ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถยนต์.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....36,950.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....1,092.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

2.ชนิด.....โครงเหล็ก 1 ชั้น.....จำนวน.....2 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....หลังคาคลุมทางเดิน.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....310.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

3.ชนิด.....โครงเหล็ก 1 ชั้น.....จำนวน.....23 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....หลังคาคลุมที่จอดรถ.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....8,870.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

4.ชนิด.....ป้ายโครงเหล็ก.....จำนวน.....2 ป้าย.....เพื่อใช้เป็น.....ป้ายบอกทางเข้า-ออก.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....48.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

5.ชนิด.....รั้ว ค.ส.ล. และคอนกรีตบล็อก.....จำนวน.....1,150 เมตร.....เพื่อใช้เป็น.....กำแพงรั้วข้าง.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....-.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ 3 โดยมี

- (1) นายอภิรักษ์ เอี่ยมธรรม (วสธ.383) เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2) นายอภิรักษ์ เอี่ยมธรรม (วสธ.383) เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3) นายจิรัชย์ เหล่ามานิต (วช.1115) เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4) นายจิรัชย์ เหล่ามานิต (วช.1115) เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- (5) นายณัฐ นิตินพ (วก.764) เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (6) นายณัฐ นิตินพ (วก.764) เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายณัฐ นิตินพ (วก.764) เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายณัฐ นิตินพ (วก.764) เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายบรรจง เจริญกิจพุทธผล (วฟก.612) เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
- (10) นายบรรจง เจริญกิจพุทธผล (วฟก.612) เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า

4. กำหนดแล้วเสร็จใน.....730 วัน โดยจะเริ่มขึ้นก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร/เคลื่อนย้ายอาคารเปลี่ยนการใช้อาคารเมื่อ.....วันที่ 2 ตุลาคม 2547.....และจะแล้วเสร็จเมื่อ.....วันที่ 1 ตุลาคม 2549.....

5 ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง/ดัดแปลง

- (1) อาคาร.....147,800.00.....บาท
- (2) ท่อระบายน้ำ รั้ว เขื่อน กำแพงหรืออื่น ๆ.....3,205.00.....บาท
- (3) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร.....-.....บาท
- (4) ป้าย.....192.00.....บาท
- (5) อื่น ๆ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต.....20.00.....บาท

รวมทั้งสิ้น.....151,217 บาท (หนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันสองร้อยสิบเจ็ดบาทถ้วน).....บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 7 ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ 8 ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ 9 ห้ามทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่ ๙ เดือน กันยายน พ.ศ. 2547

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองเกาะสมุย



คำเตือน

1. ถ้าผู้แจ้งจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบแจ้ง หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้แจ้งกับผู้ควบคุมงานนั้นในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้แจ้งจะต้องระงับการดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

2. เมื่อผู้แจ้งก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้ทำการตามที่ได้แจ้งเสร็จแล้ว ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างคัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นและห้ามมิให้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ได้แจ้งไว้ ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับแจ้ง

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...1.../2545

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง อยู่บ้านเลขที่ 699 ตรอก/ซอย อาคารโมเดิร์นฟอร์ทาวเวอร์ ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 146/2545 ลงวันที่ 15 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2545 ซึ่ง อาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ตึก ค.ส.ล. 1 ชั้น	จำนวน 1 หลัง	เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอร์รี่, สำนักงาน, ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรต จำนวน - คัน
(๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก	จำนวน 1 ป้าย	เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา
(๓) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร	จำนวน 2 ป้าย	เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออกอาคาร
(๔) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น	จำนวน 9 หลัง	เพื่อใช้เป็น อาคารสรรพสินค้า, พาณิชยกรรม
(๕) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น	จำนวน 12 หลัง	เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
(๖) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น	จำนวน 2 หลัง	เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
(๗) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น	จำนวน 4 หลัง	เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ

จักรยานยนต์

- (๘) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ศาลาที่พักผู้โดยสารรถ

ประจำทาง

ที่บ้านเลขที่ 1/7 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 6 ตำบล/แขวง บ่อผุด อำเภอ/เขต เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี โดย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร อยู่ใน โฉนดที่ดิน เลขที่ 19421, 19422, 19500, 19501, 19499, 19502, 19425, 19426 เป็นที่ดิน ของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘(๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

ออกให้ ณ วันที่ 30 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2545

(ลายมือชื่อ).....

นายนำชัย ภูไพบูลย์

(.....เจ้าพนักงานท้องถิ่น.....)



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...๓.../2549

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก - ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
 อยู่บ้านเลขที่ 699 ตรอก/ซอย - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ในใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ 1/2548
 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2548 ซึ่งอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
 เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร ก.ส.ส.

(๑) ชนิด ก.ส.ส. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อให้เป็น สรรพสินค้า,พาณิชย์,ภัตตาคาร,
 ห้องเย็น,เบเกอรี่,สำนักงาน,ที่จอดรถยนต์,โรงแรมสห,โบลิ่ง มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด
 จำนวน 536 คัน

(๒) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อให้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
 , คลุมที่จอดรถ มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน - คัน

(๓) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อให้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
 มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน - คัน

(๔) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อให้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
 มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน - คัน

(๕) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อให้เป็น ป้ายบอกทางเข้า - ออก
 มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน - คัน

(๖) ชนิด รั้ว ก.ส.ส. และคอนกรีตบล็อก จำนวน 1,150 เมตร เพื่อให้เป็น กำแพงรั้วห่าง
 มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรด จำนวน - คัน

ที่โฉนดเลขที่ 1/7 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 6
 ตำบล บ่อผุด อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี โดย

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่
 ดินเลขที่ 23103 , 5526 , 19421 , 19422 , 19499 , 19500 , 19501 , 19502 , 19425 , 19426

เป็นที่ดินของ นางชอบจิตต์ คีวะเดชาเทพ, นายจักรกฤษณ์ คีวะเดชาเทพ, นายฤทธิรงค์

คีวะเดชาเทพ, นายการุณ บรมชนรัตน์ และ บริษัท เอก - ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ออกให้ ณ วันที่ ๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....



(ក.ខ. ៥)

၂၇၂

หนังสือสัญญา ข่าย ถึงปลุกสร้าง

ที่ดิน			ทะเบียน	
ตำบล	บ่อขุค	หมู่ที่ 6	เล่ม	-
อำเภอ	เกาะสมุย	-	หน้า	-
จังหวัด	สุราษฎร์ธานี	-	สารบบเลขที่	-

จำนวนที่ดิน - ไร่ - งาน - ๓

อาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลปอสุค อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บน
 โฉนดที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ปรากฏชื่อตามเอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน มีนาคม พุทธศักราช 2555
ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดิน จังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
โดยนายวันดี วุฒิประสิทธิ์ (แทน) } ผู้ ขาย อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10

ตำบล	คลองกลุ่ม	อำเภอ	บึงกลุ่ม	จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
 เทศโก้ โดดัส รีเทล โกรท } ผู้ { } ชื่อ { } อายุ { } ปี สัญชาติ { } ไทย
 { โยนาชวัฒน์ วุฒิประคินฐ (แทน) }

บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารทิวทัศน์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ -

ตำบล	หมู่ที่	อำเภอ	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข่าย ขอบเขต ขอบเขตอาคาร ให้แก่ ผู้ซื้อ ซึ่งกล่าวข้างบนนี้
ข้อ ๒ ชื่อ ขอบเขต ชื่ออาคาร ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจาก ผู้ขาย

มีโฉนด 1,648,229.376 ไร่ (หนึ่งพันสี่หมื่นแปดพันสองร้อยหกร้อยเก้าพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบหกไร่) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คของ
บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 0672942 ฉบับลงวันที่ 13 มี.ค. 2555 และ
ธนบัตรของทั้ง ๒ ฉบับ จำนวนรวม () บาทถ้วน เลขที่ 0500140 ฉบับลงวันที่ 13 มี.ค. 2555

ข้อ ๓. ปลัดกระทรวงเมื่อปี พ.ศ. 2545

105. ผู้ร้องจะต้องรื้อถอนอาคารออกไปเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด หรือไม่มีการต่อระยะเวลาเช่า

ข 5. การจดทะเบียนการค้าของบริษัทมีค่าธรรมเนียม 0.01% ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 พ.ศ. 2(7) (ข)

เอกสารแนบท้าย
หนังสือสัญญาขายอาคาร ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555

ใบอนุญาต เลขที่	รายละเอียดอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
146/2545 (ลงวันที่ 15 มี.ค. 2545)	ตึก ก.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า พาณิชยกรรม อาคาร สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออก	1	12,327	19421 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 77), 19422 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 80), 19425 (เดิม น.ส.3 ก. เลขที่ 5527), 19426 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 930), 19499 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 2655), 19500 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 2657), 19501 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 2658) และ 19502 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 2656)	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
	ป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้าย โฆษณา	1	256		
	ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้าออกอาคาร	2	69		
	ก.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคาร สรรพสินค้า พาณิชยกรรม	9	630		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถ	12	2,993		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมทางเดิน	2	415		
	ก.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถจักรยานยนต์	4	396		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นศาลาที่ พักผู้โดยสารรถประจำทาง	1	30		
1/2548 (ลงวันที่ 7 ก.พ. 2548)	อาคาร ก.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรม ห้อง เย็น เบเกอร์ สำนักงาน โรงมหรสพ โบว์ลิ่ง และที่จอดรถ จำนวน 536 คัน	1	15,764	23103 34113 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 5526)	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ
				34114 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 5526)	
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมทางเดิน คลุมที่จอดรถ	3	824	19421, 19422, 19499, 19500, 19501, 19502, 19425, 19426	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถ	9	7,918		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถ	4			
	ป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายบอก ทางเข้าออก	2	48		

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ
ผู้ _____ ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____ ผู้ถือ _____)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ ชาย) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้ ชื่อ) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางสาวอรรษา นิลเก้ง)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางกฤษฎา ท่วมนา)

ลงชื่อ

ตำแหน่งนายอำเภอ

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

นางกฤษฎา ท่วมนา
พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

_____ (นางสาวอรรษา นิลเก้ง) ผู้เขียน

_____ (นางกฤษฎา ท่วมนา) ผู้ตรวจ

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา ที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548	เช่าที่ดิน นางวัน	นายการุณ บรมธนรัตน์	นายการุณ บรมธนรัตน์	3	2	13 ⁶ / ₁₀	11	-	47 ² / ₁₀	49281/1452 33 27509	นายศักดิ์ชัย ชกคชว
				3	2	13 ⁶ / ₁₀	7	2	34 ⁶ / ₁₀	49281/1452 35 27510	นายศักดิ์ชัย ชกคชว
				3	2	13 ⁶ / ₁₀	4	-	20 ⁶ / ₁₀	49281/1452 35 27511	นายศักดิ์ชัย ชกคชว
				3	2	13 ⁶ / ₁₀	-	2	07 ⁶ / ₁₀	49281/1452 36 27512	นายศักดิ์ชัย ชกคชว
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548	เช่าที่ดิน นางวัน	นายการุณ บรมธนรัตน์	นายการุณ บรมธนรัตน์	-	2	07 ⁶ / ₁₀	-	-	-	-	(นายศักดิ์ชัย ชกคชว)
วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนสิทธิ การเช่า	บริษัท เอ-ซีบี จำกัด ผู้โอน	บริษัท เอ-ซีบี จำกัด และผู้รับโอน และสิทธิการเช่า เสนอ โดย บริษัท วิเนอ ไทเทค ผู้รับโอน	-	๓	๐๗ ⁶ / _{๑๐}	-	-	-	-	(นายศักดิ์ชัย ชกคชว)
วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	แก้ไขสัญญา สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่า ฉบับวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๔๘ ฉบับที่ ๑๐๐,๑๐๑,๑๐๒ แห่งสัญญาซื้อขาย และให้ใช้ความในแบบ พิมพ์สัญญาเช่า ฉบับวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๕	บริษัท เอ-ซีบี จำกัด และผู้รับโอน และสิทธิการเช่า เสนอ โดย บริษัท วิเนอ ไทเทค ผู้รับโอน	-	๓	๐๗ ⁶ / _{๑๐}	-	-	-	-	(นายศักดิ์ชัย ชกคชว)
วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	ผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาล จังหวัดเกาะสมุย คดีหมายเลขแดง ที่พ247/2565 ลง 21 พฤศจิกายน 2565) (ระหว่างเช่า)	นางจรี บรมธนรัตน์	นางจรี บรมธนรัตน์ ผู้จัดการมรดกนายการุณ บรมธนรัตน์	-	2	๐๗ ⁴ / _{๑๐}	-	-	-	-	(นายศักดิ์ชัย ชกคชว)
วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	โอนมรดก (ระหว่างเช่า)	นางจรี บรมธนรัตน์ ผู้จัดการมรดกนายการุณ บรมธนรัตน์	นางจรี บรมธนรัตน์	-	2	๐๗ ⁴ / _{๑๐}	-	-	-	-	(นายศักดิ์ชัย ชกคชว)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4928 II 1452

เลขที่ดิน ๕๓

หน้าสำรวจ ๗๙๗๖

ตำบล บึงนาราง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๔๑๒

เล่ม 342 หน้า 13

อำเภอ เกษมบุรี

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ 1. นายฉวีวงศ์ ศิวะเสนา

สัญชาติ ไทย

อยู่บ้านเลขที่ 196/16 หมู่ ๑

ถนน

ตำบล บึงนาราง

อำเภอ เกษมบุรี

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ที่ดินแปลงเนื้อที่ประมาณ ๑๐ ไร่ ๑ งาน ๑๖ ตารางวา

(สมีที่ดินงานเดิมตามแผนที่ที่ดินเดิม)

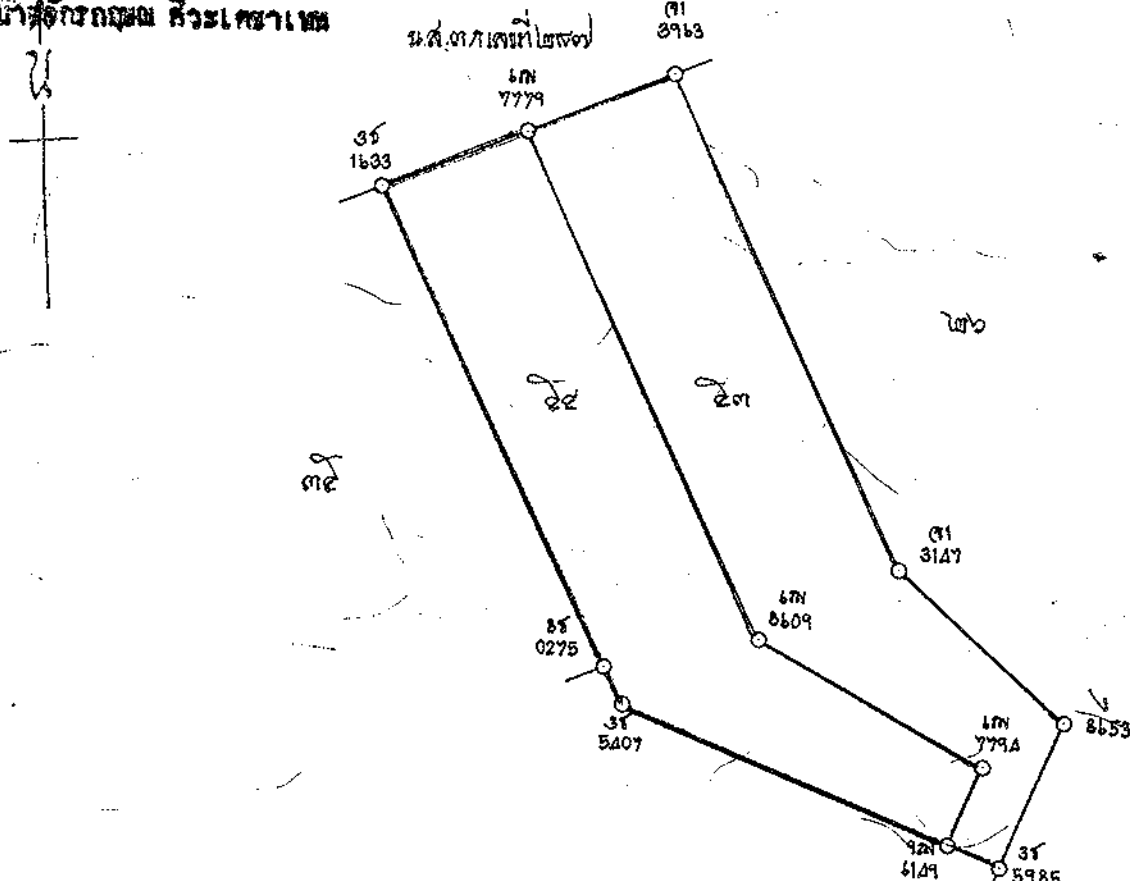
มาตรา ๑ ในระวาง ๑:๕๐๐๐

รูปแผนที่

มาตรา ๑ ใน ๑:๒๐๐๐

2. นายสมจิต ศิวะเสนา

3. นายจักรกฤษณ์ ศิวะเสนา



ออก ณ วันที่ ๒๗ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๔๘๘

นายเจริญ จันทน์พาน
เจ้าพนักงานที่ดิน

นายประสิทธิ์ นามวงศ์

๒๗ ต.ค. ๒๕๔๙ 892368

นางสาวบุญยืน วชิราภรณ์

๒๗ ต.ค. ๒๕๔๙ ๘๙๒๓๖๘

๒๗ ต.ค. ๒๕๔๙

๒๗ ต.ค. ๒๕๔๙

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

အမှတ်

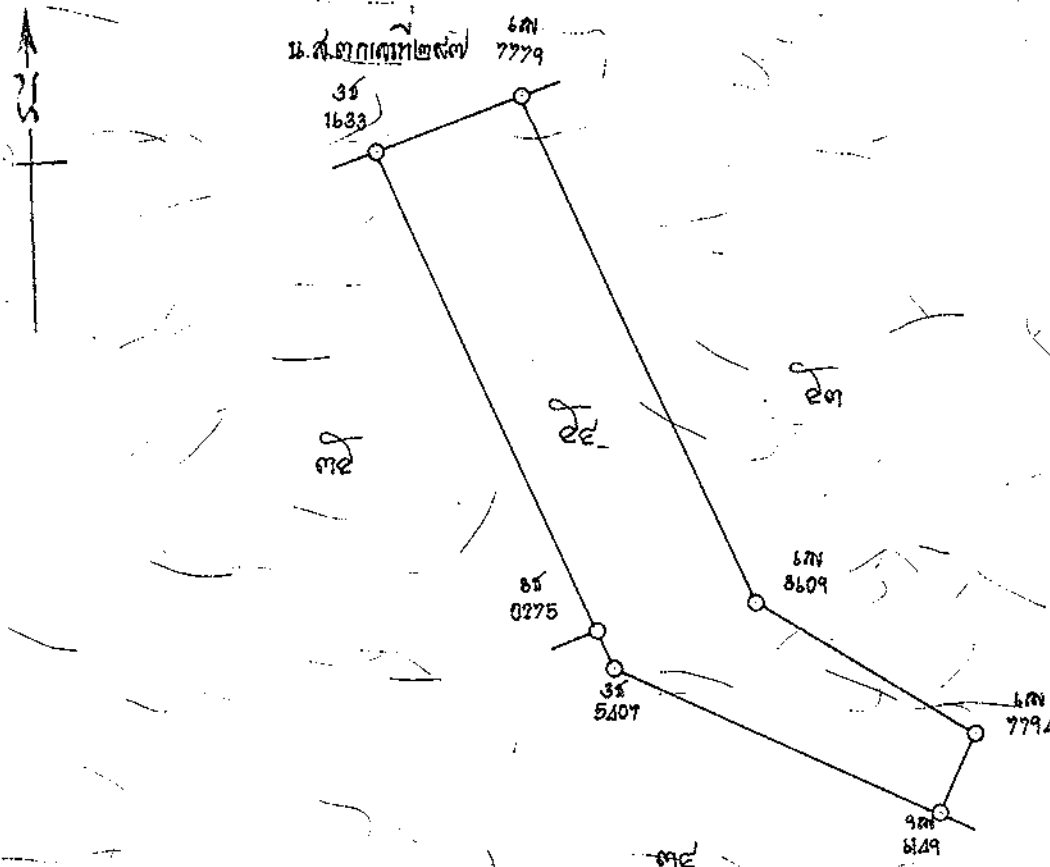
[illegible]



๑. คำนำ

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

มาตรา ๑๑. ๒๐๐๐



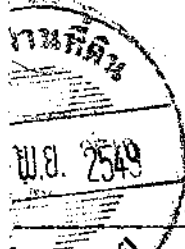
ออก ณ วันที่ พ.ศ. เดือน พ.ศ. ที่ ของสำนักงานสืบสวน

๑๗ ๑๕
(นายเจริญ จันทบุรีปาน)
เจ้าพนักงานทดแทน

[illegible]

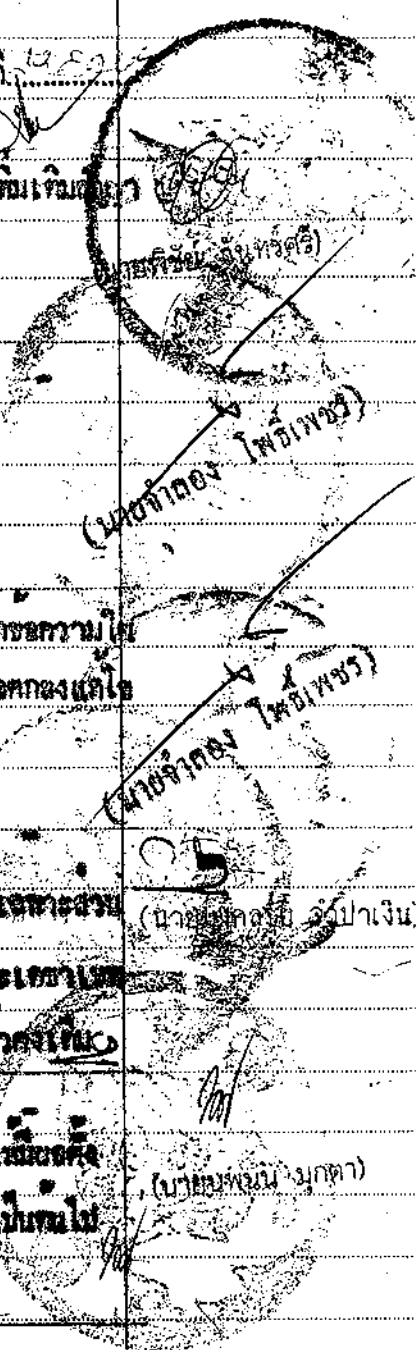
27 ต.ค. 2549 892369

Unel (นางสาวทฤศย์ วชิกาญจน์) ผู้เขียนแผนก ๓.๑. ๒๕๔๙
นายศิริศักดิ์ จันท์เพ็ญ ผู้ตรวจแผนก ๒ ๓.๑. ๒๕๔๙
หัวหน้างาน



สารบัญจดทะเบียน

วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา ที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548	เช่าที่ดิน	นางสมจิตต์ ทวีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	นายสุวิทย์ ธีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	5	-	58 ³ / ₁₀	-	-	-	-	รอง นายสุวิทย์ จันทศิริ
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2549	เช่าที่ดิน	นางสมจิตต์ ทวีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	นายสุวิทย์ ธีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	5	-	58 ³ / ₁₀	-	-	-	-	รอง นายสุวิทย์ จันทศิริ
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2549	เช่าที่ดิน	นางสมจิตต์ ทวีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	นายสุวิทย์ ธีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	5	-	58 ³ / ₁₀	-	-	-	-	รอง นายสุวิทย์ จันทศิริ
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	เช่าที่ดิน	นางสมจิตต์ ทวีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	นายสุวิทย์ ธีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	5	-	58 ³ / ₁₀	-	-	-	-	รอง นายสุวิทย์ จันทศิริ
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	เช่าที่ดิน	นางสมจิตต์ ทวีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	นายสุวิทย์ ธีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	5	-	58 ³ / ₁₀	-	-	-	-	รอง นายสุวิทย์ จันทศิริ
วันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558	เช่าที่ดิน	นางสมจิตต์ ทวีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	นายสุวิทย์ ธีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	5	-	58 ³ / ₁₀	-	-	-	-	รอง นายสุวิทย์ จันทศิริ
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2558	เช่าที่ดิน	นางสมจิตต์ ทวีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	นายสุวิทย์ ธีระเศราเทศ บวริศ เอก-ชัย คีรินทร์	5	-	58 ³ / ₁₀	-	-	-	-	รอง นายสุวิทย์ จันทศิริ





คำเห็นของตน

587N 4928 H 1452

เลขทศน ๒๓

หน้าสำรวจ ๒๕๐๕

• ปัสสาวะ
จำนวน.....

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ใบแก้ **นายจตุรนต์** **นายจตุรนต์**

ลักษณะ

๒-๓๖
ฉบับเลขที่

480

กณณ.

9

1000

જોડ્ય

ทาบส..

..ຈຳກວດ.....

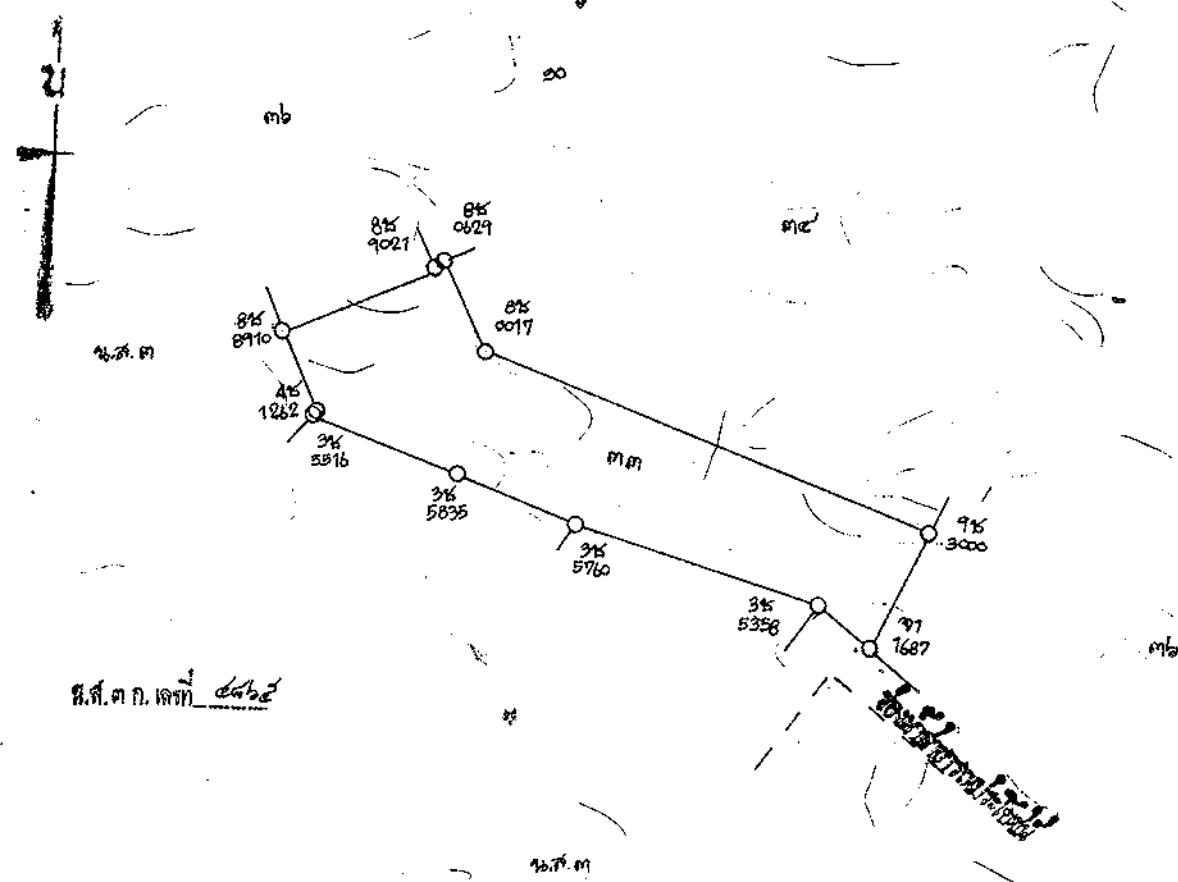
๖๖๗๖๓

กักตุนเปลี่ยนแปลงเนื้อประมาณ _____ m² / ปี _____ ไร่ _____ งาน _____ ตารางวา
 (ห้ามใช้ที่ดินทำกินหรือประกอบกิจการอื่นใดในเขต 20 ไร่)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐

รูปแบบที่

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



๑๑๓ ๗ ๗๗๓

๒. เจอน

647741

พพชตภท

~~CONFIDENTIAL~~

นายสุวัฒน์ วิชัยดิษฐ์
เจ้าพนักงานที่ดิน

นางกฤษณา ห่อหมาก ^๗ ^๗ เลข

นางกนกนุชา ผู้แทน

১৯৭৭

669362

(110774) (110774)

ANN

பாஸ்பிளாஸ்டிக் ஸ்டிரிப்

นายคำนึ่ง ชูจันทร์ ๑๑ ส.ค. ๒๕๔๘

[illegible]

(น.ส. ๕.จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4928 II 1452

เลขที่ดิน ๓๔

หน้าสำรวจ ๖๕๐๖

ตำบล บึงหมอก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ 27510

เล่ม 276 หน้า 10

อำเภอ เกษมสุข

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

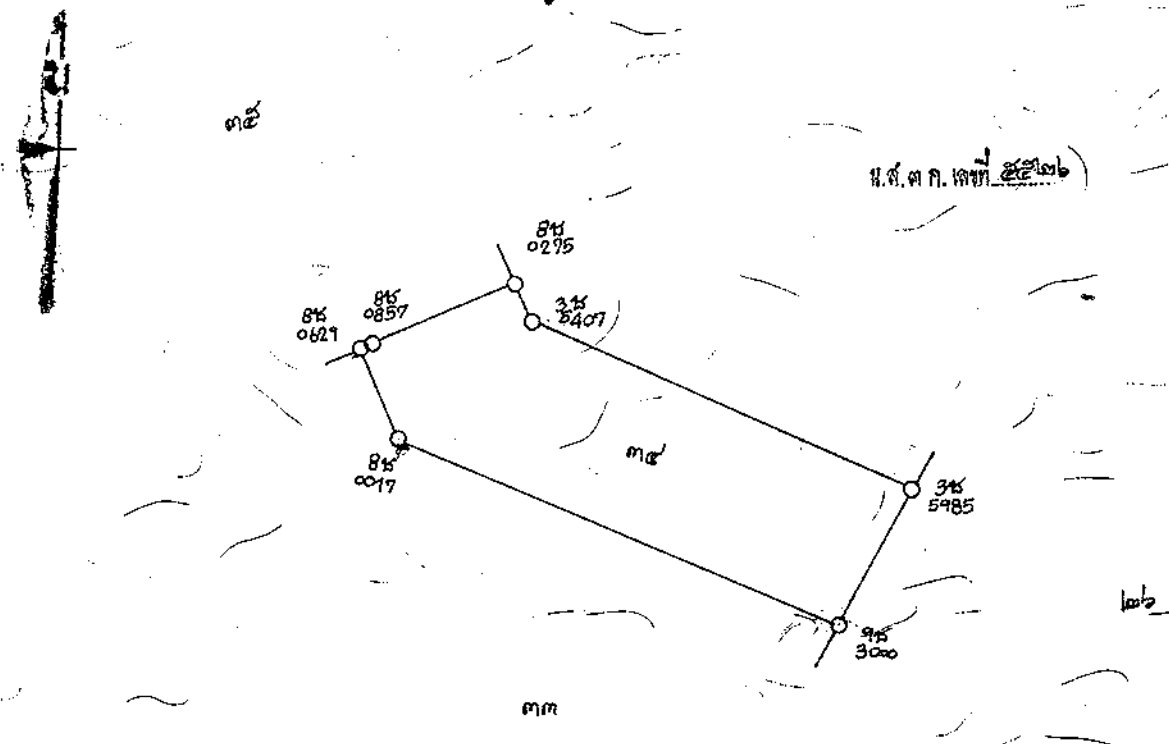
ให้แก่ นายหาญ บรรณรัตน์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๐4 หมู่ที่ ๑ ถนน ตำบล อ่างทอง อำเภอ เกษมสุข จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ที่ดินแปลงเนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ ๖ งาน ๑๕ ตารางวา (๓ ไร่ ๖ งาน ๑๕ ตารางวา ๐๐๐ ตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๕๕๒๖

ออก ณ วันที่ เดือน จังหวัด พุทธศักราช ๒๕๓๖

นายสุวัฒน์ วิชัยดิษฐ์ เจ้าพนักงานที่ดิน

นางกฤษณา ท้าวบุญชัย

นางกฤษณา ท้าวบุญชัย

นายศักดิ์ ชลสิทธิ์

(นายเรวัต เมียนเกิด)

นายสิทธิชัย ศรี...

นายคำนึง ชูจันทร์

ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

669363

นายคำนึง ชูจันทร์ 11 ส.ค. 2548

ฉบับสำนักงานที่ดิน ให้นำออก

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อทนต์ ตามสัญญา			เนื้อทนต์ คงเหลือ			รายการ เลขทนต์ โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548	ซื้อขาย	นายท้าว บรมชนรัตน์	1.นางสุวิ บรมชนรัตน์ 2.นายท้าว บรมชนรัตน์	3	2	13	10	-	-	-	นายสกลชัย ขกุดหว้า
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548	ซื้อขาย	นายท้าว บรมชนรัตน์	1.นางสาวนพพร บรมชนรัตน์ 2.นายท้าว บรมชนรัตน์ 3.นายท้าว บรมชนรัตน์	3	2	13	10	-	-	-	นายสกลชัย ขกุดหว้า
วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2548	ซื้อขาย	นายท้าว บรมชนรัตน์	1.นางสาวนพพร บรมชนรัตน์ 2.นางสุวิ บรมชนรัตน์ 3.นายท้าว บรมชนรัตน์	3	2	13	10	-	-	-	นายท้าว ขกุดหว้า
วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕	โอนสิทธิ การเช่า	บริษัท เอก-ชัย ที่สวรีนิวัฒน์ บริษัท จี.พี.ที. ปุโร	นางสาวนพพร บรมชนรัตน์ นางสุวิ บรมชนรัตน์ นายท้าว บรมชนรัตน์	3	2	13	10	-	-	-	(นายท้าว ขกุดหว้า)
วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า	นางสาวนพพร บรมชนรัตน์ นางสุวิ บรมชนรัตน์ นายท้าว บรมชนรัตน์	นางสาวนพพร บรมชนรัตน์ นางสุวิ บรมชนรัตน์ นายท้าว บรมชนรัตน์	3	2	13	10	-	-	-	(นายท้าว ขกุดหว้า)



587N 4928 E 1452

เลขาฯ อบต. ๖๕๐๓/

หน้ากระดาษ ๖๕๐๗

តំបន់ ដំបូង

เขียนจดหมาย

100-22511

101 276 1117 71

ចំណាត់

7/11/70

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๗๖

[illegible]

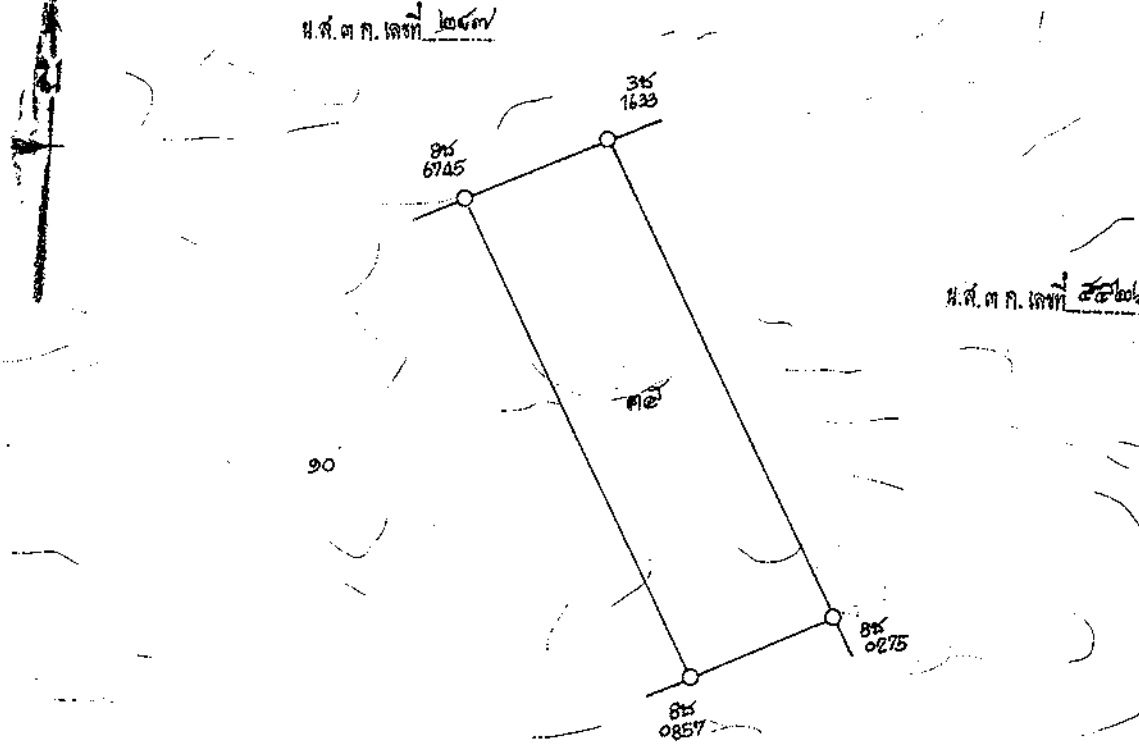
ที่ดินแปลงนอกประมาณ ๓ ไร่ ๖ งาน ๓๕ ตารางวา
(สำหรับสร้างโรงงานและที่พักคนงาน)

มาตราสวน.นระวาง ๑:๕๐๐๐

รพมนท์

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐

ม.ร.ว.ค. เลิศที่ ๒๔๗



ชก. ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

นายสุวัฒน์ วิชัยดิษฐ์
เจ้าพนักงานที่ดิน

นางกฤษณา วัฒนพานิช

นางกฤษณา วัฒน

[illegible]

นายแพทย์ (เมื่อนัด) สดุดาณแผนก

11/23/2011 11:23:23 AM

การพิมพ์ ๗๗๗

นายคำเนิ่ง ชูจันทร์ ๓๑ ธ.ค. ๒๕๖๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548	อสังหาริมทรัพย์	นายภาณุ นรชนรัตน์	นางสาว นรชนรัตน์ นางสาวภาณุ นรชนรัตน์	3	2	13/10	-	-	-	-	นายศักดิ์ ออกล้ำ
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548	อสังหาริมทรัพย์	นางสาว นรชนรัตน์ นางสาวภาณุ นรชนรัตน์	นางสาว นรชนรัตน์ นางสาวภาณุ นรชนรัตน์	3	2	13/10	-	-	-	-	นายศักดิ์ ออกล้ำ
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548	อสังหาริมทรัพย์	1. นายวิวัฒน์ นรชนรัตน์ 2. นางภาณุ นรชนรัตน์ 3. นายภาณุ นรชนรัตน์	นายวิวัฒน์ นรชนรัตน์ นางสาว นรชนรัตน์ นายภาณุ นรชนรัตน์	3	2	13/10	-	-	-	-	(นายพิชัย จันทร์ศรี)
วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔	โอนสิทธิ การเช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวท์ อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	กองสุขาภิบาลเมืองนครราชสีมา และสิทธิการเช่า เนื้อที่ โฉนดที่ดิน ๖๕๕ โฉนดที่ดิน ๖๕๖ โฉนดที่ดิน ๖๕๗	๑	๒	๑๖/๑๐	-	-	-	-	(นายเอก พันธ์เพชร)
วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔	โอนสิทธิ การเช่า	นายวิวัฒน์ นรชนรัตน์ นางสาว นรชนรัตน์ นายภาณุ นรชนรัตน์	นางสาว นรชนรัตน์ นางสาวภาณุ นรชนรัตน์ นายภาณุ นรชนรัตน์	๑	๒	๑๖/๑๐	-	-	-	-	(นายเอก พันธ์เพชร)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4928 II 1452

เลขที่ดิน mb

หน้าสำรวจ ๖๕๐๙

ตำบล ปอศุด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ 2512

เล่ม 276 หน้า 12

อำเภอ เมือง

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

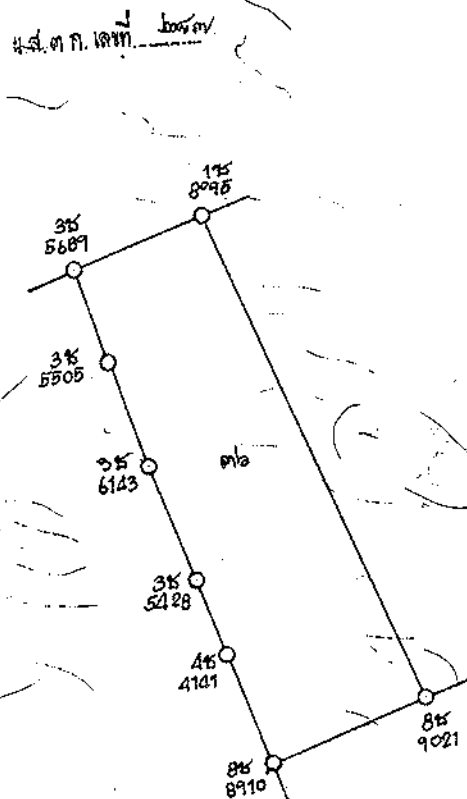
ให้แก่ นายการุณ บรมนรินทร์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 64 หมู่ 3 ถนน ตำบล อ่างทอง อำเภอ เมือง จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ ๒ งาน ๓๓ ตารางวา (สามไร่สองงานสามตราราว)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๒๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ เดือน ปี พุทธศักราช

นายสุวัฒน์ วิชัยดิษฐ์ เจ้าพนักงานที่ดิน

นางกนกพร ทั่วงาม ผอ.เขต
นางกนกพร ทั่วงาม ผอ.เขต
นายสมชาย ขวัญดี ผอ.เขต

669365

(นายเรวัต เมียนเกิด) ผอ.เขตแผนที่
นายคณิศร ศรีศรี หัวหน้าการ

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน

[illegible]

(ମ.ମ. ଦେବ.)



จำนวน.....

พินิจ ชุมนาน

เงื่อนไขที่ต้น

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ใบแก้ไข้ บรมิทธิ เอก-ชัย กิตติวิริทธิ์นัน ชิดเทพ จักกั ๑๙๖๖ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๖๙๙ หมู่ที่ ๖
ถนน ๖๖๖ ตำบลโพธิ์ชัย อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น

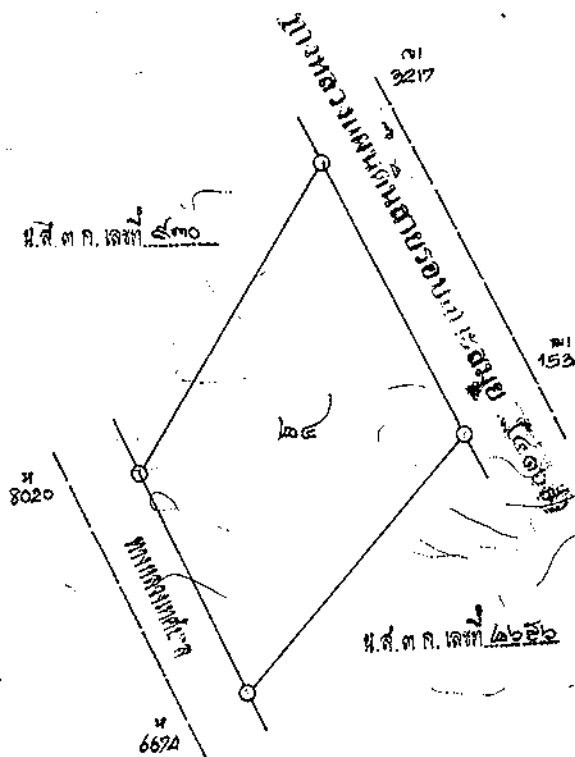
ทัดตนแปลงนามนอกประมาณ _____ ๔ _____ ต. งาน _____ ๒๓/๓/๒๕๖๖

(ตาม ๑๙๔ มาตรา ๑๗๖ (๑) ของรัฐธรรมนูญ)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐

รูปแผนภูมิ

มาตรา ๑๑๐๐



ออก ณ วันที่ สิบสอง เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้า

นางพัตนา คันทระกุล
เจ้าพนักงานที่ดิน

(นายพลเอก ศรีภักดี)

(นาย) วิทย์ เที่ยงนาท ผู้เขียนแผนก
กองการเรือน ถนนรัช พัชรกรแผนก
๑๑ ๒๕๔๕
นายวิทย์ หัวหน้าการ

สารบัญจดทะเบียน

19499-11/2

[illegible]



ตำแหน่งที่ดิน

ราชว. 428 II 1452-1

เลขที่ดิน ๒๕

หน้าสำรวจ ๓๓๓๐

ตำบล รัตนบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๓๖๐๐

เล่ม ๑๓๖ หน้า ๑๐๐

อำเภอ เกษมบุรี

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ที่นวิวัฒน์ โฮม จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 699 หมู่ที่ ๖

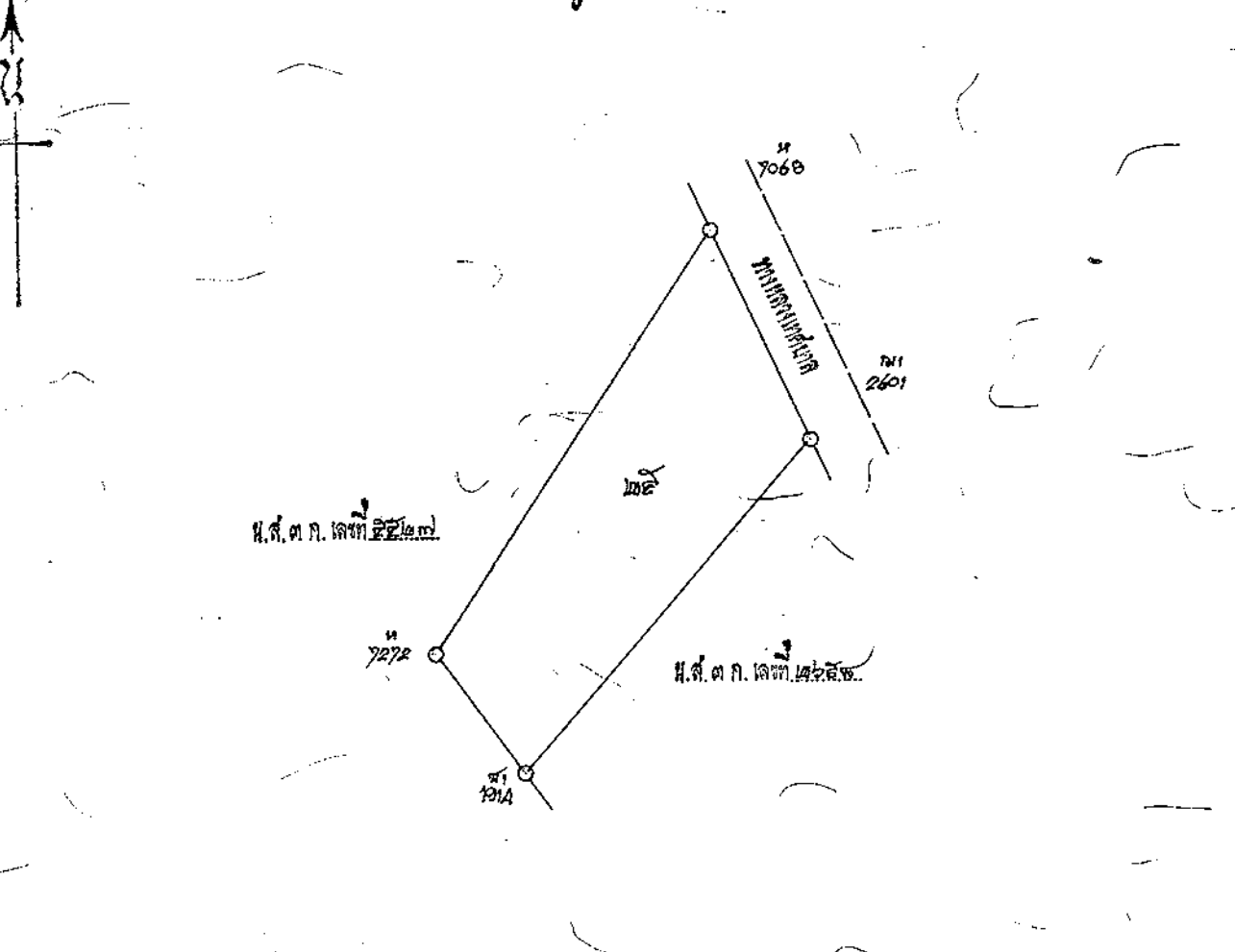
ถนน ศรีนครินทร์ ซอย อาคารโมเดิร์นทาวน์-ตำบล อัมพวัน อำเภอ อัมพวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนอกประมาณ ไร่ ๓ งาน ๖๕ ตารางวา (สามงานแปดสิบลีตราวาง)

มาตรการในระวาง ๑:๒๐๐๐

รูปแผนที่

มาตรการ ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๒ ธ.ค. ๒๕๐๑ เวลา ๑๖.๐๐ น. พงศศิริราช สองชั้นหน้า ยี่สิบห้า

(นายพลก สรรกดี) เจ้าพนักงานที่ดิน

นายพลก สรรกดี (นายพลก สรรกดี) ผู้ตรวจ

472588

นายธรรมศักดิ์ หวังประดิษฐ์ (นายธรรมศักดิ์ หวังประดิษฐ์) ผู้ตรวจ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อทนต์ ตามสัญญา			เนื้อทนต์ คงเหลือ			รายการ เลขทนต์ โฉนดทนต์ ใหม่	เจ้าพนักงานทนต์ ลงลายมือชื่อ ประจำตบตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2555	ขายรวม แปลงโฉนด	บริษัท เสด-วิธ โฮลดิ้ง จำกัด	กองทหารมหาดเล็กราชวัลลภรักษาพระองค์ และบริษัท เสด-วิธ โฮลดิ้ง จำกัด	-	3	84	-	-	-	-	(นายจำลอง นนทิพร)

19501-1/2

(ม.ศ. ๔/๖)



ตำแหน่งที่ดิน

ร.ท. 1028 II 1452-1

เลขที่ดิน 203

หน้าสำรวจ ๓๓๖๖

ตำบล บึงขาค

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๕๐๓

เล่ม ๑๓๖ หน้า ๑

อำเภอ เกาะสมุท

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอธิบดีอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ไทย อยู่บนเลขที่ ๑๑๑ หมู่ที่ ๑

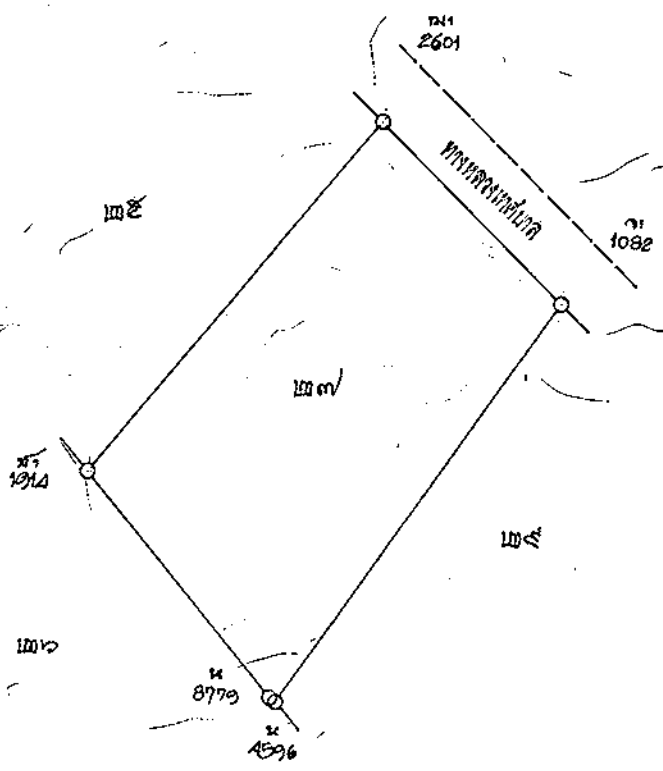
ถนน ขนสาร ไมเคิล ดอนมทาวเวอร์ ถนนหลวง อำเภอ ถนนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนอกประมาณ ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวา (หนึ่งไร่หนึ่งงานห้าหกราวงวา)

มาตราส่วนในร่าง ๑:๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๑ เดือน เมษายน พุทธศักราช ๒๕๓๓

เจ้าพนักงานที่ดิน

นายพลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์ (นายพลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์)

๔๔ 472589

นายพลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์ (นายพลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์)

19501-2/2

[illegible]



987N APR 28 II 1452 - 1

เลขทอน ๒๐๖

หน้าสารบัญ ๓๓๖๓๗

தாபர மரபு

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โชนิตัตน

เลขที่ ๑๙๔๐๒

เล่ม ๑๓๖ หน้า ๕

စာမျက်နှာ.....

จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร

ใบแก้ เบี้ยปรับ เงินปรับเงิน ปรับเพิ่ม ปรับลด ค่าใช้จ่าย โทษ ขนถ่ายเลขที่ 699 หมวก -

ถนน **ศรีนครินทร์**

ชื่อ อานนท์ นาคทอง อำเภอ บ้านม่วง จังหวัด อุตรดิตถ์

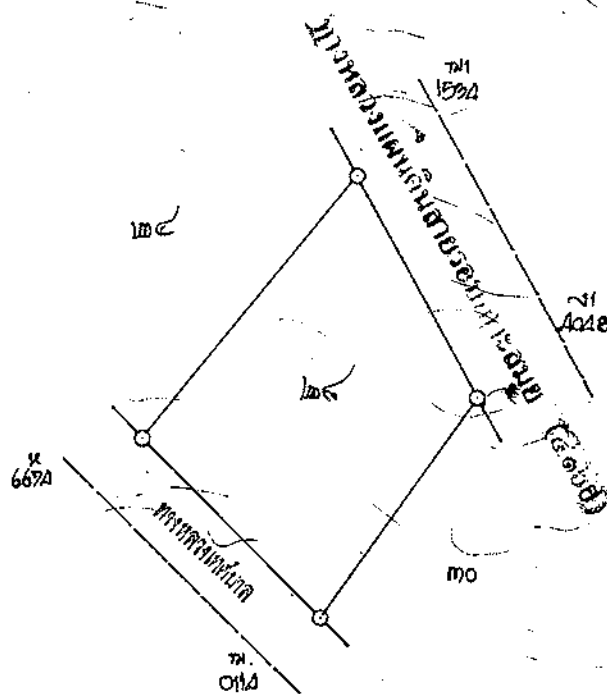
กีดกันแปลงแม่จนออกประมาณ ๖๑ ไร่ งาน ๑๗ ตารางวา

(ส่วนงานที่มีเจ้าพนักงานฯ)

มาตรา ๑ ในระวาง ๑:๕๐๐๐

รวมบันทึก

มาตรา ๑๑๐๐



๑๑๓ ๗ ๗๗๗

7
1970 1971

พทชคกราก **ของพันก รยชคกร**

भागपटना कन्दरगढ

เจตน์ผกา งามจิตต์

๗ นายสุโข เพชรพุ่ม

2017年12月14日

(นายพลตภ สรภักดิ์)

(ม.ล.พรหม เทวกุล)

นายสุทธิรักษ์ อ่อนรัมย์

1.1 13.8. 2545

มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์

19502-219

จัดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จัดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รายการ เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนามพร้อมประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	ขาย โฉนดโฉนด	บริษัท เสด-ดี จำกัด โฉนดที่ดิน	กองการพาณิชย์ และที่ดิน โฉนดที่ดิน	3	17	-	-	-	-	นายจำนงค์ (นายทนาย)	

(ମ.ମ. ଦେ.ସ.)



๑๗๑๕๖๓๓๓

SETN 1928 II 1452-1

เลขที่คดี ๒๒

หน้าสารบัญ ๓๓๖๕

தாபக உதயம்

ขุนตหัตถ์

12/19

เลข ๑๓๕ หน้า ๒๕

ចាំរោច..... ៖ ការបង្កើន

SECRET

โชนดัตต

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

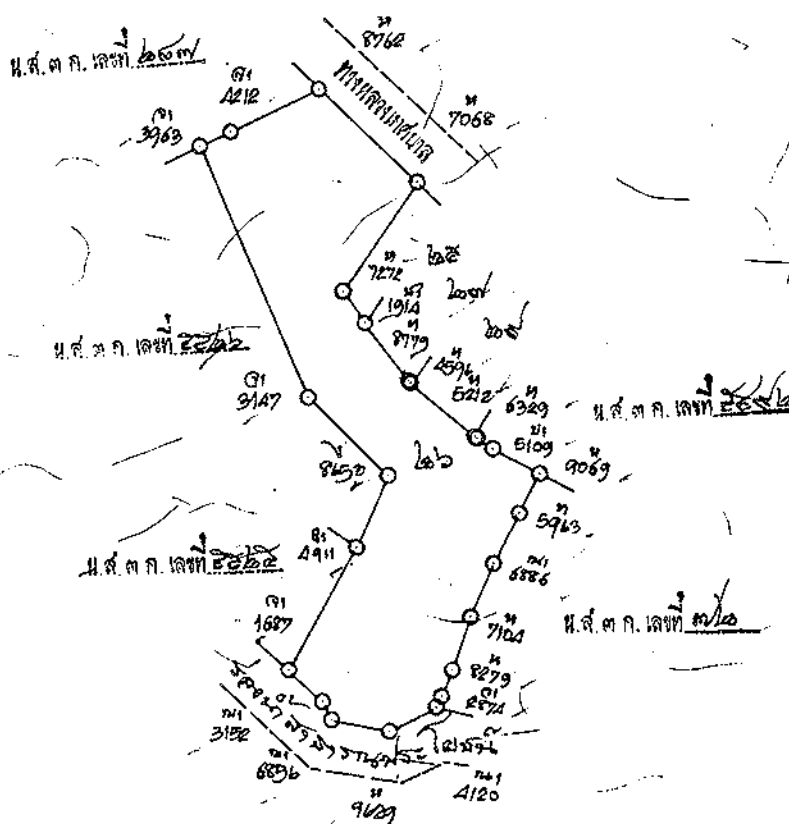
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ได้แก่ บริษัท เทคโนโลยีสยาม จำกัด ไทย อยู่บ้านเลขที่ 699 หมัก

ถนน ตำบล อำเภอ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนั้นนอกประมาณ ๑๔ ไร่ ๒ งาน ๑๑ ตารางวา

มูลค่าด้านในรายการ ๑:๒๐๐๐ รูปแผนที่ มูลค่าด้าน ๑:๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ ณ เดือน ปี พ.ศ.

(นพพัฒน์ ทันตระกุล)

เจ้าพนักงานทอน

[illegible]

Q. 44973070 2019/01/01

นางศุภกรณ์ แต่งเสน

810577

(นาย) วิชัย นิลแก้ว ฝ่ายแผนก

(นาย/สกลี อุตวิงศ์) ผู้ตรวจแผนก

๒๒.๒.๑ ส.ค. ๒๕๔๕

ศาสตราจารย์ ดร. วรวิทย์

สารบัญจุดทะเลเขตน

19425-212

[illegible]

(ମ.ନ.ଦେ.ବ.)



ตำแหน่งที่ดิน

587N 4928 II 1452 -1

เลขที่คน...๓๑

หน้าสำรวจ มทท.๐

คำแปล.....

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ของกิตติขันธ์ยังอ่านได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

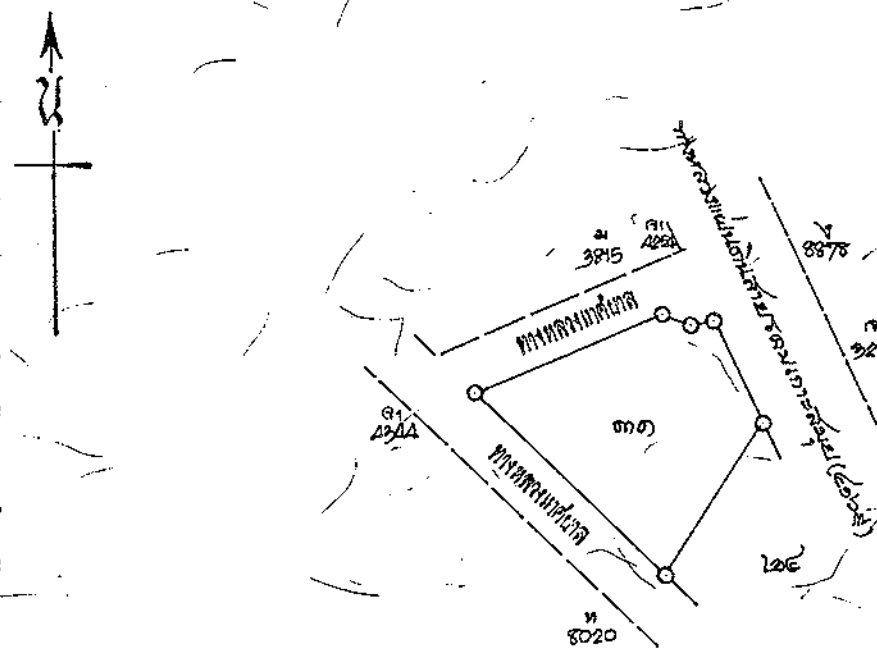
ให้แก่นักเรียน บัณฑิต เอก-ชัย ดิษฐวิวัฒน์ จังหวัด เชียงใหม่ อยู่บ้านเลขที่ 699 หมู่ที่ ๑
ถนน สายเชียงใหม่ ตำบล ชานหลวง อำเภอ ชานหลวง จังหวัด เชียงใหม่

ทดแทนเงินนอกประมาณ ๑ / ๔ งาน ๑๕ ตารางวา
 (หรือใช้ที่ดินงานเกษตรหรือการมว)

มาตราส่วนในระทาง ๑:๒๐๐๐

รูปแบบที่

มาตราฐาน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบสอง เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้า

(เมืองพัฒนา, นครระบิล)
เจ้าพนักงานทตต

המנהל הכללי של המבחן
המנהל הכללי של המבחן
המנהל הכללי של המבחן

นางศุภกรณ แดงเกษม วัฒนา

11788 1914577777

(นายเวร กง เฝย ห เเคค)

(นายตากสิน ชูทอง)

P. 221 號, A. 2545

11/24/2014 1:14 PM

សេចក្តីបង្ហាញពីការ

๒๒๖

หัวหน้ากรม

สารบัญจดทะเบียน

19426-212

จ.ต.ก. ๒๕๖๕ วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ โฉนดที่ดิน ใหม่	เลขที่ โฉนดที่ดิน เดิม	เลขที่ โฉนดที่ดิน เดิม
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา			
วันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2555	ขาย โฉนดที่ดิน	บริษัท เจริญ โภคภัณฑ์ จำกัด	กรมการที่ดิน และสำนักงานที่ดิน จังหวัด เชียงใหม่	1	2	95	-	-	-	-	-	-

19422-112
(น.ส. ๔ จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 1028 II 1452-1

เลขที่ดิน ๓๐

หน้าสำรวจ ๓๓๖๕

ตำบล หนอง

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๕๒๒

เล่ม ๑๓๕ หน้า ๒๒

อำเภอ เกษมบุรี

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

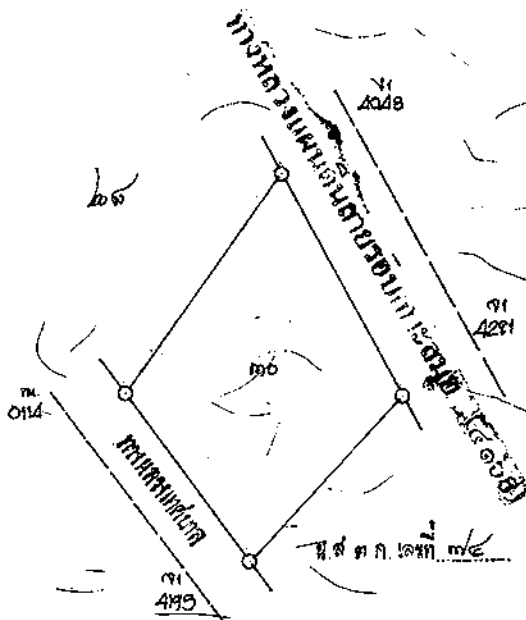
ให้แก่ บัณฑิต เอกชัย ศิษย์วิวัฒน์ ชื่นชม จำกัด สืบชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 699 หมู่ที่ ๑ ถนน ศรีนครินทร์ ตำบล สวนหลวง อำเภอ ชะอำ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงเดิมเนื้อที่ประมาณ ๖๖ ไร่ ๑๖ งาน ๓๓ ตารางวา (สี่งานหกล้านสี่หมื่นตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๒๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๓๐ เดือน มีนาคม พุทธศักราช ๒๔๖๖ ของข้าพเจ้า นายวิชาญ

(นางพุดผกา ตันตระกูล)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นายวิชาญ นายวิชาญ
นายวิชาญ นายวิชาญ
(นายพลเอก ศรีภักดิ์)

471898

(นายวิชาญ นายวิชาญ)
นายวิชาญ นายวิชาญ
นายวิชาญ นายวิชาญ
นายวิชาญ นายวิชาญ

สารบัญจดทะเบียน

19422-212

203

[illegible]

(ମ.ମ. ଦେ.ବ.)



တၢ်လၢၤတၢ်တၢ်

587N ~~A928~~ II 1402-1

เลขทอน 201

หน้าสารบัญ ๓๓๖๖

คำบล. ๒๐๔๐๗

เขตที่ดิน

1000

เลข ๑๓๕ หน้า ๒๐

ចំនួន.....

จังหวัด... กรุงเทพมหานคร

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ใบแก้ บัญชี เลขที่ คัดค้านาน ชื่อเดิม จากคำพิพากษา ไทย อยู่บ้านเลขที่ 699 หมู่

กพท. **พิกิตติวงษ์**

ชื่อ..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

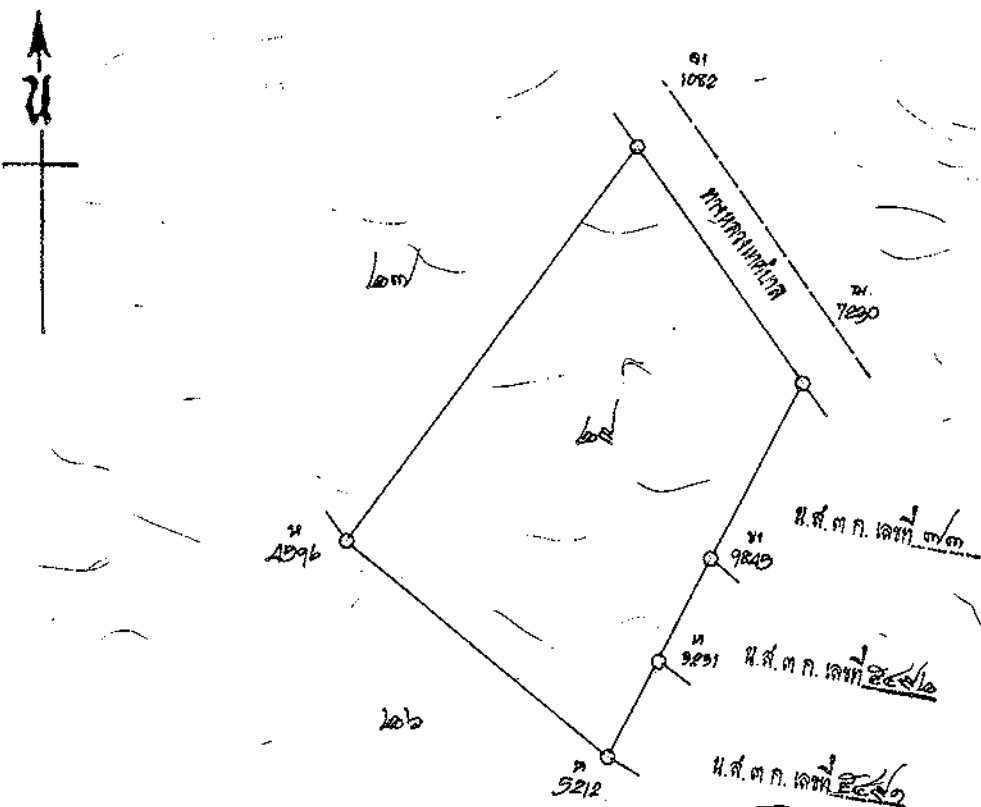
ทดแทนแปลงเนื้อที่ประมาณ ๑ งาน ๑ งาน ๑๐ ตารางวา

(หนังสือพิมพ์/เทศมณฑล)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐

รูปแบบ

มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบ เดือน มีนาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบเจ็ด

นางพัตนา - คุณพระคุณ!
เจ้าพนักงานทตต

นายอ. ไชยสิทธิ์ พงษ์พานิช

ମତେ

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

✓
พจน

10

๙๙๙

นายวิชา เพลย์ภาค

...สัจจนแผนก

.....นายอุกฤษฏ์ อ่อนริ

๕. ผลการวิจัยและแผนการ

2000

အသံအသွယ်

1757175800 000

71 6 3 1 5 0 1 1 1 0

19421-212

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555	ราชทาน/ เช่าโดย	บริษัท เอ-บี อสังหาริมทรัพย์ มีนาย จัก	กองทัพบกเมืองทหารบก และอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัท โกล	1	1	90	-	-	-		

เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 23103

ข้อใดที่ผิด เลขที่ 2.103 เลขเต็ม 10 ข้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงคำสัญญาที่นั้ดตั้งต่อไปนี้ คือ

- หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสามพนักงานที่ดินแห่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สามพนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาเป็นอย่างดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

ปัญหาเศรษฐกิจในปัจจุบันสำคัญ

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวง
สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 ระหว่าง

นายการุณ บรมธนรัตน์ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 8404 00024 06 1
ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2544 บัตรหมดอายุ
วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 อยู่บ้านเลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอกะสมุย จังหวัด
สุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย
ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสบาราห์
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 23103 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน
14 ไร่ 2 งาน 61.3 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปใน
สัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้
เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือ
เอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่ง
สินค้าอุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยบนที่ดินซึ่ง
เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและอยู่ติดกับที่ดินที่เช่า ตั้งอยู่ที่อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
(ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินเดิม")

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะขยายและดัดแปลงไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า และก่อสร้าง
ดัดแปลงที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "โครงการ") บนที่ดิน
เดิม ที่ดินที่เช่าตลอดจนที่ดินแปลงข้างเคียง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. (ต่อไปในสัญญานี้จะ
เรียกว่า "ที่ดินแปลงข้างเคียง") (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า "บริเวณที่จะทำการพัฒนา")

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับโครงการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระ
ติดพันใดๆ หรือสิทธิใดๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรื้อถอนและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนคำฟ้องอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ภาระ-
ผูกพัน") ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญานี้และทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินมัดจำซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 และถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันลงนามในสัญญานี้เป็นเงินจำนวน 3,000,000.00 บาท (สามล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คเชียร์เช็ก ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมาย และผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ในการรับชำระเงินมัดจำตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารตามที่ผู้เช่าตกลงเห็นชอบตอบแทน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการคืนเงินมัดจำจำนวน 2,850,000.00 บาท (สองล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่า โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องมีวงเงินจำนวน 2,850,000.00 บาท (สองล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) มีอายุสิ้นสุดในวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2548 (3 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) และมีเงื่อนไขว่าในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 2,850,000.00 บาท (สองล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่าทันทีโดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และโดยไม่จำเป็นต้องเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อนและผู้ให้เช่ามีหน้าที่ขอคืนเงินภาษีหัก ณ ที่จ่ายจำนวน 150,000.00 บาท (หนึ่งแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) จากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและจะคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับคืนเงินดังกล่าวจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

- (1) เมื่อพ้นวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2548 (2 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) แล้วไม่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า

กช

- (2) ผู้ให้เช่าผิดสัญญาหรือเมื่อเกิดกรณีที่ส่งผลให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญา หรือ
- (3) เมื่อพ้นวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2548 (2 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา) แล้วเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่อาจสำเร็จได้ทุกประการยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าตกลงยกเว้นเงื่อนไขบางประการหรือทั้งหมด

ในกรณีที่สัญญาที่ระบุให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ให้การคืนเงินดังกล่าวหมายรวมถึงเงินมัดจำตามข้อนี้ด้วย

นอกจากเงินมัดจำตามวรรคแรก ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากเหตุที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาที่ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 โดยค่าเสียหายดังกล่าวคำนวณจากค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 30,000,000.00 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) ที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่ามาคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR (อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี) ต่อปีของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เริ่มตั้งแต่วันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 เป็นต้นไป จนกว่าผู้เช่าดำเนินการจดทะเบียนการเช่าแล้วเสร็จ และในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าตั้งแต่วันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2548 เป็นเงินจำนวน 276,164.38 บาท (สองแสนเจ็ดหมื่นหกพันหนึ่งร้อยหกสิบสามบาทสามสิบบแปดสตางค์) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมของผู้เช่า หากการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาให้แล้วเสร็จก่อนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเสียหายให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาที่เหลืออยู่โดยนับตั้งแต่วันจดทะเบียนจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่าแล้วเสร็จ เว้นแต่มีเหตุที่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าเกิดขึ้นจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเสียหายดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเต็มจำนวน

หากการจดทะเบียนการเช่าแล้วเสร็จภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายตามอัตราดังกล่าวข้างต้นให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียน โดยคำนวณค่าเสียหายดังกล่าวจนถึงวันจดทะเบียน และหากไม่มีการจดทะเบียนตามสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 3 (สาม) วัน นับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยคำนวณค่าเสียหายจนถึงวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

3.02 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 27,000,000.00 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระเป็น 2 (สอง) งวด ดังนี้

- (1) งวดที่หนึ่ง ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 15,000,000.00 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นตราฟัธนาการ
- (2) งวดที่สอง ภายในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2549 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 12,000,000.00 บาท (สิบสองล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นตราฟัธนาการ

คช

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

เงินจ่ายล่วงหน้าที่จะระบุไว้ในข้อนี้เมื่อรวมกับจำนวนเงินมัดจำที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 จะมีจำนวนรวมเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าทั้งสิ้น 30,000,000.00 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 43,768,692.19 บาท (สี่สิบล้านสามพันเจ็ดแสนหกหมื่นแปดพันหกร้อยเก้าสิบสองบาทสิบเก้าสตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 5 (ห้า) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 1,000,000.00 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 5 (ห้า) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่หก) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ทำยสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ชื่อบัญชี นายการุณ บรมธนรัตน์

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาซอยหาดเล่าง

บัญชีเลขที่ 423-1-11877-0

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

นช



ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนวันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากการผูกพัน

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญานี้ที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันจดทะเบียน

6.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลง หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.03 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2548 (ภายใน 2 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน

ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะที่ระยะเวลาสำหรับการบอกกล่าวตามวรรคก่อนจนถึงวันที่กำหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด) วัน ให้เลื่อนวันจดทะเบียนออกไปเป็นวันที่ครบกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

๓๕

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาจะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากการผูกพัน

(3) เมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดขอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนา ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนา และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ

(6) บริเวณที่จะทำการพัฒนาไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนที่ดินของทางราชการหรืออยู่ภายใต้พระราชกฤษฎีกาและ/หรือกฎหมายใด ๆ เพื่อเวนคืนที่ดิน

(7) ได้มีการลงนามในสัญญาเช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอาคารซึ่งจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าระหว่างผู้เช่ากับบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และผู้ประกอบการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าตกลงยอมรับ

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวาระก่อนได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.04 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาลงบันทึกเป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันทำสัญญานี้

นับจากวันทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 9. ค่ารับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้ค่ารับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกจ้างและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

กช

9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดถึงการทำเอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่อาจอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใดๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีการผิดดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.05 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่ว่าที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใดๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

กษ.

✱

10.09 การเข้าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.10 ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่าและลูกจ้าง และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตำแหน่งที่ตั้งของถนนส่วนบุคคลปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแนบท้าย จ. ของสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการหาเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีที่เมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา

นี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่นๆ ตามสัญญานี้ต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดำเนินข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าในภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใดๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใดๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อภารกิจของเจ้าของจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใดๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาดังกล่าวให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว โดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวเป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 (สามสิบ) ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ค. โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป ทั้งนี้ ในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า "เหตุสุดวิสัย" หมายความว่า เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ติ จะให้ผลพิบัติก็ติ เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ

เหตุนี้ จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่ได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของผู้เช่าที่ปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

กช

TH

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และให้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ บนในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการในสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา นอกจากนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทางตามเงินมัดจำและค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.03

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

13.04 หากมีการผิดสัญญาหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรกและ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถยนต์สิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตนในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก

ข้อ 14. บทเปิดเตลิต

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่แจ้งแก่ให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า :

นายการุณ บรมธนรัตน์

ที่อยู่: บ้านเลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421-012

ผู้เช่า :

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ชั้น 19

ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

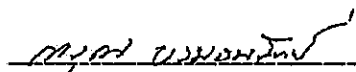
14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ขัดแย้งกันใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

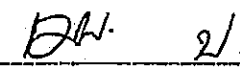
พอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็น
โมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญาให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญา
ทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า


(นายการณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ  พยาน
(นางสาว ปณยาน มรรคไพฑูริย์)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย 
(นายโรเบิร์ต เจมส์ (สุชาธาราห์))

ลงชื่อ  พยาน
(นายดุขฎิ จิตตไสยะพันธ์)

เอกสารแนบท้าย ก.
สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า

✱



(น.ส. ๕๖.)

คำนำเน้งที่ดิน

เลขที่ ๔๒๒๘ I ๒๕๒

เลขที่ดิน ๐๐

พื้นที่ ๕๒๐๐

ตำบล ปะนา

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๔๒๒๘ I ๒๕๒

เล่ม ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา

จังหวัด ปะนา

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายสมชาย วัฒนศิริ

เลขที่ ๔๒๒๘ I ๒๕๒

ตำบล ปะนา อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

พื้นที่ ๕๒๐๐ ตารางวา

โฉนดที่ดิน ๕๕ หน้า ๕

อำเภอ ปะนา จังหวัด ปะนา

การบัญชีกระแสเงินสด

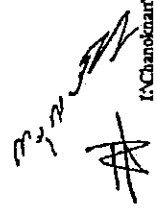
[illegible]

11/11/11

เอกสารแนบท้าย ข
รายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	การผูกพัน	เลขที่โฉนด/หนังสือ รับรองการทำประโยชน์	ที่ตั้งที่ดิน			จำนวนเนื้อที่	
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน
1	นายการุณ บรมธนรัตน์	-	23103	อ่างทอง	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	14	2
2	นายภทธีรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางชอปปจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	-
								61.3
								91

หมายเหตุ : ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้คือที่ดินแปลงข้างเคียง


[Chandkarn2005MayAttachment B Samui.doc]

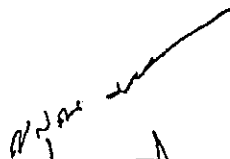
เอกสารแนบท้าย ค.

ระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,000,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,150,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,150,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,150,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,150,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,150,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่_____ถึงวันที่_____	1,322,500.00 บาท

m/m 55
#

ปีการเช่าที่ 12 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,322,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,322,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,322,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,322,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,520,875.00 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,520,875.00 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,520,875.00 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,520,875.00 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,520,875.00 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,749,006.25 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,749,006.25 บาท
ปีการเช่าที่ 23 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,749,006.25 บาท
ปีการเช่าที่ 24 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,749,006.25 บาท




ปีการเช่าที่ 25 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,749,006.25 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,011,357.19 บาท
รวมทั้งสิ้น	43,768,692.19 บาท

17/2022 2022



เอกสารแนบท้าย ง.

ตำแหน่งและแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งถนนส่วนบุคคล

#

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ระหว่าง

นายการุณ บรมธนรัตน์ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 8404 00024 06 1 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2544 บัตรหมดอายุ วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 อยู่บ้านเลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอรี คเน็พ อติมส์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “สัญญาเช่าที่ดิน”) เพื่อการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 23108 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 14 ไร่ 2 งาน 61.3 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”)

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน

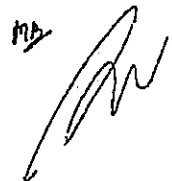
ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงทำบันทึกข้อตกลงนี้ขึ้นเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินเกี่ยวกับจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่า เงินจ่ายล่วงหน้า ค่าเช่าและเงื่อนไขในการชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่า ดังนี้

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงแก้ไขจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจาก 14 ไร่ 2 งาน 61.3 ตารางวา เป็นเนื้อที่จำนวน 2 งาน 7.4 ตารางวา ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องตามเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดที่ดินที่เช่าตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 3. ของสัญญาเช่าที่ดินทั้งหมดและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระเป็น 3 (สาม) งวด ดังนี้



- (1) **งวดที่หนึ่ง** ในวันลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน ผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินมัดจำจำนวน 3,000,000.00 บาท (สามล้านบาทถ้วน) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าจากผู้เช่าครบถ้วนแล้ว

ในการรับชำระเงินมัดจำตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารตามที่คุณเช่าตกลงเห็นชอบตอบแทน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการคืนเงินมัดจำจำนวน 2,850,000.00 บาท (สองล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่า โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องมีวงเงินจำนวน 2,850,000.00 บาท (สองล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) มีอายุสิ้นสุดในวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2548 และมีเงื่อนไขว่าในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 2,850,000.00 บาท (สองล้านแปดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่าทันทีโดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และโดยไม่จำเป็นต้องเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อน

- (1) เมื่อพ้นวันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2548 แล้วไม่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า
- (2) ผู้ให้เช่าผิดสัญญาขึ้นหรือเมื่อเกิดกรณีที่เป็นผลให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญานี้ หรือ
- (3) เมื่อพ้นวันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2548 แล้วเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ของสัญญาเช่าที่ดินไม่อาจสำเร็จได้ทุกประการยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าตกลงยกเว้นเงื่อนไขบางประการหรือทั้งหมด

ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินระบุให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ให้การคืนเงินดังกล่าวหมายรวมถึงเงินมัดจำตามข้อนี้ด้วย

ผู้เช่าตกลงคืนหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าวข้างต้นให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า

- (2) **งวดที่สอง** ในวันลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้และเมื่อการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 800,000.00 บาท (หกร้อยบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร
- (3) **งวดที่สาม** ภายในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2549 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 2,400,000.00 บาท (สองล้านสี่แสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

3.02 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 8,753,738.44 บาท (แปดล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดบาทสี่สิบสี่สตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้”

3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 4.01 และเอกสารแนบท้าย ค. ของสัญญาเช่าที่ดินและให้ข้อความ ดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 5 (ห้า) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 5 (ห้า) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่หก) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง”

4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการเพียงเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้

5. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้ และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านและเข้าใจความโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่า

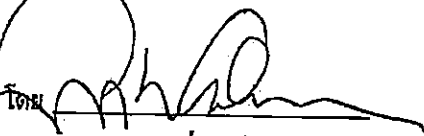
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางจรี บรมธนรัตน์)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย 
(นายเจฟเฟอร์ คเน็ฟ อัดัมส์)

ลงชื่อ  พยาน
(นางสาวชนกนารุ วงศ์สิริสวัสดิ์)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เข้าเลขที่ 23103

๗๑




(น.ร. ๔๔.)

①

คำนำเน้งที่ดิน

เลขที่ 232 หน้า 3
เนื้อที่ ๕๐ ไร่ ๒๐ งาน ๐๐ ตารางวา
ตำบล บ่อทอง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ 232 หน้า 3
เนื้อที่ ๕๐ ไร่ ๒๐ งาน ๐๐ ตารางวา
ตำบล บ่อทอง
จังหวัด สุราษฎร์ธานี

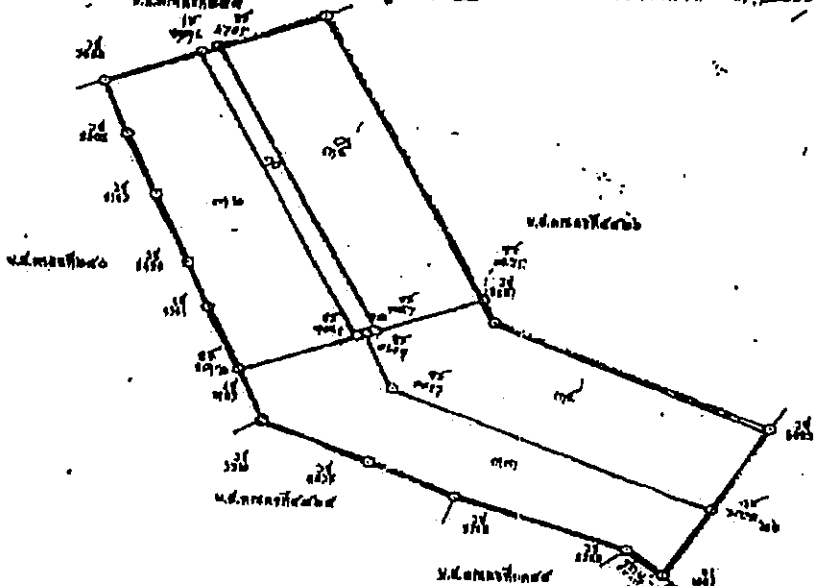
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ซึ่งได้โดยชอบตามกฎหมายว่าด้วยการออกโฉนดที่ดิน

ให้แก่ นาย นายเจริญ บรมเจริญ สัญชาติ ไทย อายุ ๖๔ ปี
เกิด ณ ตำบลบ่อทอง อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ประกอบกับ นางสาว...

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๕๐ ไร่ ๒๐ งาน ๐๐ ตารางวา
โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๐๐๐ หรือ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ ... เดือน ... ปี ... ที่ ...

(นาง ...)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ... (นาย ...)
นาย ... (นาย ...)
นาย ... (นาย ...)
นาย ... (นาย ...)

[Handwritten signature]

4. ใต้น้ำ 2 3103 10

5

สารบัญจดทะเบียน

เลขที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เงินต้นตามสัญญา			เงินต้นที่เหลือ			วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน	จำนวนเงินที่ชำระ	จำนวนเงินที่ค้างชำระ
				ปี	เดือน	วัน	ปี	เดือน	วัน				
11	เช่าแบบใน	นายการุณ นรชนรัตน์	นายการุณ นรชนรัตน์	3	2	13	11	-	4	28/11	4528/1		
2548	นายการุณ									1452			
										33	27509		
				3	2	13	7	2	34	4528/1			
										1452			
										35	27510		
				3	2	13	4	-	20	4528/1			
										1452			
										35	27511		
				3	2	13	-	2	07	4528/1			
										1452			
										35	27512		

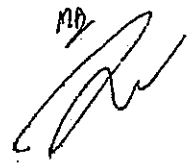
ms

เอกสารแนบท้าย ข

รายละเอียดของที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	ภาระผูกพัน	เลขที่โฉนด	ที่ตั้งที่ดิน			จำนวนเนื้อที่	
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน ตารางวา
1	นายการุณ บรมธนรัตน์	-	23103	บ่อสุต	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-	2 7.4
2	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์	-	27509	บ่อสุต	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.6
3	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์	-	27510	บ่อสุต	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.4
4	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายวีรพงษ์ บรมธนรัตน์	-	27511	บ่อสุต	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.4
5	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อสุต	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.5
6	นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางช่อบังจิตร ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5526	บ่อสุต	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	- 91

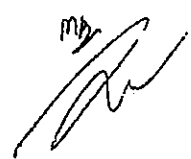
หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญา คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง



เอกสารแนบท้าย ค.

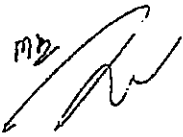
อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท

mg


ปีการเช่าที่ 11 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 12 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท

กช



ปีการเช่าที่ 23 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25บาท
ปีการเช่าที่ 24 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 25 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
รวมทั้งสิ้น	8,753,738.44 บาท

มธ





หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่ 23103 เลขที่ดิน 10 หน้าสำรวจ 4220
ตำบล ปอศุด อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน มีนาคม พุทธศักราช 2555
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
โดยนายวสันต์ วุฒิประคิษฐ (แทน) } อายุ { - } ปี ผู้โอน สัญชาติ ไทย
บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10
ตำบล กลองกุ่ม อำเภอ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
โดยนายวสันต์ วุฒิประคิษฐ (แทน) } อายุ { - } ปี ผู้รับโอน สัญชาติ ไทย
บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารคิวอีสต์สสาร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ -
ตำบล หุ่นหมามม อำเภอ สาทร์ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้

รับ เช่า ไว้จาก นายการุณ บรรณรัตน์ ตามหนังสือ
สัญญาฉบับที่ - ลงวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548

(ซึ่งข้อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า") โดยผู้โอนได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้รับโอนโดยมีค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 5,235,939 บาท (ห้าล้านสองแสนสามหมื่นเก้าร้อยสามสิบเก้าบาทถ้วน) (หักเงินค้ำประกัน)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า ดังกล่าวไว้ในข้อ ๑. นี้ทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน เลขที่ดิน รายชื่อจากผู้โอนเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการที่มีหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้โอนได้ตกลงให้ทุกประการไว้ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า และการเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

ข้าพเจ้า นายการุณ บรรณรัตน์ เจ้าพนักงานที่ดิน ได้รู้เห็นการโอนสิทธิการเช่า

ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยินยอมปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

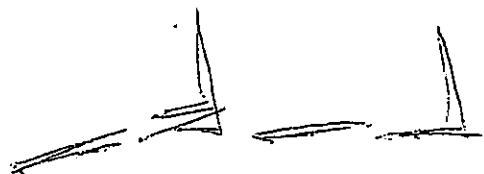
- (1) นายการุณ บรมธนรัตน์ อยู่บ้านเลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฝ้าสสาร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

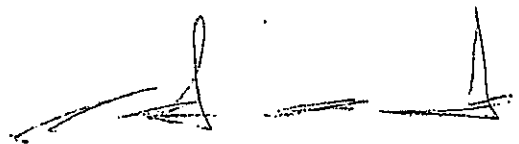
- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ฉบับลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่า
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ



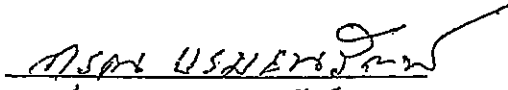
- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
- ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
- ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลเกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

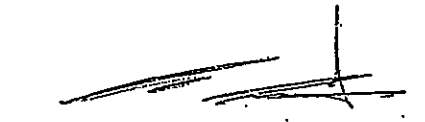
ลงชื่อ


(นายการุณ บรมรัตน) 8

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ


(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ
ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2555

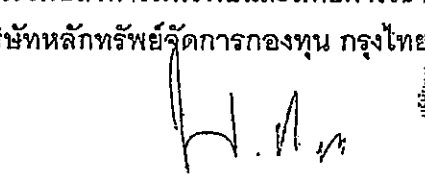
แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

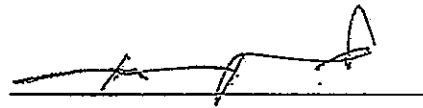
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โกลด์ รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (ผู้รับโอน)

ลงชื่อ


()




()

ลงชื่อ

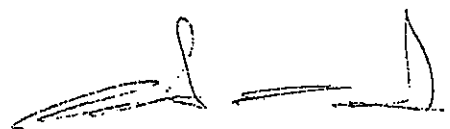

()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน



สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27509

วันที่รับที่ ๑๐๔ เลขที่คณ ๓๓ เนื้อที่ ๓ ไร่ ๒ งาน ๑๓.๖ ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

โรงเรียน _____ ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ กรุงเทพมหานคร

๕๓๗

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ระหว่าง

คณะบุคคล การุณ จูรี และดวงฤดี มีสถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดย นายการุณ บรมธนรัตน์ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอร์รี่ คเน็พ อติมส์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27509 เนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้ เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่งสินค้าอุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและอยู่ติดกับที่ดินที่เช่า ตั้งอยู่ที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินเดิม”)

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะขยายและดัดแปลงไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า และก่อสร้างดัดแปลงที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”) บนที่ดินเดิม ที่ดินที่เช่าตลอดจนที่ดินแปลงข้างเคียง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินแปลงข้างเคียง”) (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า “บริเวณที่จะทำการพัฒนา”)

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับโครงการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระติดพันใดๆ หรือสิทธิใดๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรुकล้ำและการรบกวนการครอบครองใดๆ ตลอดจนคำภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญานี้และทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ออกข้อเสนอกว่าผู้ให้เช่าด้วยกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระเป็น 2 (สอง) งวด ดังนี้

- (1) งวดที่หนึ่ง ในวันลงนามในสัญญานี้และเมื่อการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 3,600,000.00 บาท (สามล้านหกแสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร
- (2) งวดที่สอง ภายในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2549 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 2,400,000.00 บาท (สองล้านสี่แสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

3.02 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 8,753,738.44 บาท (แปดล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดบาทสี่สิบสี่สตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญาให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 5 (ห้า) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 5 (ห้า) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่หก) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ชื่อบัญชี คณะบุคคลการุณ จุรีและดวงฤดี

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเกาะสมุย

บัญชีเลขที่ 207-1-14576-4

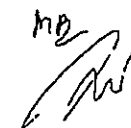
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 2-7808-6054-6

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนวันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน



ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เข้ามีสิทธิตามสัญญานี้ที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “**สิ่งปลูกสร้าง**”) หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันจดทะเบียน

6.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลง หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทําเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทําเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขออนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.02 ข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้นให้แล้วเสร็จภายในวันลงนามสัญญาฉบับนี้

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย .

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดขอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาดอกขอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้



(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนา ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนา และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาจะต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ

(6) บริเวณที่จะทำการพัฒนาไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนที่ดินของทางราชการ หรืออยู่ภายใต้พระราชกฤษฎีกาและ/หรือกฎหมายใด ๆ เพื่อเวนคืนที่ดิน

(7) ได้มีการลงนามในสัญญาเช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอาคารซึ่งจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าระหว่างผู้เช่ากับบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และผู้ประกอบการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าตกลงยอมรับ

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวรรคก่อนได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.04 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาลับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันทำสัญญานี้

นับจากวันทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว



ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

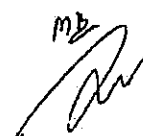
9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการดำเนินการใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินพันตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ



ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันทำสัญญานี้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.05 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.10 ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่าและลูกค้าและแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตำแหน่งที่ตั้งของถนนส่วนบุคคลปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแนบท้าย ง. ของสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงบำรุงรักษาด่านส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า



ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระค้ำประกันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการหาเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

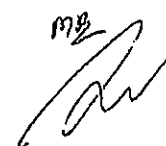
11.02 เมื่อสัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาฉบับนี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้ต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการหาเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15



(สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาดอกงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว โดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวเป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 (สามสิบ) ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ค. โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป ทั้งนี้ ในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ตี จะให้ผลพิบัติก็ตี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้



สัญญาที่ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจำนองหน้าที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใดๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจภายในบริเวณที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจภายในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่มีไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการในสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง



(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีการผิดเงื่อนไขหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.03

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้

13.03 ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

13.04 หากมีการผิดเงื่อนไขหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรกและ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจำนองล่วงหน้าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของ



ปีการเข้านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตนในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ อีก

ข้อ 14. บทเปิดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใดๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใดๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า :

คณะบุคคลการณ จุรีและดวงฤติ

ที่อยู่: เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421-012

เรียน: นายการณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า :

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ชั้น 19

ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250



หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับจดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาให้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้รับความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้ากับผู้เข้าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาที่สร้างขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคล การุณ จุรี และดวงฤดี

ลงชื่อ การุณ บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ นางจุรี บรมธนรัตน์
(นางจุรี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์
(นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ ศิริพงษ์ ทรัพย์เจริญ พยาน

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย (นายเจฟเฟอร์ คเน็พ อัดัมส์)

ลงชื่อ (นายสัทคุณ แสงรุ่งเรือง) พยาน

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เลขที่ 27509

MB




(ม.ร.๕๖)

บัตรแผนที่ดิน

ระวาง 4928 II 1452

เลขที่แผนที่ดิน ๒๕๐๕
ตำบล บ่อขุก

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9
อำเภอ เกาะสมุย
จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ซึ่งได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ที่ดิน บ่อขุก ตำบล บ่อขุก อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน 4509

เนื้อที่ 276 ไร่ 9

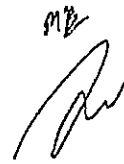
สารบัญจกทะเบียน

เอกสารแนบท้าย ข

รายละเอียดของที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	การผูกพัน	เลขที่โฉนด	ที่ตั้งดิน			จำนวนเนื้อที่	
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน ตารางวา
1	นายการุณ บรมธนรัตน์	-	23103	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-	2 7.4
2	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์	-	27509	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.6
3	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์	-	27510	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.4
4	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์	-	27511	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.4
5	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายคณิศ บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.5
6	นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	- 91

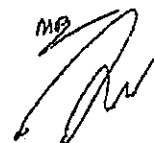
หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญา คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง



เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท



ปีการเช่าที่ 12 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 23 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25บาท
ปีการเช่าที่ 24 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท

ม.๑
/N

ปีการเช่าที่ 25 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
รวมทั้งสิ้น	8,753,738.44 บาท

MB



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

เลขที่ดิน	33	หน้าสำรวจ	6505	ตำบล	บ่อผุด
โฉนดหมายเลขที่	27509	อำเภอ	เกาะสมุย	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาสมุย

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) นายกรรณ บรมธนรัตน์ (2)-(3) ตามเอกสารแนบ

ผู้ให้เช่า

3 8 4 0 4 0 0 0 2 4 0 6 1

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน 33 หน้าสำรวจ 6505 เลขที่โฉนด 27509 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดย นายวสันต์ วัฒประสิทธิ์ (แทน)

อายุ	69 -	ปี	เชื้อชาติ	ไทย -	สัญชาติ	ไทย, ไทย	บิดา/มารดาชื่อ	นายเล็กเล็ก - นางเล็ก, -	
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน	อาคารคิวิเฮาส์สำหรับ	เลขที่	64, 11	ตรอก/ซอย	- , -	ถนน	-, สาทรใต้	หมู่ที่	1, -
	ชั้น เอ็ม, บี และ 10								

ตำบล/แขวง	อ่างทอง, ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ/เขต	เกาะสมุย, สาทร	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี,	หมายเลขโทรศัพท์	-, 0 2670 4900
					กรุงเทพมหานคร		

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำคือ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเช่าพนักงานที่ดิน

ด้วยความจริงและใจจริง ดังต่อไปนี้:-

- ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นายกรรณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน 33 หน้าสำรวจ 6505 เลขที่โฉนด 27509 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้
- 1.1 ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่า ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า"
- 1.2 ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้"

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรศัพท์ -

หมายเลขโทรศัพท์ 077 421 012

เรียน คุณกรรณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า ที่อยู่ 11 อาคารคิวิเฮาส์สำหรับ ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

- ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)

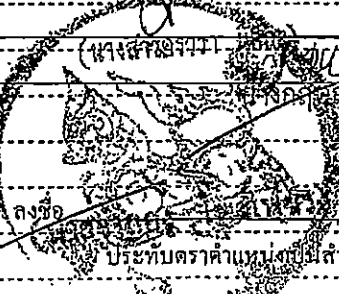
ลงชื่อ

พยาน

ลงชื่อ

พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า



ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งที่สำคัญ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

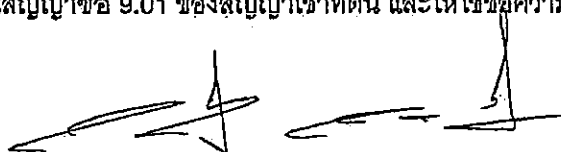
- (1) คณะบุคคล การณ จรี และคณะ สภามอบหมายของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอกาญจนบุรี จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 หน้าสำรวจ 6508 ตั้งอยู่ที่ตำบลปอผุด อำเภอกาญจนบุรี จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)
- (ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่ทำขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
- ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้



ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้
"ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 64 หมู่ที่ 1 ตำบลช่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421 012

เรียน: คุณการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
ตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

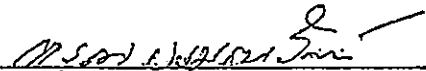
ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญา
เช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมี
ผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญา
เช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสอง
ฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

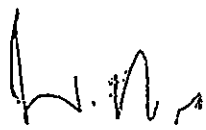

(นายการุณ ชรณรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

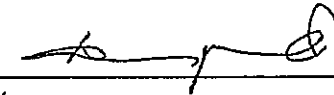
ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ


()



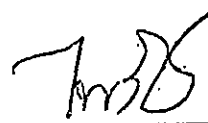

()

ลงชื่อ


()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน





(ท.ค. ๖)

เลขที่ Ag. 2)

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่ 27509 เลขที่ดิน 33 หน้าสำรวจ 6505
ตำบล ปอศุด อำเภอ เกษมสุข จังหวัด สุราษฎร์ธานี
หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน มีนาคม พุทธศักราช 2555

๗ สำนักงานที่ดินจังหวัด

สุราษฎร์ธานี สาขาเกษมสุข

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
โดยนายวัฒนดี วุฒิประดิษฐ์ (แทน) } อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10
ตำบล กลองกุ่ม อำเภอ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลจิสติกส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
โดยนายวัฒนดี วุฒิประดิษฐ์ (แทน) } อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารกวีฬาสถาพร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ -
ตำบล ห้วยหมากม้อ อำเภอ สาทรง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้รับ
เช่า จาก (1) นายการุณ บรรณรัตน์ (2) นางจุรี บรรณรัตน์ และ (3) นางสาวดวงดี บรรณรัตน์ ตามหนังสือ
สัญญาเช่า ฉบับที่ ๑ ลงวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548

(ซึ่งต่อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า")
ให้แก่ผู้รับโอนเป็นเดิมาตั้งแต่ต้นที่ผู้โอนได้เช่าไป โดยมีค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 5,235,939 บาท (ห้าล้านสองแสนสาม
หมื่นเก้าร้อยสามสิบเก้าบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑. นี้ทุกประการ
และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รายได้จากผู้โอนแล้ว

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดที่ปรากฏตามหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้โอน
ตกลงให้ผู้รับโอนโอนสิทธิการเช่าฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) (แทนตามมอบอำนาจ ลงตั้งวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) (แทนตามมอบอำนาจ ลงตั้งวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางสาวสุรวิภา นิลกิจ)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางสาวสุรวิภา นิลกิจ)

ข้าพเจ้า (1) นายการุณ บรรณรัตน์ (2) นางจุรี บรรณรัตน์ และ (3) นางสาวดวงดี บรรณรัตน์

สิทธิการเช่า ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขทุกประการ
หนังสือสัญญาเช่าได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

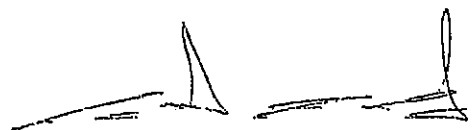
- (1) คณะบุคคล การุณ จุรี และดวงฤดี สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 หน้าสำรวจ 6505 ตั้งอยู่ที่ตำบล บ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตาม หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ



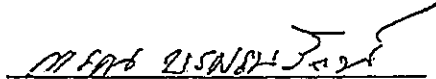
- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ต้องถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
- ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
- ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

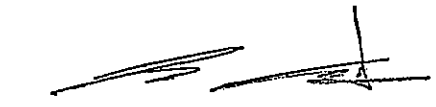

(นายการุณ บรมธนรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ


(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ
ลงวันที่ 12 มีนาคม 2555

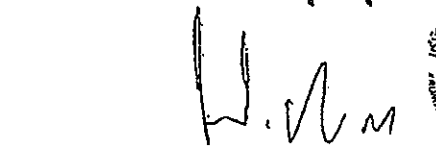
แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ


()




()

ลงชื่อ


()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน



สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27510



หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

ฉบับที่ 33 ปีที่ 31 2 งาน 13.4 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อพลูด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เดือน เดือน พุทธศักราช 2548

สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ผู้เช่า (นางสาวรุณ บรมธรมรัตน์) อายุ ปี ผู้ให้เช่า (นายชาติ ไทย)

(นางจรี บรมธรมรัตน์)

(นางสาวเมตตา บรมธรมรัตน์)

บุตร อยู่ที่บ้าน เลขที่ 64, 167 และ 13 หมู่ที่ 1, 3 และ -

ตำบล บ่อพลูด, ตำบลบ่อพลูด และตำบลบ่อพลูด อำเภอ เกาะสมุย, เกาะสมุย และตำบลบ่อพลูด จังหวัด สุราษฎร์ธานี, สุราษฎร์ธานี และกรุงเทพมหานคร

กับ (บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) อายุ ปี ผู้เช่า (นายชาติ ไทย)

(โดย นายอนันต์ บรมแก้ว (แทน))

บุตร อยู่ที่บ้าน อาคารโหนดอินเตอร์เนชั่นแนล เลขที่ 699 หมู่ที่ ถนนศรีนครินทร์

ตำบล จวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินหมายเลขดังกล่าวข้างต้น เมื่อที่รวมที่ดินประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ไว้เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง และ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง

มีกำหนด สามสิบ ปี เดือน โดยเริ่มต้นนับจากวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ เป็นต้นไป

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 14,750 บาทต่อปี (สิบสี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบบาท) ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายปี โดยจะชำระล่วงหน้าก่อนวันที่ (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า รวมและเฉลี่ยต่อปีการเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล การฤๅจรี และเมตตา กับ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548

ข้อ 3. ผู้ให้เช่ายินยอมที่จะให้ที่ดินเช่าปราศจากภาระผูกพัน

ข้อ 4. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าใช้สิทธิเพิ่มเติมในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ประสงค์ของผู้เช่า และยินยอมให้ผู้เช่าไปเช่าที่ดินเพิ่มเติมได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกต่อการทำเอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับค่าธรรมเนียมการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงเรียกโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 6. เมื่อใดและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล การฤๅจรี และเมตตา กับ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) นายการุณ บรมธรมรัตน์, นางจรี บรมธรมรัตน์ และนางสาวเมตตา บรมธรมรัตน์

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) โดย นายอนันต์ บรมแก้ว (แทน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวง
สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ระหว่าง

คณะบุคคล การุณ จูรี และเมตตา มีสถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่
ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดย นายการุณ บรมธนรัตน์ ผู้มีอำนาจ
กระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย
ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอรี คเน็พ อัดัมส์
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27510 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 3
ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลปอผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปใน
สัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้
เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือ
เอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่ง
สินค้าอุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยบนที่ดินซึ่ง
เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและอยู่ติดกับที่ดินที่เช่า ตั้งอยู่ที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
(ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินเดิม”)

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะขยายและดัดแปลงไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า และก่อสร้าง
ดัดแปลงที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”) บนที่ดิน
เดิม ที่ดินที่เช่าตลอดจนที่ดินแปลงข้างเคียง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. (ต่อไปในสัญญานี้จะ
เรียกว่า “ที่ดินแปลงข้างเคียง”) (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า “บริเวณที่จะทำการพัฒนา”)

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับโครงการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระ
ติดพันใดๆ หรือสิทธิใดๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรुक้าและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนคำภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระ-
ผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญานี้และทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระเป็น 2 (สอง) งวด ดังนี้

- (1) งวดที่หนึ่ง ในวันลงนามในสัญญานี้และเมื่อการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 3,600,000.00 บาท (สามล้านหกแสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร
- (2) งวดที่สอง ภายในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2549 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 2,400,000.00 บาท (สองล้านสี่แสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

3.02 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 8,753,738.44 บาท (แปดล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดบาทสี่สิบสี่สตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้

๓๕

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญาให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 5 (ห้า) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 5 (ห้า) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่หก) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. หักย สัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ชื่อบัญชี คณะบุคคลการณ จุรีและเมตตา

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเกาะสมุย

บัญชีเลขที่ 207-1-14577-2

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 2-7808-6053-9

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนวันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากการผูกพัน

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สิ่งปลูกสร้าง”) หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันจดทะเบียน

6.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการให้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.02 ข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้นให้แล้วเสร็จภายในวันลงนามสัญญานี้

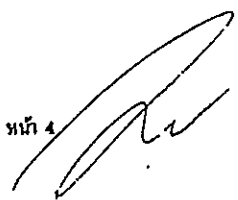
7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดขอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ กข.

หน้า 4



(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนา ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนา และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ

(6) บริเวณที่จะทำการพัฒนาไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนที่ดินของทางราชการ หรืออยู่ภายใต้พระราชกฤษฎีกาและ/หรือกฎหมายใด ๆ เพื่อเวนคืนที่ดิน

(7) ได้มีการลงนามในสัญญาเช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอาคารซึ่งจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าระหว่างผู้เช่ากับบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และผู้ประกอบการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าตกลงยอมรับ

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวรรคก่อนได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.04 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาลฉบับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันทำสัญญานี้

นับจากวันทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว" *np*

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการโอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการโอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ

ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.05 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเข้าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นที่เหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.10 ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่าและลูกจ้างและผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตำแหน่งที่ตั้งของถนนส่วนบุคคลปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแนบท้าย จ. ของสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

๓๒

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาฉบับนี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้อีกต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่เช่าในภายใน 15 ^{ม.ค.}

(สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความเสียหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความเสียหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกิจการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความเสียหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญามีสิ้นสุดลง คู่สัญญาดตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความเสียหายหรือเสียหายดังกล่าว โดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวเป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 (สามสิบ) ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ค. โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป ทั้งนี้ ในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ได้อาจให้ผลพิบัติก็ได้ เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้

๗๖

สัญญาที่ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในการพัฒนาที่ดินบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใดๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการในสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการณ บรมธนรัตน์และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีการผิดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทางถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.03

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้

13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใดๆ ที่ผู้เช่าได้รับการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

13.04 หากมีการผิดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรกและ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถขนส่งสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจำนองหน้าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของ

ปีการเข้านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตนในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ อีก

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใดๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำนำถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใดๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า :

คณะบุคคลการุณ จุรีและเมตตา

ที่อยู่: เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421-012

เรียน: นายการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า :

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์ ชั้น 19

ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

๓๒ -

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญาและเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใดๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือมิใช่สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใดๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไมอาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะทำได้ทำ ความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้ บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของ สัญญานี้

14.06 ข้อความใดๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้ากับผู้เข้าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับ ไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย พพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็น โมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญาที่สร้างขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคล การุณ จุรี และเมตตา

ลงชื่อ การุณ บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ จุรี บรมธนรัตน์
(นางจุรี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ เมตตา บรมธนรัตน์
(นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ ศิริวิทย์ หัตถ์ทอง พยาน
(ศิริวิทย์ หัตถ์ทอง)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย เจฟเฟอร์ คเน็พ อัดัมส์
(นายเจฟเฟอร์ คเน็พ อัดัมส์)

ลงชื่อ สัทคุณ แสงรุ่งเรือง พยาน
(นายสัทคุณ แสงรุ่งเรือง)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าเลขที่ 27510



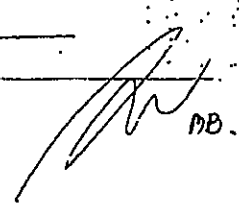
Handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or 'B' followed by a flourish. Below the signature, the letters 'MD' are written in a small, handwritten font.

ใบแนบหน้า 27510

บันทึก 34

การบัญชีทะเบียน

วันที่	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เลขที่ หนังสือ จดทะเบียน			เลขที่ หนังสือ จดทะเบียน			วันที่ ออก หนังสือ	สถานที่ ออก หนังสือ
				ปี	เดือน	วัน	ปี	เดือน	วัน		
วันที่ 15	จดทะเบียน	นาย... ..	นาง... ..	3	2	15	-	-	-	-	-
ถึง... ..			นาง... ..								
ว.ร. 2546											
วันที่ 15	จดทะเบียน	นาย... ..	นาง... ..	3	2	15	-	-	-	-	-
ถึง... ..			นาง... ..								
ว.ร. 2546			นาง... ..								

 นธ.

เอกสารแนบท้าย ข

รายละเอียดของที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	ภาระผูกพัน	เลขที่โฉนด	ที่ตั้งที่ดิน			จำนวนเนื้อที่	
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน ตารางวา
1	นายการุณ บรมธนรัตน์	-	23103	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-	2 7.4
2	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์	-	27509	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.6
3	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์	-	27510	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.4
4	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์	-	27511	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.4
5	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายคณิด บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.5
6	นายฤทธิรงค์ ธิวะเดชาเทพ นางขอบจิตต์ ธิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ธิวะเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	- 91

หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญา คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง

170.

เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท


no.

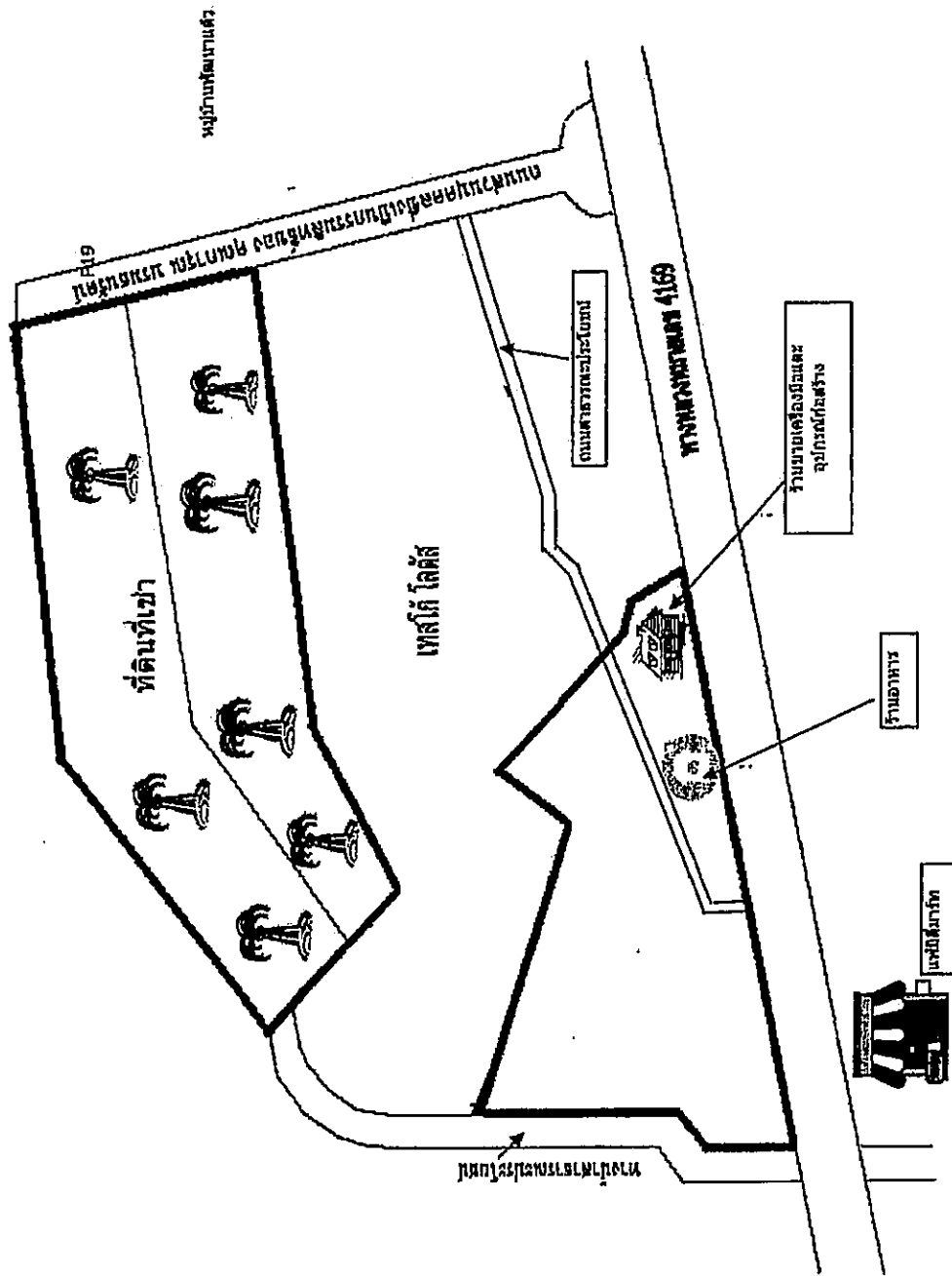
ปีการเช่าที่ 12 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 23 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 24 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท



กข.

ปีการเช่าที่ 25 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
รวมทั้งสิ้น	8,753,738.44 บาท

เอกสารแนบท้าย ง.
ตำแหน่งและแผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งถนนส่วนบุคคล



RD-



(ก.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน	4928 II 1452	ตำบล	บ่อสุค
ระวาง	34	อำเภอ	เกาะสมุย
โฉนดที่ดิน	หน้าสำรวจ 6506	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี
โฉนดหมายเลขที่	27510		

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาสมุย

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) นายการณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ
ผู้ให้เช่า

3 8 4 0 4 0 0 0 2 4 0 6 1

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท ผู้เช่า โดย
นายวสันต์ วุฒิประดิษฐ์ (แทน)

[] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

อายุ	69, -	ปี	เชื้อชาติ	ไทย, -	สัญชาติ	ไทย, ไทย	บิดา/มารดาชื่อ	นายเล็กแสง - นางเล็ก, -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน	อาคารคิวเฮาส์สาร เลขที่ 64, 11		ครอก/ซอย	-, -		ถนน	-, สาทรใต้	หมู่ที่ 1, -
	ชั้น เอ็ม, จี และ 10							

ตำบล/แขวง	อ่างทอง,ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ/เขต	เกาะสมุย, สาทร	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี,	หมายเลขโทรศัพท์	-, 0 2670 4900
					กรุงเทพมหานคร		

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความจริงดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นายการณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้

1.1 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่า ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

1.2 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้"

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรศัพท์

หมายเลขโทรศัพท์ 077 421 012

เรียน คุณการณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า ที่อยู่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญานี้บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า (แทนตาม หนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)

ลงชื่อ _____ (นางสาวสมชาย นิลกิจ)

ลงชื่อ _____

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ _____ เจ้าพนักงานที่ดิน

(ในพยานหลักฐาน)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

- (1) คณะบุคคล การุณ จุรี และเมตตา สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลช่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงเพาเวอร์ ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 หน้าสำรวจ 6506 ตั้งอยู่ที่ตำบลลพพุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)
- (ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่ทำขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
- ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 64 หมู่ที่ 1 ตำบลช้างทอง อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421 012

เรียน: คุณการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฝ้าสำหรับ ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
ตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญา
เช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมี
ผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญา
เช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามกฎหมายแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสอง
ฝ่ายได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

นาย เหมะวัน
(นายการุณ บรมรัตน)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเค ไอทีส รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ (มหาชน)

ลงชื่อ

ห.น.น
()



[Signature]
()

ลงชื่อ

[Signature]
()

พยาน

ลงชื่อ

[Signature]
()

พยาน

[Signature]



หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่	27510	เลขที่ดิน	34	หน้าสำรวจ	6506
ตำบล	บ่อหุด	อำเภอ	เกาะสมุย	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่	14	เดือน	มีนาคม	พุทธศักราช	2555

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ระหว่าง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดยนายวสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้โอน สัญชาติ	ไทย

บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	ถนนนวมินทร์	เลขที่	629/1	หมู่ที่	10
ตำบล	คลองกุ่ม	อำเภอ	บึงกุ่ม	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร		

กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยนายวสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้รับโอน สัญชาติ	ไทย

บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	อาคารกวีเข้าสัทยา ชั้น เอ็ม, จี และ 10	เลขที่	11	หมู่ที่	-
ตำบล	ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ	สาทร	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร		

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้
รับเช่าไว้จาก (1) นายการุณ บรรณรัตน์ (2) นางจุรี บรรณรัตน์ และ (3) นางสาวเมตตา บรรณรัตน์ ตามหนังสือ
สัญญาเช่า ฉบับที่ - ลงวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548
(ซึ่งต่อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า")

นั้นแก่ผู้รับโอนเป็นคิดค่าคงแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยมีค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 5,235,939 บาท (ห้าล้านสองแสนสาม
หมื่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบเก้าบาท)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า ดังกล่าวไว้ในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
และได้รับหนังสือสัญญาเช่า ที่ดินแปลงดังกล่าว

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการตามหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้สัญญา
ตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๕ เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับให้ผู้โอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

ข้าพเจ้า (1) นายการุณ บรรณรัตน์ (2) นางจุรี บรรณรัตน์ และ (3) นางสาวเมตตา บรรณรัตน์
เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นการโอน

สิทธิการเช่า และมีหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมให้ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ
หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

- (1) คณะบุคคล การุณ จูรี และเมตตา สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนวามินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 หน้าสำรวจ 6506 ตั้งอยู่ที่ตำบล บ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตาม หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ

- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ต้องถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
- ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
- ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ นายการุณ บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ
ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2555

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ W. N.
()



[Signature]
()

ลงชื่อ [Signature]
()

พยาน

ลงชื่อ

[Signature]
()

พยาน

[Signature]

สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27511



(ท.ค. ๘)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

โฉนดที่ดิน เลขที่ 27511 เลขที่ดิน 36 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินทำเมื่อวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ระหว่าง นายถาวร บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ และนายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย บุตร อยู่ที่บ้าน เลขที่ 64, 167 และ 28/79 หมู่ที่ 1, 3 และ - ตำบล อำเภอ และจังหวัด อำเภอ เกาะสมุย และบางกอกใหญ่ จังหวัด สุราษฎร์ธานี สุราษฎร์ธานี และกรุงเทพมหานคร กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด อาศัย โดย นายอนันต์ บุรีแก้ว (แทน) บุตร อยู่ที่บ้าน ถนนโพธิ์ร่มไทร อำเภอ เลขที่ 888 หมู่ที่ ถนนพหลโยธิน ตำบล สวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

- ข้อ 1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เข้าที่ดินตามโฉนดที่ดินหมายเลขดังกล่าวข้างต้น เพื่อทำพื้นที่ดินประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ไว้เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค และ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง มีกำหนด สิบปี นับจาก โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ เป็นต้นไป
ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 14,753,738.44 บาท (สิบสี่ล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดบาทสี่สิบสี่สตางค์) ซึ่งแบ่งชำระเป็นงวดๆ โดยจะชำระส่วนงวดภายใน 16 (สิบหก) วันแรกของทุกปีการเช่า รายละเอียดของการชำระค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล ถาวร จุรี และวัชรพงษ์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548
ข้อ 3. ผู้ให้เช่ายินยอมว่าที่ดินที่ให้เช่าเป็นปราศจากภาระผูกพัน
ข้อ 4. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเพิ่มเติมในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้เช่าต่อไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าต่อที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
ข้อ 5. ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการช่วยเหลือใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า
ข้อ 6. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างคณะบุคคล ถาวร จุรี และวัชรพงษ์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548

หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้เช่า)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาเช่าที่ดินแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) นายถาวร บรมธนรัตน์, นางจุรี บรมธนรัตน์ และนายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดย นายอนันต์ บุรีแก้ว (แทน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อผู้บ้าน)

ลงชื่อ หม่อมราชวงศ์...

ตำแหน่ง...

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้รับชม ผู้ตรวจ

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวง
สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ระหว่าง

คณะบุคคล ภาณุ จูรี และวัชรพงษ์ มีสถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่
ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดย นายภาณุ บรมธนรัตน์ ผู้มีอำนาจ
กระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย
ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอรี คเน็พ อัดัมส์
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 27511 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 3
ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปใน
สัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้
เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือ
เอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

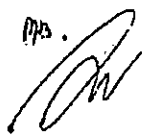
โดยที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่ง
สินค้าอุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยบนที่ดินซึ่ง
เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและอยู่ติดกับที่ดินที่เช่า ตั้งอยู่ที่อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
(ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินเดิม”)

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะขยายและดัดแปลงไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า และก่อสร้าง
ดัดแปลงที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”) บนที่ดิน
เดิม ที่ดินที่เช่าตลอดจนที่ดินแปลงข้างเคียง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. (ต่อไปในสัญญานี้จะ
เรียกว่า “ที่ดินแปลงข้างเคียง”) (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า “บริเวณที่จะทำการพัฒนา”)

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับโครงการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้
ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระ
ติดพันใดๆ หรือสิทธิใดๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรื้อถอนและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนคำภาชีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระ-
ผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้



ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญานี้และทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระเป็น 2 (สอง) งวด ดังนี้

- (1) **งวดที่หนึ่ง** ในวันลงนามในสัญญานี้และเมื่อการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 3,600,000.00 บาท (สามล้านหกแสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร
- (2) **งวดที่สอง** ภายในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2549 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 2,400,000.00 บาท (สองล้านสี่แสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

3.02 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 8,753,738.44 บาท (แปดล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดบาทสี่สิบสี่สตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญาให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญา ค่าเช่าในระยะ 5 (ห้า) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 5 (ห้า) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่หก) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญา

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ชื่อบัญชี คณะบุคคลการุณ จุรีและวิชรพงษ์

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเกาะสมุย

บัญชีเลขที่ 207-1-14578-0

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 2-7808-6055-3

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการแล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนวันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพันฯ ms

หน้า 8

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใดๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สิ่งปลูกสร้าง”) หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันจดทะเบียน

6.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลง หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่างๆ ต่อหน่วยงาน ภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกกรรมตลอดถึงการทำเอกสารใดๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายในบังคับของข้อ 7.02 ข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้นให้แล้วเสร็จภายในวันลงนามสัญญาฉบับนี้

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากการะงูกพันฯ

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนา ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจใด ๆ ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ

(6) บริเวณที่จะทำการพัฒนาไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนที่ดินของทางราชการ หรืออยู่ภายใต้พระราชกฤษฎีกาและ/หรือกฎหมายใด ๆ เพื่อเวนคืนที่ดิน

(7) ได้มีการลงนามในสัญญาเช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอาคารซึ่งจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าระหว่างผู้เช่ากับบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และผู้ประกอบการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าตกลงยอมรับ

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวรรคก่อนได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.04 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญานี้ฉบับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันไป

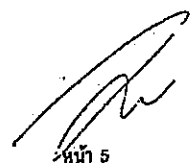
ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันทำสัญญานี้

นับจากวันทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว

๗๖



หน้า 5

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มิและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอื่นไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ

นบ.

ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.05 หากมีการแก้ไขดัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่นักหรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.10 ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่าและลูกจ้างและแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตำแหน่งที่ตั้งของถนนส่วนบุคคลปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแนบท้าย จ. ของสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

๗๖.

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระค้ำประกันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกความสะดวกรวดเร็วต่อการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อคติภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้ต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่เช่าในภายใน 15

Mo.

(สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง คู่สัญญาดกลงให้สัญญาต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว โดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวเป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 (สามสิบ) ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ค. โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญาจะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป ทั้งนี้ ในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญา คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ตี จะให้ผลพิบัติคดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้

MB.

สัญญาที่ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีที่ดินบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการในสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง.

๗๖

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.03

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้

13.03 ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

13.04 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรกและ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของ

225.

ปีการเข้านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตนในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า :

คณะบุคคลการุณ จุรีและวัชรพงษ์
ที่อยู่: เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421-012

เรียน: นายการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า :

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์ ชั้น 19
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือมิใช่สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

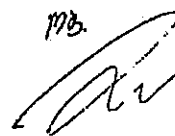
14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม้อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจัดทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้ากับผู้เข้าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามกฎหมายบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

ms.


สัญญาที่สร้างขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคล การรวม จุรี และวิชัยพงษ์

ลงชื่อ นายการุณ บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ นางจุรี บรมธนรัตน์
(นางจุรี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ นายวิชัยพงษ์ บรมธนรัตน์
(นายวิชัยพงษ์ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ (คู่สัญญาอีกฝ่าย) พยาน

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย (นายเจฟเฟอร์ คเน็พ อัดมส์)

ลงชื่อ (นายสัทคุณ แสงรุ่งเรือง) พยาน

เอกสารแนบท้าย ก.
สำเนาโฉนดที่ดินที่เข้าเลขที่ 27511

 ม.อ.

พิมพ์ที่ 27511 พิมพ์ที่ 35
สารบัญจดทะเบียน

ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เมื่อ จดทะเบียน			เมื่อ จดทะเบียน			วันที่ จดทะเบียน	จำนวน เงิน
			ปี	เดือน	วัน	ปี	เดือน	วัน		
วันที่ 15	นางสาว...	นางสาว...	3	2	13	-	-	-	-	-
สัญญา		2.นางสาว...								
พ.ศ. 2548										
วันที่ 15	นางสาว...	นางสาว...	3	2	13	-	-	-	-	-
สัญญา		2.นางสาว...								
พ.ศ. 2548		3.นางสาว...								

เอกสารแนบท้าย ข

รายละเอียดของที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	ภาระผูกพัน	เลขที่โฉนด	ที่ตั้งที่ดิน			จำนวนเนื้อที่	
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	ตารางวา
1	นายการุณ บรมธนรัตน์	-	23103	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-	7.4
2	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์	-	27509	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	13.6
3	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์	-	27510	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	13.4
4	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์	-	27511	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	13.4
5	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายคณิด บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	13.5
6	นายสุทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางช่อบังจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	91

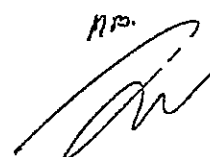
หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญาหนี้ คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง



เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท

ทว.


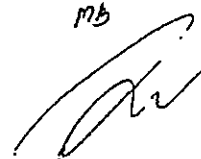
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 23 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 24 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	349,801.25 บาท

๓๑

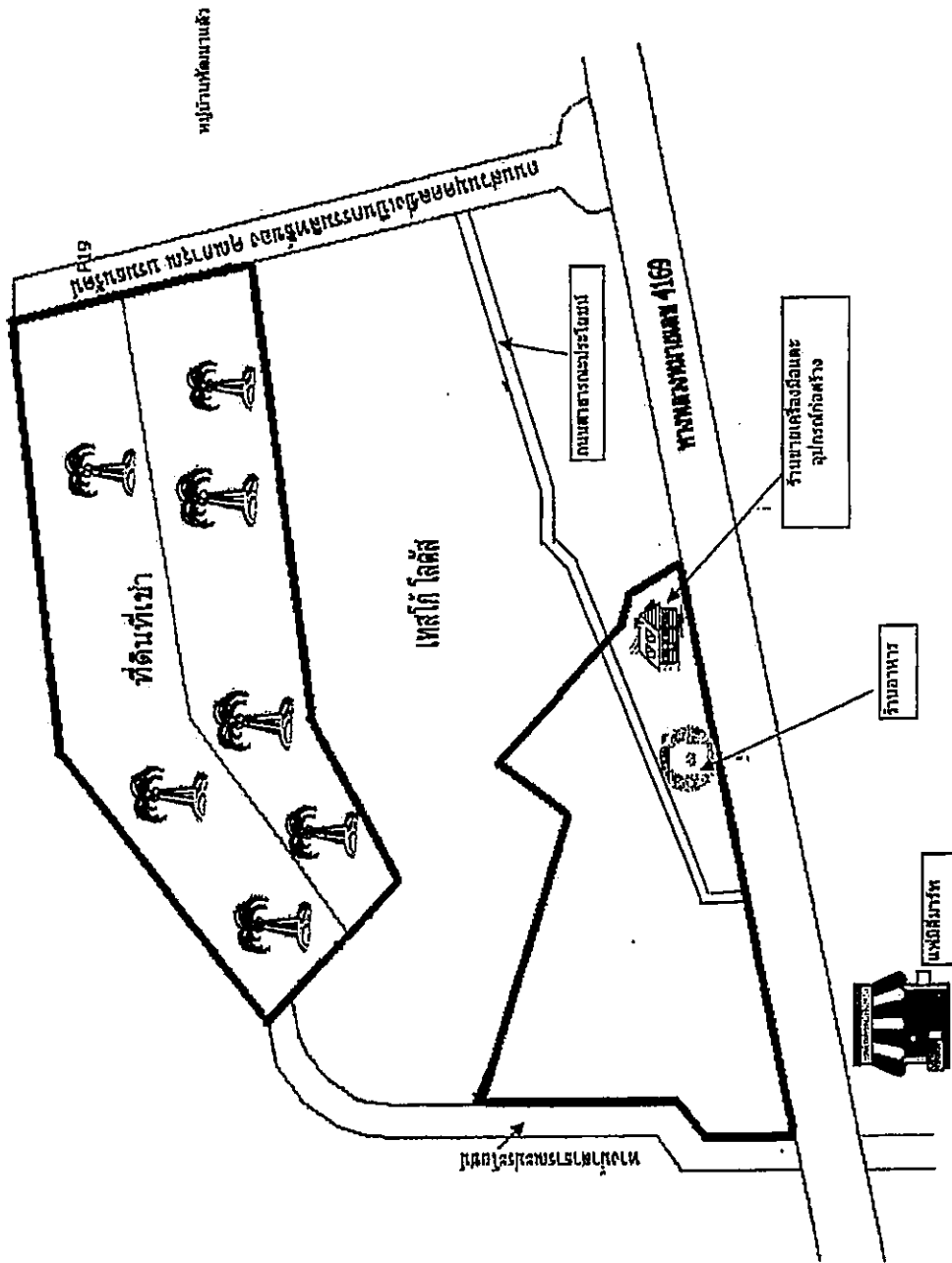


ปีการเช่าที่ 25 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	402,271.44 บาท
รวมทั้งสิ้น	8,753,738.44 บาท

๗๖



เอกสารแนบท้าย จ.
ตำแหน่งและแผนผังบริเวณที่ตั้งถนนส่วนบุคคล



๗๖

[Signature]

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

(1) บมจ.การณ บรมธนรัตน์ อยู่บ้านเลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไป
ในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเพสโก้ โกลด์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 หน้าสำรวจ 4220 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)
- (ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 13
พฤษภาคม 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม
2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้
จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน
ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่
กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่สร้างขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึก
ข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็น
อย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
- ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้



ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า

ข้อ 14.01 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421 012

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

- ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
ตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
- ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญา
เช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมี
ผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญา
เช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ
- ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

ที่ก็ข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

1252

นายกรณ บรมอนรัตน์
(นายกรณ บรมอนรัตน์)

(นายการุณ บรมธนรัตน์)

ផ្លូវថ្នាំ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ไรต์ส รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

คชช

W. N. P.

()



()

สิ่งข้อ

[Signature]

()

พยาน

คิงโด้ว

1m38

()

พยาน



สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27512



(น.ร.๔๖)

ฉาแห่งที่ดิน

ระเทศ 4928 II - 1052

เลขที่ดิน ๓๖

หน้าที่ดิน ๒๕๐๔

ตำบล ปะนา

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๕๖

โฉนด ๒๕๖ หน้า 12

อำเภอ เกาะสมุย

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ให้แก่ นายการุณ บรมชนนิกมัย สัญชาติ ไทย จำนวนเนื้อที่ 64 ไร่ 1

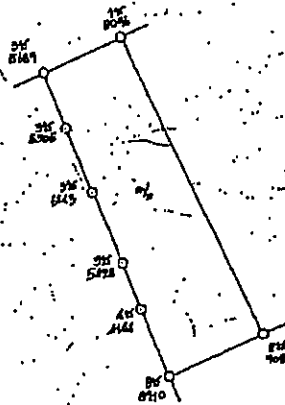
โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด

โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด

ที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นของ นาย ๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔

หากว่าในวันในระหว ๑:๕๐๐๐ ระบุแผนที่ หากว่าในวัน ๑:๒๐๐๐

๒๕๖๔



จาก ณ วันที่ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔

นาย ๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔

นาง ๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔

๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔

๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔

๒๕๖๔ ๒๕๖๔ ๒๕๖๔

สารบัญจดทะเบียน

วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	นอกเขต ตามสัญญา			นอกเขต นอกเหนือ			รวม เลขที่ จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน สถานที่ จดทะเบียน
				ปี	งาน	ตรา ว.	ปี	งาน	ตรา ว.		
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.2548	ลงชื่อผู้สมรส	นายการุณ บรรณรัตน์	1.นางจรี บรรณรัตน์ 2.นายการุณ บรรณรัตน์	3	2	13 ⁵ ₁₀	-	-	-	-	เจ้าพนักงาน สถานที่ จดทะเบียน
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.2548	กรรมสิทธิ์รวม	1.นางจรี บรรณรัตน์ 2.นายการุณ บรรณรัตน์	1.นายคณิต บรรณรัตน์ 2.นางจรี บรรณรัตน์ 3.นายการุณ บรรณรัตน์	3	2	13 ⁵ ₁₀	-	-	-	-	เจ้าพนักงาน สถานที่ จดทะเบียน
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ.2548	เช่ามีกำหนด สามสิบปี	1.นายคณิต บรรณรัตน์ 2.นางจรี บรรณรัตน์ 3.นายการุณ บรรณรัตน์	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวท์ ซิสเต็ม จำกัด ผู้เช่า	3	2	13 ⁵ ₁₀	-	-	-	-	เจ้าพนักงาน สถานที่ จดทะเบียน

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดอร์นฟอร์มหาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวง
สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ระหว่าง

คณะบุคคล การุณ จุรี และคณิต มีสถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่
ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดย นายการุณ บรมธนรัตน์ ผู้มีอำนาจ
กระทำการแทนคณะบุคคล (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย
ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดอร์นฟอร์มหาวเวอร์
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอรี คแน็พ อดัมส์
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27512 เนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 3
ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปใน
สัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้
เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือ
เอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่ง
สินค้าอุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยบนที่ดินซึ่ง
เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและอยู่ติดกับที่ดินที่เช่า ตั้งอยู่ที่อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
(ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินเดิม”)

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะขยายและดัดแปลงไฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า และก่อสร้าง
ดัดแปลงที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”) บนที่ดิน
เดิม ที่ดินที่เช่าตลอดจนที่ดินแปลงข้างเคียง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. (ต่อไปในสัญญานี้จะ
เรียกว่า “ที่ดินแปลงข้างเคียง”) (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า “บริเวณที่จะทำการพัฒนา”)

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับโครงการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้
ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระ
ติดพันใดๆ หรือสิทธิใดๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรुकล้ำและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนคำภาชีอากร ภาษีโรงเรียนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระ-
ผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้



ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

200 เมตร

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันทำสัญญานี้และทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าได้รับรู้ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น ผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอมของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอมจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น ผู้ให้เช่าต้องยกข้อเสนอมของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึง 30 (สามสิบ) วันก่อนการขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะขายที่ดินที่เช่าในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินราคาที่ดินที่เช่าจากผู้ให้เช่าหรือไม่ก็ได้ แต่ถ้าผู้ให้เช่าขายที่ดินที่เช่าในราคาต่ำกว่าราคาประเมินราคาที่ดินที่เช่าจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึง 30 (สามสิบ) วันก่อนการขายที่ดินที่เช่า

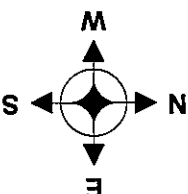
ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้า

3.01 ผู้เช่าจะจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 6,000,000.00 บาท (หก ล้านบาทถ้วน) ดังนี้

- (1) เงินมัดจำที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าจะจ่ายเงินมัดจำที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร
- (2) เงินมัดจำที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าจะจ่ายเงินมัดจำที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นดราฟท์ธนาคาร

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินมัดจำที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ และผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินตามข้อ 3.01 ข้างต้น

3.02 ค่าเช่าที่ดินที่เช่าทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 8,753,738.44 บาท (แปดล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นสามพันเจ็ดร้อยสามสิบแปดบาทสี่สิบสี่สตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้



260 เมตร

Handwritten signature

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 5 (ห้า) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 200,000.00 บาท (สองแสนบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 5 (ห้า) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่หก) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. หักยสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ชื่อบัญชี คณะบุคคลการุณ จุรีและคณิต

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเกาะสมุย

บัญชีเลขที่ 207-1-14579-8

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 2-7808-6056-0

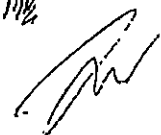
เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนวันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน

๗๕



ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สิ่งปลูกสร้าง”) หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันจดทะเบียน

6.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลง หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.02 ข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้นให้แล้วเสร็จภายในวันลงนามสัญญาฉบับนี้

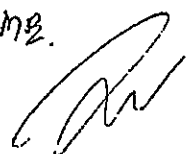
7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและการทำทางเข้า-ออกของสถานที่ทำการพัฒนาเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมบรรณรัตน์และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย .

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาดตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

๗๕.



(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนา ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจบริเวณที่จะทำการพัฒนา และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาจะต้องจัดจดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ

(6) บริเวณที่จะทำการพัฒนาไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนที่ดินของทางราชการ หรืออยู่ภายใต้พระราชกฤษฎีกาและ/หรือกฎหมายใด ๆ เพื่อเวนคืนที่ดิน

(7) ได้มีการลงนามในสัญญาเช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอาคารซึ่งจะก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าระหว่างผู้เช่ากับบริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และผู้ประกอบการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าตกลงยอมรับ

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวรรคก่อนได้ ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขซึ่งไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

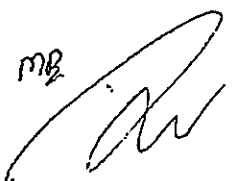
7.04 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาลับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันทำสัญญานี้

นับจากวันทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว



ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยไม่ขัดต่อสัญญาและยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ หรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ

๓๕

หน้า 6

ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใดๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.05 หากมีการแก้ไขตัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

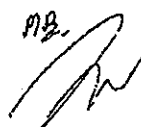
10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเข้าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.10 ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่าและลูกจ้างและแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตำแหน่งที่ตั้งของถนนส่วนบุคคลปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแนบท้าย จ. ของสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้รับโอนตกลงยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนของสัญญานี้ทุกประการและจะส่งมอบหลักฐานการตกลงยินยอมดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

กช.


ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดถึงการทำการเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

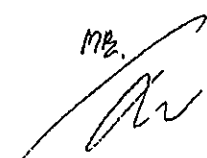
11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้อีกต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำการเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15

๓๕.


(สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความเสียหายหรือเสียหายใดๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีเมื่อเกิดความเสียหาย หรือเสียหายใดๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของเจ้าของจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความเสียหายหรือเสียหายใดๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาดอกกลางให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความเสียหายหรือเสียหายดังกล่าว โดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปดังกล่าวเป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 (สามสิบ) ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ค. โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป ทั้งนี้ ในระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญานี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลบังคับก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้

๗๕



สัญญาที่ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในการเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

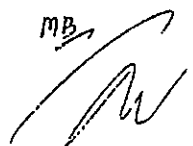
12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจภายในบริเวณที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการในสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายการุณ บรมธนรัตน์และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

MB


(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.03

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

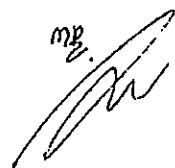
(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

13.03 ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

13.04 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรกและ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิตสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิตต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถขนส่งสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนาและในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของ



ปีการเข้านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตนในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าคืนใหม่ทดแทนใดๆ อีก

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใดๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใดๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า :

คณะบุคคลการุณ จุรีและคณิต

ที่อยู่:

เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง

อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421-012

เรียน:

นายการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า :

ที่อยู่:

699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์ ชั้น 19

ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

๓๕

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับจดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

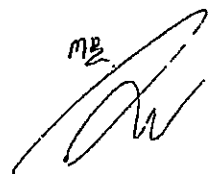
14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้ากับผู้เข้าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้นั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาที่ห้าขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคล กวรุณ จุรี และคณิต

ลงชื่อ นาย กวรุณ จุรี
(นาย กวรุณ บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ [ลายเซ็น] พยาน
([ลายเซ็น] จิตะพิงษ์ ภัทพ)

ลงชื่อ นาง จุรี บรมธนรัตน์
(นาง จุรี บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ นาย คณิต บรมธนรัตน์
(นาย คณิต บรมธนรัตน์)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย [ลายเซ็น]
(นายเจฟฟรีย์ คเน็พ อัดัมส์)

ลงชื่อ [ลายเซ็น] พยาน
(นายสิทธิคุณ แสงรุ่งเรือง)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าเลขที่ 27512

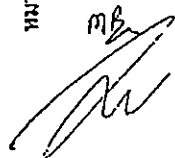
me


เอกสารแนบท้าย ข

รายละเอียดของที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	การผูกพัน	เลขที่โฉนด	ที่ตั้งที่ดิน			จำนวนเนื้อที่	
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน ตารางวา
1	นายการุณ บรมธนรัตน์	-	28103	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-	2 7.4
2	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์	-	27509	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.6
3	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์	-	27510	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.4
4	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์	-	27511	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.4
5	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายคณิด บรมธนรัตน์	-	27512	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3	2 13.5
6	นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางชอปปิจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	น.ส. 3 ก. เลขที่ 5526	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	10	- 91

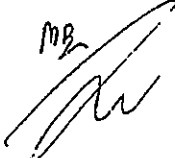
หมายเหตุ: ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เข้าตามสัญญา คือ ที่ดินแปลงข้างเคียง



เอกสารแนบท้าย ค.

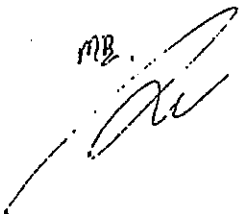
อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่_____ถึงวันที่_____	200,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่_____ถึงวันที่_____	230,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท

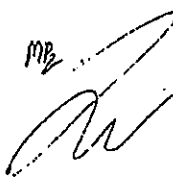
MB


ปีการเช่าที่ 12 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่_____ถึงวันที่_____	264,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่_____ถึงวันที่_____	304,175.00 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 23 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 24 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท

MB.



ปีการเช่าที่ 25 วันที่_____ถึงวันที่_____	349,801.25 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่_____ถึงวันที่_____	402,271.44 บาท
รวมทั้งสิ้น	8,753,738.44 บาท

MB




หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่	27512	เลขที่ดิน	36	หน้าสำรวจ	6508
ตำบล	ปอด	อำเภอ	เกาะสมุย	จังหวัด	สุราษฎร์ธานี
หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่	14	เดือน	มีนาคม	พุทธศักราช	2555

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ระหว่าง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดยนายสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้โอน สัญชาติ	ไทย

บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	ถนนนวมินทร์	เลขที่	629/1	หมู่ที่	10
ตำบล	คลองกุ่ม	อำเภอ	บึงกุ่ม	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร		

กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยนายสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน)	อายุ	-	ปี	ผู้รับโอน สัญชาติ	ไทย

บุตร	-	อยู่ที่บ้าน	อาคารคิวเฮาส์สาทร ซัน เอ็ม, จี และ 10	เลขที่	11	หมู่ที่	-
ตำบล	ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ	สาทร	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร		

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนมอบโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้
รับ เช่า ไว้ถาวร (๑) โดยที่รวม บรรณารักษ์ (2) นางจุรี บรรณารักษ์ และ (3) นายคณิต บรรณารักษ์ ตามหนังสือ
สัญญา เช่า ที่ลงวันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2555
(ซึ่งต่อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า")

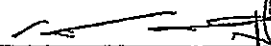
นับแต่ผู้รับโอนเป็นต้นไป ผู้โอนทำสัญญาเป็นคุณไว้ โดยที่ค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 5,235,939 บาท (ห้าล้านสองแสนสาม
หมื่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบบาทถ้วน)

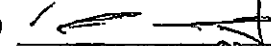
ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า ที่ดิน ดังกล่าวไว้ในข้อ ๑. นี้ทุกประการ
และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รายนี้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

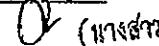
ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการตามหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้สัญญา
ตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่า ดังต่อไปนี้ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิ การเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน)  (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน)  (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

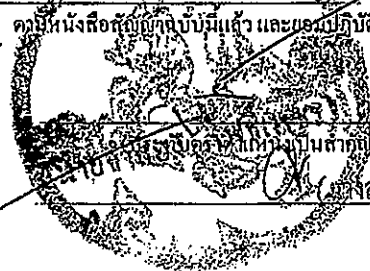
(ลงลายมือชื่อพยาน)  (นางสาวอรภา นิลกิจ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

ข้าพเจ้า (1) นายการุณ บรรณารักษ์ (2) นางจุรี บรรณารักษ์ และ (3) นายคณิต บรรณารักษ์ เจ้าพนักงานที่ดินได้รู้เห็นการโอน

สิทธิการเช่า ด้วยหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และยอมรับที่ดินแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ
หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน



(นางสาวอรภา นิลกิจ)

ผู้ตรวจ... 13 มีนาคม 2555

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

- (1) คณะบุคคล การุณ จุรี และคณิต สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอ็ม-ซัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนวชิรธร แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 หน้าสำรวจ 6508 ตั้งอยู่ที่ตำบล บ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตาม หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ



- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
 - ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำความผิดใด ๆ อันเป็นกรณีที่ถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
 - ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
 - ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ นายการุณ บรมธนรัตน์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ แทนตามหนังสือมอบอำนาจ
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์) ลงวันที่ 12 มีนาคม 2555

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ W. W. M.
()



[Signature]
()

ลงชื่อ [Signature] พยาน
()

ลงชื่อ [Signature] พยาน
()

[Signature]



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน

ระวาง	4928 II 1452	ตำบล	บ่อผุด
เลขที่ดิน	36	หน้าสำรวจ	6508
โฉนดหมายเลขที่	27512	อำเภอ	เกาะสมุย
		จังหวัด	สุราษฎร์ธานี

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาสมุย

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) นายการณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ โดย

3 8 4 0 4 0 0 0 2 4 0 6 1

ผู้ให้เช่า

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอสโก้ โลคัส รีเทล โกรท ผู้เช่า
โดยนายวสันต์ วุฒิประดิษฐ์ (แทน)

อายุ -69- ปี เชื้อชาติ ไทย, - สัญชาติ ไทย, ไทย บิดา/มารดาชื่อ นายเล็กเส้ง - นางเล็ก, -

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารคิวเฮ้าส์สาทร เลขที่ 64, 11 ตระกอก/ซอย -, - ถนน -, สาทรใต้ หมู่ที่ 1, -
ชั้น เอ็ม, จี และ 10ตำบล/แขวง อ่างทอง, ห้วยหมากเมฆ อำเภอ/เขต เกาะสมุย, สาทร จังหวัด สุราษฎร์ธานี, หมายเลขโทรศัพท์ -, 0 2670 4900
กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำคือ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเช่าสำนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นายการณ บรมธนรัตน์ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอสโก้ โลคัส รีเทล โกรท ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้

1.1 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้ได้รับรองว่า ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

1.2 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรศัพท์ -

หมายเลขโทรศัพท์ 077 421 012

ผู้เช่า เรียน คุณการณ บรมธนรัตน์

ที่อยู่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงห้วยหมากเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)

ลงชื่อ

นางกมลวรรณ (นาง)

ลงชื่อ

พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำหน้า

ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

เอกสารแนบ
รายละเอียดผู้ให้เช่า

นางจรี บรมธนรัตน์ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 8404 00024 08 7
อายุ 64 ปี บิดา-มารดา ชื่อ นายสีเม้ง - นางลิ้น
อยู่บ้านเลขที่ 167 หมู่ที่ 3 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

- (3) นายคณิต บรมธนรัตน์ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ 3 1017 01048 51 9
อายุ 41 ปี บิดา-มารดา ชื่อ นายกรรณ - นางจรี
อยู่บ้านเลขที่ 269/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสูงเนิน อำเภอสูงเนิน จังหวัดแพร่



บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555

ระหว่าง

- (1) คณะบุคคล การุณ จุรี และดวงฤดี สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรอมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 หน้าสำรวจ 6505 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)
- (ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอ็ม-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่สร้างขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้



คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 64 หมู่ที่ 1 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 077 421 012

เรียน: คุณการณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวิเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0.2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง
ตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญา
เช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมี
ผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญา
เช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ลงนาม

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ ดร. พงษ์ภรณ์
(นายการุณ บรมธนรัตน์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 8 กันยายน 2554

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ H.W.M  [Signature]

ลงชื่อ [Signature] พยาน ลงชื่อ ท.ร.35 พยาน

สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114

หนังสือรับราชการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก) เลขที่ 5526 เมื่อวันที่ 10 มี 91 ตามจาก ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลปอตุค อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

15X11-HwyFUTS-CON-AnnN.com of Land Agreement (Chb-10.doc

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดอร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ระหว่าง

คณะบุคคลนายฤทธิรงค์ ศิวัณเดชาเทพ นางชอบจิตต์ ศิวัณเดชาเทพ และ นายจักรกฤษณ์ ศิวัณเดชาเทพ มีสถานประกอบการตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร โดย นายฤทธิรงค์ ศิวัณเดชาเทพ และนายจักรกฤษณ์ ศิวัณเดชาเทพ ผู้มีอำนาจกระทำการแทนคณะบุคคล ปรากฏตามสำเนาหนังสือจัดตั้งคณะบุคคลแนบท้ายสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดอร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอรี่ คเน็พ อัดัมส์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท ปรากฏตามสำเนาหนังสือมอบอำนาจแนบท้ายสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินตาม น.ส. 3 ก. (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เลขที่ 5526 ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10 ไร่ 91 ตารางวา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) ปรากฏตามสำเนา น.ส. 3 ก. (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) ที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. และสรุปรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. และเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของโฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่งสินค้าอุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและอยู่ติดกับที่ดินที่เช่า ตั้งอยู่ที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินเดิม”)

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะขยายและดัดแปลงโฮเปอร์มาร์เก็ตและอาคารร้านค้า และก่อสร้างดัดแปลงที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”) บนที่ดินเดิม ที่ดินที่เช่าตลอดจนที่ดินแปลงข้างเคียง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย ข. (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินแปลงข้างเคียง”) (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า “บริเวณที่จะทำการพัฒนา”)

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับโครงการของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. สิทธิครอบครองในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินที่เช่าโดยสมบูรณ์และโดยชอบด้วยกฎหมาย ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่

เช่า การรुक้ำและการรบกวนการครบกรงใด ๆ ตลอดจนค่าภาณอกร ภาณโรงเรยนและที่ดิน ภาณ บำรุงทองที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ หรือการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไป ในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 25 (ยี่สิบห้า) ปี โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันถัดจากวันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ภายใน 6 (หก) เดือนนับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ทั้งนี้ ภายใน 6 (หก) เดือนนับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

ข้อ 3. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงค่าเช่าตามสัญญานี้ทั้งหมดเป็นเงินจำนวน 45,000,000.00 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยผู้เช่าตกลงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

3.01 ในวันทำสัญญานี้ภายหลังจากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวน 30,000,000.00 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คเชียร์เช็ค

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

3.02 ค่าเช่าส่วนที่เหลือสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 15,000,000.00 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) แบ่งชำระออกเป็น 7 (เจ็ด) งวด ดังต่อไปนี้

งวดที่ 1 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2549

งวดที่ 2 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2550

งวดที่ 3 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2551

งวดที่ 4 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2552

งวดที่ 5 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2553

งวดที่ 6 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบเจ็ดบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2554

งวดที่ 7 ชำระเป็นเงินจำนวน 2,142,858.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นสองพันแปดร้อยห้าสิบแปดบาทถ้วน) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2555

การชำระค่าเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญาได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

ชื่อบัญชี คณะบุคคล นายฤทธิรงค์ และนางชอบจิตต์ และนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขา ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (อาคารธณภูมิ)

บัญชีเลขที่ 174-2-02498-4

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีเลขที่ 2-7808-5713-3

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่าจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ถือว่า ผู้ให้เช่าได้รับชำระค่าเช่าโดยสมบูรณ์ครบถ้วนทันทีที่ผู้เช่าได้โอนเงินค่าเช่าเข้าบัญชีธนาคารดังกล่าว และผู้ให้เช่าตกลงยินยอมจะไม่ยกข้อเรียกร้องหรือข้อต่อสู้ใด ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการรับชำระค่าเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าขึ้นต่อสู้หรือโต้แย้งกับผู้เช่า

ข้อ 4. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

4.01 นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใด

4.02 ภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดสอบเขตที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าโดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามวรรคก่อนมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

หากการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ดินของที่ดินที่เช่ามีจำนวนน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ถือเป็นเหตุในการบอกเลิกสัญญานี้ตามข้อ 12.02 และในกรณีที่ที่ดินที่เช่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือลดลงเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) จากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีการปรับเพิ่มหรือลดจำนวนเงินค่าเช่าตามข้อ 3.01 ลงตามจำนวนเนื้อที่ดังกล่าวในอัตราตารางละ 11,000.00 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน) โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้เพิ่มหรือลดค่าเช่างวดที่ 1 ถึงงวดที่ 7 ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.02 ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงภายหลังจากการรังวัดดังกล่าวงวดละเท่า ๆ กัน

4.03 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน

ข้อ 5. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

5.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญานี้ที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “**สิ่งปลูกสร้าง**”) หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้

5.02 ในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลง หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 6. การจดทะเบียนการเช่า

6.01 ภายใต้บังคับของข้อ 6.02 ข้อ 6.03 และข้อ 6.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้นให้แล้วเสร็จ ภายในวันทำสัญญานี้

6.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตสำหรับก่อสร้างโครงการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจากหน่วยงานภาครัฐ และ/หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง/และหรือที่จอดรถในบริเวณดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน

(3) เมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการรังวัดขอบเขตที่ดินที่เช่าและได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดขอบเขตอย่างไม่เป็นทางการแล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากรังวัดขอบเขตมากกว่าหรือน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

หากที่ดินที่เช่ามีจำนวนน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าได้ ผู้เช่าตกลงจะไม่ถือเป็นเหตุในการบอกเลิกสัญญานี้ตามข้อ 12.01

(4) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลงข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงเช่าเพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า

6.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย หรือการเช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงไม่สามารถจดทะเบียนได้พร้อมกันในวันเดียวกันกับการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ไม่สามารถทำได้พร้อมกันในวันเดียวกันโดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและผู้ให้เช่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 6.01 ข้างต้นก็ตามแต่จะต้องไม่เกินกว่า 30 (สามสิบ) วัน ทั้งนี้ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าให้แล้วเสร็จได้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

6.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่

ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 6.01 ข้างต้นก็ตามแต่จะต้องไม่เกินกว่า 30 (สามสิบ) วัน

6.05 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 7. ภาษีและค่าธรรมเนียม

7.01 ก่อนและจนถึงวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า

นับจากวันจดทะเบียนการเช่าจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมินหรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า ส่วนผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ที่เกิดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 8. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

8.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

8.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

8.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หากผู้เช่าใช้ที่ดินที่เช่าโดยมีวัตถุประสงค์หลักอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องคืนเงินค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ที่ได้รับชำระจากผู้เช่าแล้ว

8.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

8.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญาและยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยกำหนดระยะเวลาในการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องไม่เกินกว่ากำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาและให้ถือว่า การให้เช่าช่วงดังกล่าวเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า โดยให้อยู่ภายใต้บังคับข้อ 8.03

8.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

8.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกกรรมตลอดถึงการทำการเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

คำว่า “บริษัทในเครือ” หมายถึง บริษัทจำกัดที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทดังกล่าวถือหุ้นของผู้เช่า อยู่ในอัตราร้อยละ 30 (สามสิบ) ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือของผู้เช่าแล้วแต่กรณี

8.08 ผู้เช่าตกลงส่งมอบแบบพิมพ์เขียวแสดงตำแหน่งเสาเข็มที่ขุดเจาะลงในที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้หากผู้เช่าได้ทำการดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมตำแหน่งเสาเข็มในการก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงส่งมอบแบบพิมพ์เขียวที่แสดงตำแหน่งเสาเข็มที่ขุดเจาะลงในที่ดินที่เช่าที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

9.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

9.02 ตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า เว้นแต่เป็นการแบ่งแยกที่ดินที่เช่าเพื่อให้เป็นทรัพย์สินมรดกแก่ทายาทของผู้ให้เช่า

9.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

9.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า หรือด้วยเหตุอื่นใดอันเนื่องมาจากการกระทำหรือการครอบครองที่ดินที่เช่าของผู้ให้เช่า หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

9.05 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

9.06 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

9.07 ยกเว้นเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าเป็นมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าโดยทางมรดก นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวหรือผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน และผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้กับผู้เช่าทุกประการให้แล้วเสร็จก่อนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

9.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

9.09 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

9.10 ผู้ให้เช่าทั้ง 3 คนตกลงว่าจะใช้สิทธิร่วมกันและปฏิบัติตามคำรับรองและข้อสัญญาร่วมกันในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้อย่างลูกหนี้ร่วมหรือเจ้าหนี้ร่วมที่เกิดจากสัญญานี้ตลอดอายุของสัญญานี้

9.11 ภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการขออนุญาตที่ดินสำหรับที่ดินที่เช่าจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จและส่งมอบสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาดังกล่าว

ข้อ 10. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

10.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ผู้ให้เช่าหรือก่อ

ภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกกรรมตลอดถึงการทำการเอกสารใด ๆ ทั้งหมด เพื่อให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งกำหนดระยะเวลาในการจ้างงาน ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันใด ๆ นั้นจะต้องไม่เกินกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา

10.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพเป็นพื้นที่ว่างเปล่าและมีระดับความสูงของที่ดินที่เช่าไม่น้อยกว่าความสูงของที่ดิน ณ วันที่ผู้เช่ารับมอบที่ดินที่เช่าจากผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถใช้งานได้และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ 4,932.00 บาท (สี่พันเก้าร้อยสามสิบสองบาทถ้วน) จนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น หากผู้เช่าทำการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าไม่แล้วเสร็จภายใน 210 (สองร้อยสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าทำการรื้อถอนและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าเอง โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ ทั้งนี้ ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 11. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

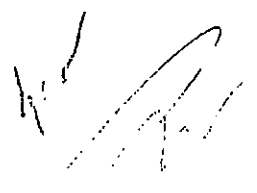
11.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนาไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ หรือโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าอันมิใช่ธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนได้ หากผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาหรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแล้ว หากการใช้ที่ดินที่เช่ามีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการอื่นไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าแล้ว หากความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าวในข้อนี้เกิดขึ้นภายในปีที่ 1-ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อ 3.02 ในปีที่เหลืออยู่ทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่า จะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดเงื่อนไขและระยะเวลา การเช่าที่คู่สัญญาถืออยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือ ผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำ เอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ และความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นภายใน ปีที่ 1-ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามข้อ 3.02 ที่ผู้เช่า ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับ จากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 10.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบ ดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจ ต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการ พัฒนาโดยเร็วในเวลาอันควรและจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปด สิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง หากผู้เช่าไม่สามารถ ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าวและไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่ามี สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ที่ผู้ให้เช่า ได้รับชำระจากผู้เช่าแล้ว ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่ ในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อภารกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่า จะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะ ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควร นับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงคู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลา การเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำ สัญญาเป็นหนังสือกันอีก โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ 4,932.00 บาท (สี่ พันเก้าร้อยสามสิบสองบาทถ้วน) ตลอดระยะเวลาการเช่าที่ต่อระยะเวลาออกไป เพื่อประโยชน์ในการ ตีความตามสัญญานี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการ ระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำ ให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด



11.02 ในกรณีที่บริเวณที่จะทำการพัฒนาทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในบริเวณที่จะทำการพัฒนาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและคืนค่าเช่ารายปีตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาที่เหลือของปีการเช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงและผู้ให้เช่าได้รับเงินทดแทนจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง แต่จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และหากการเวนคืนดังกล่าวเกิดขึ้นภายในปีที่ 1-ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินตามข้อ 3.02

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา

11.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และหากการห้ามหรือการจำกัดการใช้พื้นที่ดังกล่าวเกิดขึ้นภายในปีที่ 1-ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าตกลงว่าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อ 3.02 ในปีที่เหลืออยู่ทั้งหมดและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่จะทำการพัฒนาดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนาในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและหากการห้ามหรือการจำกัดการใช้พื้นที่ดังกล่าวเกิดขึ้นภายในปีที่ 1-ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าตกลงว่าผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อ 3.02 ในปีที่เหลืออยู่ตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ไม่ถูกห้ามหรือจำกัดการใช้ดังกล่าวและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามข้อ 3.02 สำหรับปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ถูกห้ามหรือจำกัดการใช้ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าดังกล่าว

ข้อ 12. การบอกเลิกสัญญา

12.01 ในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ หรือ

(2) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 6.02

(3) น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

12.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 6.04

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย หรือ

(4) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 4.02 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าได้

ในกรณีตาม (1)-(3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

12.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการเช่าในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิด

12.04 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิตสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิตต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่าในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพบริเวณที่จะทำการพัฒนา และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืน

เงินค่าเช่าตามข้อ 3. ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

12.05 ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญและผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานี้ได้ และให้ถือว่าเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าแล้วนั้นเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับ ทั้งนี้ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ดำเนินการตามข้อ 10.02

12.06 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี เพื่อประกอบกิจการของตนในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญาในวันแต่ในกรณีตามข้อ 12.05 หรือในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าและผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าที่ได้รับชำระจากผู้เช่าให้แก่ผู้เช่า และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากค่าเสียหายทั้งหมดของผู้ให้เช่า

ข้อ 13. บทเบ็ดเตล็ด

13.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า :

คณะบุคคลนายฤทธิรงค์ คิวะเดชาเทพ นางชอบจิตต์ คิวะเดชาเทพ

และนายจักรกฤษณ์ คิวะเดชาเทพ

ที่อยู่:

196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3)

แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง

กรุงเทพมหานคร 10310

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: 02-542-0860-1

เรียน: นายฤทธิรงค์ คิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า :

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ชั้น 19

ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

13.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

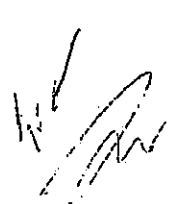
13.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

13.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้รับความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 13.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

13.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

13.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

13.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



ដូច្នេះ

คณะบุคคล นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และนายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ

ลงชื่อ _____ (นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ _____ พยาน
(สุกานต์ นิตยาภิรมย์ หจก.)

ลงชื่อ ชบมจิตต์ ธีระเดชเทพ
(นางชบมจิตต์ ธีระเดชเทพ)

ลงชื่อ _____ พยาน _____
()

ลงชื่อ _____
(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ជួរថ្មី

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย  (นายเจฟเฟอร์ คณีนธ์ อติมส์)

ลงชื่อ  พยาน
(นายสัทคุณ แสงรุ่งเรือง)

h/

สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ใช้ทุกประการและสงวนเอกสารแสดงการตกลง ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

3. ผู้ให้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 1,600,000.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน) โดย ชำระเป็นเช็คเชิรเช็คตั้งจ่ายบุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการ ตามข้อที่ 2 แล้วเสร็จโดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบเช็คเชิรเช็คดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจว วันที่ผู้ให้เช่าทำการแบ่งแยกที่ดินที่เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าตามข้อ 2. แล้วเสร็จ หากผู้ให้เช่าไม่ ส่งมอบเช็คเชิรเช็คให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ชำระเงินจำนวนดังกล่าวภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลง ให้ผู้เช่ามีสิทธิหักเงินจำนวนดังกล่าวพร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี โดยคำนวณว ตั้งแต่วันที่การดำเนินการตามข้อที่ 2 แล้วเสร็จจนถึงวันที่ถึงกำหนดชำระค่าเช่างวดต่อไปออกจากค่าเช่าที่ผู้ เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน

4. ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมดที่ เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ให้เช่าที่ดินที่เช่าเป็นผู้รับโอน (ถ้ามี)

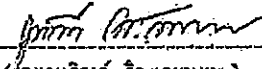
5. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการ เว้นแต่ที่มิขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้

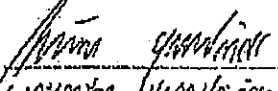
6. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ระบุในบันทึกข้อตกลง นี้ และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

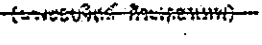
บันทึกข้อตกลงนี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านและเข้าใจความโดย หลอดถี่แล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่า

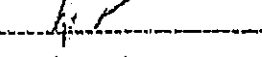
คณะบุคคลนายอุทธีรพงศ์ ธิวงศาเทพ นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ

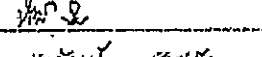

(นายอุทธีรพงศ์ ธิวงศาเทพ)


(นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)


(นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)


(นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

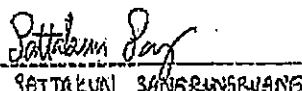

(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)


(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย 
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสบาร์เช)


(RATTAKUN ANUSORNWANONG)

บัญชีแสดงรายการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมืองและกรรมการบริหารบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประจำปี ๒๕๕๙

[illegible]

๓. - บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย
 โทร. กรุงเทพมหานคร ๐๒-๕๕๖๖๑๒๕๖๑๑ มีสำนักงานจดทะเบียนเป็นแหล่งข้อมูลปี ๒๕๖๑ หมู่ ๖ ต.บางนาเขตมีนบุรี แขวง
 คลองจั่น เขตคลองจั่น กรุงเทพมหานคร โดย นาย วิชาญ ทรัพย์ไพศาล ผู้ร่วมถือหุ้น และ นาย
 วิชาญ ทรัพย์ไพศาล ไปในนามที่ร่วมจดทะเบียนว่า “ผู้ซื้อ” ก็คือ นางนง

โดยให้ผู้เข้าร่วมแต่ละรายได้ทำเป็นเทปเทปโดยตนเองได้ให้สัมภาษณ์ด้วยตนเองว่าที่ผ่านมานั้นมีประวัติ 27
 มกราคม พ.ศ. 2548 (ภายในปีการศึกษาของคณะนี้จะใช้ชื่อ) ๑-บันทึกข้อมูลของทุกปีที่ผ่านมาที่ตนเองได้ทำ
 ๒-ประวัติการเข้ารับการศึกษาของคณะนี้จะใช้ชื่อ ๑-บันทึกข้อมูลของทุกปีที่ผ่านมาที่ตนเองได้ทำ

1/52

โดยที่ผู้ให้ใช้เงินมีจำนวนถึงสองสิบล้านห้าหมื่นบาทเศษ ๑๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๕๑ และเขี้ยวตะกร้าที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๕๑ ภาณุพงษ์ได้เข้าขายตามกำหนดระยะเวลา (ใหม่) รวมยี่สิบยกและยี่สิบยกโดยเฉลี่ยคืนตามรายการที่ให้แก่กรมสรรพากรผู้ซื้อหรือผู้เช่าสำหรับค่าเช่าที่ดินในจังหวัด (จำนวน ๒,๑๔๒,๘๕๗.๐๐ บาท) ตามกำหนดการแบ่งตามที่มีหนังสือส่งต่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (ภาค) ในวันที่ ๒๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๕๑ โดยกรมสรรพากรผู้ให้ใช้เงินและกรมที่ดินได้เข้าและออกโดยที่ดินในที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

โดยมีผู้ให้บริการอื่น ผู้ให้บริการและผู้ใช้ข่าวประชาสัมพันธ์แก่ใบเตือนเดิมมีอยู่บางส่วนให้คืน ดังนั้น ปฏิกิริยาของ
๓ บริษัทจะลงทำปฏิกิริยาซึ่งแตกต่างกัน จึงมีข้อความดังต่อไปนี้

[illegible]

๒. 'ได้ยืมรถจักรยานไปในวันรถจักรยานแห่งชาติเพื่อเดินทางไปชม และไปใช้รถจักรยานคันที่ไปยืมมา

[illegible]

๖. ผู้ให้กู้เงินและผู้เข้าลดดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมนั้นซึ่งมีภาระดอกเบี้ยประโชยกว่าดอกเบี้ยตาม
แบบที่ ๑๓.๓ และสรุปรายละเอียดของหน้าที่ที่ผู้ให้กู้เงินและผู้เข้าลดดอกเบี้ยจะต้องปฏิบัติตามเอกสารแนบท้าย ข. ตามที่ท้าย
สัญญาฉบับนี้ที่ผู้กู้เงินและผู้เข้าลดดอกเบี้ยทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันแนบมาซึ่งมีลักษณะเป็นเอกสารแนบท้าย ข. ของ
สัญญาที่ผู้กู้เงินและผู้เข้าลดดอกเบี้ยทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันแนบมาซึ่งมีลักษณะเป็นเอกสารแนบท้าย ข. (ฉบับแก้ไขใหม่) ตาม
ที่แนบมาท้ายข้อตกลงนี้แทน

“ข้อ ๑. กรรมาธิการผู้จัดทำร่าง

5. ให้ถอดเลิกทำการในสัญญาเช่าที่ดินเขต 3.02 หลังจาก คณะผู้บริหารได้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

15,000,000,000 บาท (สิบห้าพันล้านบาทถ้วน) แบ่งชำระดอกเบี้ย 7 (เจ็ด) งวด คงเหลือไว้

ผู้ให้เจ้าทรงกลอันยอมให้ผู้อื่นชำระหนี้จำนวน 1,500,000 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาท) บริหารจัดการจะชำระหนี้ให้แก่ผู้ซึ่งมีความบกพร่องติดค้างในปีที่ 1 หลังจากจบงานชำระหนี้แล้วโดยได้วางแผนชำระหนี้ลงจนชำระหนี้แล้วกว่าหนึ่งในสี่คือเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 642,857 บาท (หกแสนสี่หมื่นแปดพันห้าร้อยเจ็ดสิบเจ็ดบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้ชำระเป็นเงินจำนวนเฉพาะบุคคลละ 321,428.50 บาท ค่าเบี่ยงเบนเฉลี่ยที่เตรียมพร้อมเอาไว้เกินกว่าห้าสิบตารางกิโลเมตร

งวดที่ 3 จำนวนเงินจ่ายชำระ 2,142,857.00 บาท (สอง พันหนึ่งหมื่นสี่พันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

งวดที่ 3 จำนวนเงินเสร็จจำนวน 2,162,552.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนหกพันห้าร้อยห้าสิบสองบาทถ้วน) โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่เจ้าหนี้เรียบร้อยแล้ว

77 101
77 101

ภาคที่ ๔ จักรวรรดิบริติชจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นแปดพันห้าร้อยเจ็ดสิบเจ็ดบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระในสี่ครั้งให้แก่ผู้ให้กู้แห่งสหประชาชาติตามเป็นจำนวนเท่าๆ กัน แบ่งกันเป็นจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) และจำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) เป็นเงินที่ ๒๖

จว.ที่ ๕ ชำระเงินเงินจำนำเงิน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นแปดพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยแบ่งชำระ ไปทั้งป็นใช้ชำระแต่ละงวดของลูกหนี้เงินเดิมจำนำรวมไป ๓ กับ จำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดหมื่นแปดพันห้าสิบบาทถ้วน) ให้บริษัทสินบรโคการค้า จำกัด (มหาชน) ภายในวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553

พ.บ. 2553
 งวดที่ ๑ ดำเนินการจำนวน 2,142,857.00 บาท (สองล้านหนึ่งแสนสี่พันสี่ร้อยห้าสิบบาท)
 ประเด็นที่ ๑: ฝึกอบรมเจ้าหน้าที่อาสาสมัครสาธารณสุขประจำหมู่บ้าน (อสม.) จำนวน 1,071,428.50 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบแปดบาทห้าสิบบาท) วันที่ ๒๖ ถึง ๒๗
 พ.บ. 2554

พ.ศ. 2554 : จวตที่ 7 ชำระเงินจำนวน 3,142,857.00 บาท เพื่อชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากอุบัติเหตุรถยนต์ที่ทางบริษัทได้รับ โดยแบ่งชำระให้แก่ผู้เสียหายเป็นงวดๆ ดังนี้ จำนวน 1,071,128.50 บาท เปรี่งตั้งสำรองเงินประกันผู้เสียหาย (ใบพินัยกรรม) ภายในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2555 :

การชำระค่าเช่ารถจักรยานยนต์สาธารณะ ให้ผู้เช่าพาไปและจอดรถโดยไม่มีเจ้าหน้าที่ควบคุมการจอดของผู้ให้เช่า
ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อที่ ๒ โดยผู้เช่ามีหน้าที่กักตุนภาษี ให้แก่ส่วนที่ดูแลหน่วยงานการปกครองที่มีหน้าที่
จัดการจราจรตามท้องที่เช่ารถจักรยานยนต์สาธารณะ จะต้องแจ้งรายละเอียดการเกิดเหตุและรายละเอียดการจราจร
ตามท้องที่เช่ารถจักรยานยนต์สาธารณะ ให้แก่ส่วนที่ดูแลหน่วยงานการจราจรและตำรวจในเขตท้องที่เช่า และ
หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในข้อที่ ๒.๔ (๒) หรือ (๓) จะถือว่าผู้เช่ามีความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการจราจร
และขนส่ง และผู้เช่าจะมีความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการจราจรและขนส่งด้วย

จักรพรรดิ กษัตริย์แห่งอาณาจักร จักรกฤษณ์ ไชยเกษจักรกฤษณ์ กษัตริย์แห่ง

ព្រះបាទ ហ៊ុន សែន ទ្រង់ស្រឡាត់ស្រឡាយ

ហិរញ្ញវត្ថុ ៣២២-២៤៦១២៥-០

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ

រូបៈ

11/1/83

๕๔๙/๑ หมู่ที่ ๑๐ ถนนพหลโยธิน

របៀបវារៈកងកម្ម បេតិកភ័ណ្ឌ

ନିଉସପ୍ୟାପର 10240

ਅਮਰਾਜਗੜ੍ਹ:

หมายเลขโทรศัพท์: 0-2797-9000

ចំណុះ: ព្រះបាទស្រីរាជ្យវរ្ម័នទី៧

๗. เป้าประสงค์อันเป็นที่พึงปรารถนาอันสูงสุดของงานที่ ๕ นี้ได้แก่การพัฒนาวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของเกษตรกร ๕ ล้านคนให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นโดยการพัฒนาอาชีพและรายได้ของเกษตรกรให้มีความมั่นคงและยั่งยืน

๘. ผู้ให้ข้อเสนอแนะว่าควรขอให้ผู้บัญชาการตำรวจตระเวนชายแดนและตำรวจภูธรภาค ๑ มีผลใช้บังคับการออกใบปลิวแจ้งแก่ประชาชนในเขตจังหวัดปัตตานีและจังหวัดยะลาว่า "โปรดแจ้งความถึงกรมตำรวจและกรมการปกครองเกี่ยวกับเหตุการร้ายที่เกิดขึ้นในจังหวัดปัตตานีและจังหวัดยะลาโดยเร็ว"

๖. ผู้ให้ข้อมูลและผู้รับข้อมูลถูกกำหนดตามบันทึกข้อตกลงแล้ว ตั้งแต่วันที่มีการประชุมร่วมกันขึ้น

เมื่อเกิดข้อสงสัยที่มีเป็นสามล้านผู้ติดตามตรงกัน ผู้เขียนหนังสือได้ดำเนินการเข้ารายงาน
ไปยังศาลแล้ว จึงทราบว่าสิ่งที่ได้ไปเนลสันถูกตำหนิว่าพยายามโน้มน้าวกับชาวอเมริกัน

ជូនដំណឹង

[illegible]

Handwritten signature: *[Signature]*

(លេខរៀងចំនួន) ពិធីបុណ្យការពារ

លេខចំណាត់ថ្នាក់: ៧៧៨៩១០១១

ကျိပ်နှံ

ព្រះបាទស្រីរាជ្យវរ្ម័នទី៧

14/1/2024

11/11/1910

314729

๓. ผู้ที่

(continued on next page)

11/11/11

คณะกรรมการของมูลนิธิบูรณะชนบท

James

เลขาธิการมูลนิธิบูรณะชนบท

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น จำกัด

โดย R. D. S. S. S.

นายโรเบิร์ต เจมส์ โรเบิร์ต

ลงชื่อ

Thakorn

ตาม

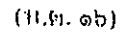
ลงชื่อ

[Signature]

ตาม

นายสุวิทย์ วัฒนศิริ

1/1
RS

ที่ดิน

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาสมุย

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

ข้าพเจ้า (1) นางชอบจิตต์ สีวะเคษาเทพ (2) - (๕) ตามเอกสารแนบ

3	8	4	0	4	0	0	2	9	1	1	7	4

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โสัดสรีเพล โกรท ผู้เช่า โดย นายวสันต์ วชิรประดิษฐ์ (แทน)

[illegible]

อายุ	79, -	ปี	เชื้อชาติ	ไทย, -	สัญชาติ	ไทย, ไทย	บิดา/มารดาชื่อ	นายเชียบ-นางตั้ง, -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน	- อาคารวัดเขาสำราญ ชั้น เอ็ม, จี และ 10		เลขที่	69/126, 11	ครอก/ชอย	-, -	ถนน	จรูญสนิทวงศ์, สำราญใต้ หมู่ที่ -, -

ตำบล/แขวง	บางขุนศรี, ห้วยมหาเมฆ	อำเภอ/เขต	บางกอกน้อย, สาทร	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร,	หมายเลขโทรศัพท์	, 0 2670 4900
					กรุงเทพมหานคร		

ขอปฏิเสธตามและให้ด้วยค่าคือ ได้ทำบันทึกข้อตกลงคือเข้าพนักงานที่คืน

ด้วยความจริงดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นางชอบจิตต์ สีวะเสนาเทพ (2) - (3) ตามเอกสารแนบ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ที่ดิน ไร่ 10 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้

1.1. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้ได้รับรองว่า
ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

1.2. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 13.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 13.02 ที่อยู่ของผู้สัญญาตาม
สัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้"

ผู้ให้เข้า ท้าย 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2542 0860 - 1

เรียน คุณฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า ที่อยู่ 11 อาคารคิวเวิร์ดสาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน _____ ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก่ใบเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาบันทึกข้อตกลง
แก่ใบเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก่ใบเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าง ทั้งสองฝ่าย ได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

लग्ग

តង់ឌី

लग्ग

ព្រះបាទ

ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)

วท. (นิเทศกิจ) พยาน

68

~~SECRET~~

บันทึกข้อตกลงนี้ให้ทำต่อหน้า

लग्न

ผู้ให้ประโยชน์ เจ้าพนักงานที่ดิน

ประเพณีคร่าตัวแก่งเป็นสำคัญ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม

พ.ศ. 2555

ระหว่าง

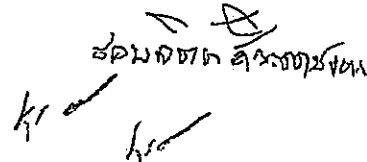
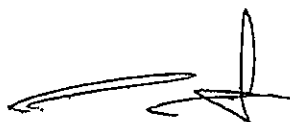
๕

- (1) คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรกฤษณ์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอยพุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ
 - (2) คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิ์รงค์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
- (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ

- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 และ 34114 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 5526) เลขที่ดิน 53 และ 54 หน้าสำรวจ 7876 และ 7877 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)
- (ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549 และได้จดทะเบียนการเช่าต่อหน่วยงานสิทธิสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้



สมจิตต์ ชัยรุ่งเรือง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่สร้างขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 13.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2542 0860 - 1

เรียน: คุณสุทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

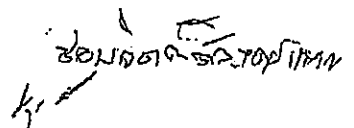
หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน หรือตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกัน



ชื่อและนามสกุล: 

ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมีผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

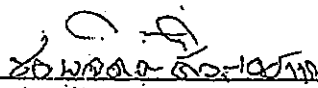
ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

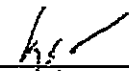
ผู้ให้เช่า

คณะบุคคลชอบนิติ และจักรกฤษณ์

ลงชื่อ


(นางจอมจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ

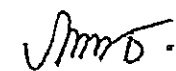

(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)

คณะบุคคลชอบนิติ และฤทธิรงค์

ลงชื่อ


(นางจอมจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ

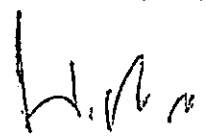

(นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ)

ผู้เช่า

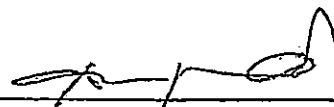
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ ซิตี้ โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ


()



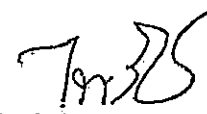

()

ลงชื่อ

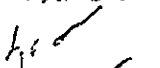
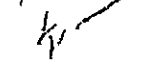

()

พยาน

ลงชื่อ


()

พยาน

เอกสารแนบ

การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

1. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้
"ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า"
2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 13.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้
"ข้อ 13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2542 0860 – 1

เรียน: คุณฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

รับรองความถูกต้อง



(นายบรรจบ ทองวิชิต) (นายสมชัย บุญนำศิริ)

ประวัติ

๗. สำนักงานที่ดินจังหวัด

ທຸກພາກສ່ວນ ກ່ຽວກັບການປະຕິບັດໜ້າທີ່

บุตร	อยู่ที่บ้าน	ถนนวชิร	เลขที่ 629/1	หมู่ที่ 10
ตำบล	คลองกุ่ม	อำเภอ	บึงกุ่ม	จังหวัด กรุงเทพมหานคร

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน อาคารวิเชียรสาร วัน เอ็ม, จีและ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ _____
ตำบล ช่างหมื่น อำเภอ พากง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

สัญญา
วันที่ 29 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2548
ซึ่งมีใบที่กรมที่ดินออกให้แก่ผู้เช่าที่ดินเลขที่ 29/49 (ซึ่งคือใบที่กรมที่ดินออกให้)

นำแท่งรูปโอบนเป็นเค็ดชดกตงแคว่น้ำใส่ขยญานเป็นต้นไป โดยมีค่าตอบแทนเป็นเงินจำนวน 37,881.746 บาท (สามสิมเจ็ดถ่านแปด
หมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิมหกบาท)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนตามที่
และได้รับหนังสือสัญญา
เรา
เขาคิด
ดังกล่าวไว้ในข้อ ๑ นั้นทุกประการ
รายนี้แก่ผู้โอนเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. รับโอนคลังรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการตามหนังสือสัญญาเช่า โดยสัญญา
คลังให้สัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญาให้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาโอนสิทธิ _____ การเช่า _____ และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน _____

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) (แทนตามขออำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) _____ (แทนความชอบอ้างถึง ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) นางสาวสุภาวดี นิลกิจ

(ลงลายมือชื่ออาชาน)  วันที่ ๑๗/๑๒/๒๕๖๓

ข้าพเจ้า (1) นายฤทธิรงค์ ทัศนะพานิช (2) นางชอภิตา ทัศนะพานิช และ (3) นายจักรกฤษณ์ ทัศนะพานิช เจ้าของที่ดินได้รู้เห็นการโอน

หลักฐาน _____ เจ้า _____ ตามหนังสือสัญญาฉบับนี้แล้ว และขอพบผู้ใดผู้รับ โอนค่อไปทุกประการ

หนังสือสัญญานี้ ได้ทำต่อหน้า _____

เจ้าพนักงานที่ดิน

ដំបូង

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2555

ระหว่าง

๕

- (1) คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรกฤษณ์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 25/62 หมู่ที่ 19 ซอยพุทธมณฑลสาย 2 ซอย 21/1 แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ
 - (2) คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิรงค์ สถานประกอบการของคณะบุคคลตั้งอยู่เลขที่ 196/16 ซอยลาดพร้าว 93 (โชคชัย 3) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
- (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
 - (4) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮาส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

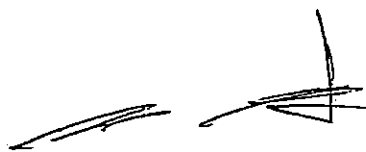
โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 5526) เลขที่ดิน 53 และ 54 หน้าสำรวจ 7876 และ 7877 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)



คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ
 - ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
 - ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ต้องถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
 - ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียนหรือตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกัน
 - ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสี่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

คณะบุคคลชอบจิตต์ และจักรกฤษณ์

ลงชื่อ ชอบจิตต์ จักรกฤษณ์
(นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ จักรกฤษณ์
(นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ)

คณะบุคคลชอบจิตต์ และฤทธิรงค์

ลงชื่อ ชอบจิตต์ จักรกฤษณ์
(นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ)

ลงชื่อ ฤทธิรงค์
(นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ เอกชัย
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยีอุตสาหกรรม โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ W.N.
()



ลงชื่อ [Signature]
()

ลงชื่อ [Signature]
()

พยาน

ลงชื่อ 7/9/35
()

พยาน

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114

รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2558

ของ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ณ ห้องประชุม อาคารคิว เอ๊าต ลุมพินี ชั้น 38

วันอังคารที่ 29 กันยายน พ.ศ.2558

(ฉบับคัดย่อ)

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. คุณอนันต์ อศวโกติน	ประธานที่ประชุม
2. คุณรัตน์ พานิชพันธ์	กรรมการ
3. คุณสุวรรณา พุทธประสาท	กรรมการ
4. คุณมานิต อุดมคุณธรรม	กรรมการ
5. คุณคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล	กรรมการ
6. คุณชัชชาติ สิทธิพันธุ์	กรรมการ
7. คุณบุญสม เลิศหิรัญวงศ์	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
8. คุณทวีวัฒน์ คติยณีกุล	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
9. คุณชนินทร์ รุนสำราญ	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

กรรมการผู้ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

1. คุณเนพร สุทธจริตต์เจริญ	กรรมการ
2. คุณอาชวิณ อศวโกติน	กรรมการ

เลขานุการที่ประชุม คุณวรรณิ์ จันทามงคล

เริ่มประชุมเวลา 09.30 น.

วาระการประชุม

วาระที่ 1

วาระที่ 2

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติให้บริษัททำสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

คุณคุณวุฒิ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติให้บริษัททำสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วนไม่มีสิ่งปลูกสร้าง กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานรวมทั้งเก็บและเตรียมสินค้าของบริษัท ซึ่งได้แก่สินค้าประเภทเคหภัณฑ์ เครื่องเรือนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า วัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า และ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆที่เกี่ยวข้อง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 14 ปี 5 เดือน เริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ.2558 เป็นต้นไป และสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2573 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. แบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วนไม่มีสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่แบ่งเช่าช่วง 38.5 ตารางวา (รายละเอียดแสดงบริเวณที่ดินส่วนที่แบ่งเช่าช่วงปรากฏตามแผนผังสังเขป หมายระบายสีเหลืองแนบท้าย) โดยชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และค่าเช่ารายปี ดังนี้

1.1 ชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในวันจดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงที่ดิน เป็นเงินจำนวน 303,150 บาท(สามแสน สามพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

1.2 ชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 45 วันแรกของทุกปีการเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดย ค่าเช่าในระยะ 3 ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 39,409.50 บาท และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าใน ขณะนั้นทุก 3 ปี(กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่ 4) คิดค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 756,933.92 บาท(เจ็ดแสนห้าหมื่นหกพันเก้าร้อยสามสิบบาทเก้าสิบบาทสองสตางค์)

รวมค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และค่าเช่ารายปีทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,060,083.92 บาท(หนึ่งล้านหกหมื่นแปดสิบบาทเก้าสิบบาทสองสตางค์)

2. แบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วนไม่มีสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่แบ่งเช่าช่วง 88.5 ตารางวา (รายละเอียดแสดงบริเวณที่ดินส่วนที่แบ่งเช่าช่วงปรากฏตามแผนผังสังเขป หมายระบายสีเหลืองแนบท้าย) โดยชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และค่าเช่ารายปี ดังนี้

2.1 ชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในวันจดทะเบียนแบ่งเช่าช่วงที่ดิน เป็นเงินจำนวน 696,850 บาท(หกแสน เก้าหมื่นหกพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

2.2 ชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 45 วันแรกของทุกปีการเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดย ค่าเช่าในระยะ 3 ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 90,590.50 บาท และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าใน ขณะนั้นทุก 3 ปี(กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่ 4) คิดค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 1,739,961.80 บาท(หนึ่งล้านเจ็ดแสนสามหมื่นเก้าพันเก้าร้อยหกสิบบาทแปดสิบบาทสองสตางค์)

รวมค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และค่าเช่ารายปีทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,436,811.80 บาท(สองล้านสี่แสนสามหมื่นหกพันแปดร้อยสิบบาทแปดสิบบาทสองสตางค์)

สำหรับค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ทางราชการเรียกเก็บ บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบ

รายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัทกับผู้ให้เช่า

อนึ่ง ในวันทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องดังกล่าวข้างต้น ณ สำนักงานที่ดิน หาก กรรมการของบริษัทไม่สามารถไปดำเนินการด้วยตนเองได้ ให้กรรมการของบริษัทมอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็น ตัวแทนไปดำเนินการในเรื่องดังกล่าวนี้แทนบริษัทได้จนเสร็จการ

จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติให้บริษัททำสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแบ่งเช่าช่วง ที่ดินบางส่วนไม่มีสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่แบ่งเช่าช่วง 38.5 ตารางวา (รายละเอียดแสดงบริเวณที่ดินส่วนที่แบ่งเช่าช่วงปรากฏตามแผนผังสังเขป หมายระบายสีเหลืองแนบท้าย) และแบ่งเช่าช่วงที่ดินบางส่วนไม่มีสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่แบ่งเช่าช่วง 88.5 ตารางวา (รายละเอียดแสดงบริเวณ ที่ดินส่วนที่แบ่งเช่าช่วงปรากฏตามแผนผังสังเขปหมายระบายสีเหลืองแนบท้าย) กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกโรท ผู้ให้เช่าช่วง เพื่อก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานรวมทั้งเก็บ และเตรียมสินค้าของบริษัท ซึ่งได้แก่สินค้าประเภทเคหภัณฑ์ เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ ไฟฟ้า วัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับ วิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า และ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆที่เกี่ยวข้อง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการ

ก่อสร้างอาคาร เสร็จแล้ว หรือปรับปรุงอาคาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 14 ปี 5 เดือน เริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป และสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573 ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่แนบมาแนบมาทุกประการ

อนึ่งในวันทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเรื่องดังกล่าวข้างต้น ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร บริษัทไม่สามารถไปดำเนินการด้วยตนเองได้ ให้กรรมการของบริษัทมอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นตัวแทนไปดำเนินการในเรื่องดังกล่าวนี้แทนบริษัทได้จนเสร็จการ

วันที่
วันที่ 5
วันที่ 6
วันที่ 7
วันที่ 8
วันที่ 9
วันที่ 10
วันที่ 11

- ไม่มีเรื่องอื่นใดที่จะพิจารณาต่อไป
- ประธานฯ จึงกล่าวปิดประชุมเวลา 12.10 น.



รับรองถูกต้อง

WVT
(นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล)

ลงชื่อ นายอนันต์ อัครโกศล ประธานที่ประชุม

(นายอนันต์ อัครโกศล)

ลงชื่อ นางสาววรรณิ์ จันทามงคล เลขานุการที่ประชุม

(นางสาววรรณิ์ จันทามงคล)



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน มีกำหนดสิบห้าเดือน (มีเงื่อนไข)

ที่ดิน

โฉนดที่ 34113 เลขที่ดิน 53 หน้าสำรวจ 7876
ตำบล บ่อผุด อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่ 4 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2558

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ระหว่าง { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน 34113 (โดย นายภิกษณ์ สุขสวัสดิ์ แทน) } ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน -

บ้านเลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 หมู่ที่ - ถนน สาทรใต้ ตรอก/ซอย - ตำบล/แขวง ยานนาวา

อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร 02-797-9000 ต่อ 5498

กับ { บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) (โดย นายนิรุจน์ ศุภเทวีกิจเจริญ แทน) } ผู้ให้เช่าช่วง อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน -

บ้านเลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9 ถนน - ตรอก/ซอย - ตำบล/แขวง บางเขน

อำเภอ/เขต เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี โทร 02-8321446, 081-6893897

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วง แบ่งเช่าช่วงที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นที่เพียงบางส่วนเฉพาะคอนกรีตพาณิชย์ เหลือ (เนื้อที่แบ่งเช่าช่วง 38.5 ตารางวา) เพื่อก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงาน รวมทั้งเก็บและซ่อมแซมสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งได้แก่ ลิ้นค้ำประเกศเคหะภัณฑ์ เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า วัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่ เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าและ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆที่เกี่ยวข้อง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคาร ตามแผนที่ท้ายสัญญาแนบไว้

มีกำหนด 14 (สิบสี่) ปี 5 (ห้า) เดือน (มีเงื่อนไข) นับตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2578

ข้อ ๒. ผู้ให้เช่าช่วงยอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงในจำนวนเงิน 1,060,083.92 บาท (หนึ่งล้านหกหมื่นแปดสิบสามบาทเก้าสิบสองสตางค์) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 45 วันแรกของทุกปีหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วง โดยค่าเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรกคิดตามอัตราเงิน 49,409.50 บาทต่อปี (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยห้าสิบบาทห้าสตางค์) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุกปี (ห้า) และโดยที่ตามตารางค่าเช่าแนบมาที่ 4 คิดค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 756,933.92 บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นหกพันเก้าร้อยสามสิบบาทเก้าสตางค์) และชำระค่าเช่าให้แก่สิทธิการเช่าในวันจดทะเบียนจำนวน 303,150 บาท (สามแสนสามหมื่นหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) รวมค่าเช่าเป็นสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีทั้งหมดตลอดระยะเวลาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,060,083.92 บาท (หนึ่งล้านหกหมื่นแปดสิบสามบาทเก้าสิบสองสตางค์)

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าช่วงนี้ สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงและสิ่งปลูกสร้าง เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าช่วง

ข้อ ๔. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไม่ว่าที่ดินที่เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลหรือนิติบุคคลใดเช่าช่วงต่ออีกทอดหนึ่งหรือหลายทอด เว้นแต่ (1) ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน หรือ (2) เป็นการให้เช่าช่วงแก่นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าช่วงโดยไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วงหรือธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง หรือ (3) เป็นการให้เช่าช่วงที่เป็นการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้ให้เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและไม่ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง

ข้อ ๕. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงและไม่มีการต่ออายุการเช่าช่วง หรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้ให้เช่าช่วงจะหยุดดำเนินการใดๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 90 วัน นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงหรือวันที่สัญญาสิ้นสุดลง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าช่วงเองทั้งสิ้น (1) รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใดๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง

ตารางคำนวณค่าเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 ด.ปอผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี (แบ่งเช่าช่วงบางส่วน)
ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ผู้ให้เช่าช่วง
กับ

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) ผู้เช่าช่วง

หน่วย : บาท

ปีเช่า	ระยะเวลาเช่า	ค่าเช่ารายปี
1	1 พ.ย.2558 - 31 ต.ค.2559	39,409.50
2	1 พ.ย.2559 - 31 ต.ค.2560	39,409.50
3	1 พ.ย.2560 - 31 ต.ค.2561	39,409.50
4	1 พ.ย.2561 - 31 ต.ค.2562	45,320.92
5	1 พ.ย.2562 - 31 ต.ค.2563	45,320.92
6	1 พ.ย.2563 - 31 ต.ค.2564	45,320.92
7	1 พ.ย.2564 - 31 ต.ค.2565	52,119.06
8	1 พ.ย.2565 - 31 ต.ค.2566	52,119.06
9	1 พ.ย.2566 - 31 ต.ค.2567	52,119.06
10	1 พ.ย.2567 - 31 ต.ค.2568	59,936.92
11	1 พ.ย.2568 - 31 ต.ค.2569	59,936.92
12	1 พ.ย.2569 - 31 ต.ค.2570	59,936.92
13	1 พ.ย.2570 - 31 ต.ค.2571	68,927.46
14	1 พ.ย.2571 - 31 ต.ค.2572	68,927.46
15 (5 เดือน)	1 พ.ย.2572 - 31 มี.ค.2573	28,719.80
รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นเงินจำนวน		756,933.92
ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า(ชำระในวันจดทะเบียน)		303,150.00
รวมค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่าตลอดอายุสัญญา		1,060,083.92

หมายเหตุ - ปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3 ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่ 4)



ส.ค.ส.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน

สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับนี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สัญญา”) ทำขึ้นที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ.2558 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “วันทำสัญญา”) ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย และบริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดย นางชวินดา หาญรัตนกุล และนายไพรัช มิคะเสน ผู้รับมอบอำนาจ ปรากฏตามสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนกองทุนรวม สำเนาหนังสือรับรองบริษัท สำเนาหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ แนนท้ายสัญญานี้(ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่าช่วง”)ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0107544000043 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9 ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี โดย นายมานิต อุดมคุณธรรม และนายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท ปรากฏตามสำเนาหนังสือรับรองบริษัท สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท แนนท้ายสัญญานี้ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่าช่วง”) อีกฝ่ายหนึ่ง

อารัมภบท

ก. ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 เลขที่ดิน 53 และ 54 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 10 ไร่ 1 งาน 16.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่รับรองถูกต้องแนนนท้ายสัญญานี้ เป็นเอกสารแนนนท้าย ก. และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข. ผู้ให้เช่าช่วงประสงค์จะให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงประสงค์จะเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น โดยแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ 38.5 ตารางวา และแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ 88.5 ตารางวา รวมจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่แบ่งเช่าช่วงทั้งสิ้นประมาณ 1 งาน 27 ตารางวา (508 ตารางเมตร) (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่าช่วง”) ปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปในส่วนที่ระบายสีเหลืองซึ่งแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินที่เช่าช่วงตามเอกสารแนนนท้าย ข. แนนท้ายสัญญานี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ค. ผู้เช่าช่วงประสงค์ที่จะเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงาน รวมทั้งเก็บและเตรียมสินค้าของผู้เช่าช่วง ซึ่งได้แก่สินค้าประเภทเคหภัณฑ์ เครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า วัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าและ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคาร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”)

ง. ผู้ให้เช่าช่วงจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าช่วงตกลงเช่าที่ดินที่ให้เช่าช่วง (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “การเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง”) ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

คำจำกัดความ

คำใดที่ไม่ได้มีคำจำกัดความระบุไว้ข้างต้น ให้มีความหมายดังต่อไปนี้

“คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย” หมายถึง ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง

“ระยะเวลาการเช่าช่วง” หมายถึง ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่ให้เช่าช่วง เริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป และสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573

“เจ้าของที่ดิน” หมายถึง ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ให้เช่าช่วง

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

“สัญญาเช่าที่ดิน” หมายถึง หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 25(ยี่สิบห้า)ปี (ฉบับ ท.ด.๘) ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ.2548 ระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (ฉบับ ท.ด.๖) ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้ให้เช่าช่วง ปรากฏตามสัญญาแนบท้าย

“สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร” หมายถึง หนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่มีกำหนด 24(ยี่สิบสี่)ปี (ฉบับ ท.อ.8) ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2549 และสัญญาบริการฉบับลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2549 ระหว่างผู้เช่าช่วงกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต่อมาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามหนังสือยินยอมฉบับลงวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ.2554

“นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าช่วง” หมายถึง

(1) นิติบุคคลหรือบริษัทที่ผู้ให้เช่าช่วงถือหุ้นหรือนิติบุคคลหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วงตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไปของจำนวนหุ้นทั้งหมดของนิติบุคคลหรือบริษัทที่ผู้ให้เช่าช่วงถือหุ้นหรือของนิติบุคคลหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วง แล้วแต่กรณี หรือ

(2) นิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าช่วงถือหุ้นหรือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไปของจำนวนหุ้นหรือหน่วยลงทุนทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว หรือ

(3) กองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าช่วงถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไป

“นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้เช่าช่วง” หมายถึง

(1) นิติบุคคลหรือบริษัทที่ผู้เช่าช่วงถือหุ้นหรือนิติบุคคลหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง ตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไปของจำนวนหุ้นทั้งหมดของนิติบุคคลหรือบริษัทที่ผู้เช่าช่วงถือหุ้น หรือของนิติบุคคลหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง แล้วแต่กรณี หรือ

(2) นิติบุคคลที่ผู้เช่าช่วงถือหุ้นหรือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไป ของจำนวนหุ้นหรือหน่วยลงทุนทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว หรือ

(3) กองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงถือหน่วยลงทุน ตั้งแต่ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ขึ้นไป

“ใบอนุญาตก่อสร้าง” หมายถึง ใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ผู้เช่าช่วงได้รับโดยชอบ ด้วยกฎหมายสำหรับการก่อสร้างโครงการตามแบบแปลนการก่อสร้างของผู้เช่าช่วง

“แบบแปลนการก่อสร้าง” หมายถึง แบบแปลนการก่อสร้างโดยสังเขปของผู้เช่าช่วง ในเอกสารแนบท้าย จ. แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง อาคารและสิ่งก่อสร้างที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่าช่วงตามแบบแปลน การก่อสร้าง

“การจดทะเบียนการเช่าช่วง” หมายถึง การจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ณ สำนักงาน ที่ดินและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

“วันจดทะเบียนการเช่าช่วง” หมายถึง วันจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญานี้

“เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคล ในฐานะและภาวะเช่นนั้น

ข้อ 1. ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง

ระยะเวลาการเช่าช่วงเริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป และสิ้นสุดลง ในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573

ข้อ 2. เงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และค่าเช่า

2.1 ในวันจดทะเบียนการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะชำระเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ ผู้ให้เช่าช่วง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,000,000 บาท(หนึ่งล้านบาทถ้วน) โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนสิทธิ การเช่าสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 303,150 บาท(สามแสนสามพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) และ ค่าตอบแทนสิทธิการเช่าสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด

Handwritten signature/initials.

อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 696,850 บาท(หกแสนเก้าหมื่นหกพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คธนาคารสั่งจ่ายผู้ให้เช่าช่วง

ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด และจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายแก่ผู้ให้เช่าช่วงไว้เป็นหลักฐาน

2.2 ค่าเช่ารายปีทั้งหมดของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,496,895.72 บาท(สองล้านสี่แสนเก้าหมื่นหกพันแปดร้อยเก้าสิบบาทเจ็ดสิบสองสตางค์) โดยแบ่งเป็นค่าเช่ารายปีทั้งหมดสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 756,933.92 บาท(เจ็ดแสนห้าหมื่นหกพันเก้าร้อยสามสิบบาทเก้าสิบสองสตางค์) และค่าเช่ารายปีทั้งหมดสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 1,739,961.80 บาท(หนึ่งล้านเจ็ดแสนสามหมื่นเก้าพันเก้าร้อยหกสิบเอ็ดบาทแปดสิบสตางค์) โดยให้ชำระตามข้อ 3.ของสัญญานี้

2.3 เงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีทั้งหมดของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 3,496,895.72 บาท(สามล้านสี่แสนเก้าหมื่นหกพันแปดร้อยเก้าสิบบาทเจ็ดสิบสองสตางค์) โดยแบ่งเป็นเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีทั้งหมดสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 1,060,083.92 บาท(หนึ่งล้านหกหมื่นแปดสิบสามบาทเก้าสิบสองสตางค์) และเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีทั้งหมดสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 2,436,811.80 บาท(สองล้านสี่แสนสามหมื่นหกพันแปดร้อยสิบเอ็ดบาทแปดสิบสตางค์)

ข้อ 3. อัตราค่าเช่ารายปีและการชำระค่าเช่า

3.1 ค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงให้ชำระเป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 45(สี่สิบห้า)วันแรกของทุกปีการเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง.

3.2 ค่าเช่าในระยะ 3(สาม)ปีแรก อยู่ในอัตราปีละ 130,000 บาท(หนึ่งแสนสามหมื่นบาทถ้วน) โดยแบ่งเป็นค่าเช่ารายปีสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 39,409.50 บาท(สามหมื่นเก้าพันสี่ร้อยเก้าบาทห้าสิบสตางค์) และค่าเช่ารายปีสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นจำนวนเงิน 90,590.50 บาท(เก้าหมื่นห้าร้อยเก้าสิบบาทห้าสิบสตางค์) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15(สิบห้า)ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3(สาม)ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่สี่) รายละเอียดของอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับการแบ่งเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงแต่ละแปลงปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญานี้ และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

3.3 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าช่วงชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายผู้ให้เช่าช่วงและส่งมอบเช็คดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ จะถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีดังกล่าวก็ต่อเมื่อได้รับชำระเงินตามเช็ค

3.4 เมื่อผู้เช่าช่วงได้ชำระเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายจากจำนวนเงินดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด และจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับเงินจำนวนดังกล่าวที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง และเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับชำระเงินจำนวนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงและส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงรับทราบและผู้ให้เช่าช่วงได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่โดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายในการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องแทนผู้ให้เช่าช่วง ในกรณีผู้ให้เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งรายละเอียดให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วัน หากผู้เช่าช่วงได้ปฏิบัติการชำระหนี้ใด ๆ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นหนังสือ การชำระหนี้ดังกล่าวของผู้เช่าช่วงถือว่าได้ชำระต่อผู้ให้เช่าช่วงโดยสมบูรณ์

ข้อ 5. การรังวัดที่ดินที่เช่าช่วง

5.1 นับตั้งแต่วันทำสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วง ตัวแทน และผู้ที่ได้มอบหมายจากผู้เช่าช่วงดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินให้ความร่วมมือทุกประการ(หากจำเป็น) (1)ตรวจสอบแนวเขตที่ดินที่เช่าช่วงและตรวจสอบสภาพที่ดินที่เช่าช่วง (2)รังวัดที่ดินที่เช่าช่วง และ (3)ทดสอบดินในที่ดินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น โดยการตรวจสอบแนวเขตและรังวัดที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนการประกอบกิจการของผู้ให้เช่าช่วงในที่ดินที่เช่าช่วงและ/หรือไม่เป็นการกีดขวางการสัญจรของลูกค้าของผู้ให้เช่าช่วง นอกจากนี้ การตรวจสอบแนวเขตและรังวัดที่ดินที่เช่าช่วงจะต้องแล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงยินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงหลังจากการสอบเขตและรังวัดที่ดินตามข้อ 5.1 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 1 (หนึ่ง) และผู้เช่าช่วงสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าช่วงได้โดยถูกต้องตามกฎหมายหรือตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ระบุในเอกสารแนบท้าย ง. คู่สัญญานี้ทั้งสองฝ่ายตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้

5.3 ในกรณีที่จำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงหลังจากการสอบเขตและรังวัดที่ดินตามข้อ 5.1 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ลดลงเกินกว่าร้อยละ

1(หนึ่ง) และผู้เช่าช่วงไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าช่วงได้โดยถูกต้องตามกฎหมายหรือตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ระบุในเอกสารแนบท้าย ง. ผู้ให้เช่าช่วงจะใช้เวลาพยายามอย่างเต็มที่ในการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมในส่วนที่ขาดหายไปให้แก่ผู้เช่าช่วง และทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่กับผู้เช่าช่วงตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไข ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ตามสัญญานี้ทุกประการ อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถหาที่ดินในส่วนที่ขาดหายไปให้แก่ผู้เช่าช่วงได้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทั้งสิ้น

ข้อ 6. เงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียน

การจดทะเบียนการเช่าช่วงจะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อผู้เช่าช่วงได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และหากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง แต่มีความประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าช่วงต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจดทะเบียนการเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงต่อไป

ข้อ 7. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

7.1 ภายใต้บังคับของข้อ 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9 และ 7.10 ของสัญญานี้ นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงมีสิทธิตามสัญญานี้ที่จะปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าช่วง เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้

7.2 ผู้เช่าช่วงจะออกแบบและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วง โดยแบบแปลนการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าช่วงจะต้องเป็นแบบที่ทันสมัย สะอาดถูกสุขลักษณะ ถูกต้องตามหลักสถาปัตยกรรม มาตรฐานการรักษาสิ่งแวดล้อม และถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะส่งแบบแปลนการก่อสร้างดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าช่วงหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าช่วงก่อน

7.3 ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงประสงค์จะปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ หรือผู้เช่าช่วงประสงค์จะแก้ไข ดัดแปลง หรือต่อเติม รวมทั้งซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าช่วงสามารถดำเนินการได้โดยตนเองโดยผู้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30(สามสิบ)วัน ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมในการขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ และการขออนุญาตแก้ไข ดัดแปลง หรือต่อเติม รวมทั้งซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (หากจำเป็น) โดยผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความช่วยเหลือตามที่ผู้เช่าช่วงร้องขอสำหรับการดังกล่าว รวมถึงการจัดเตรียมและลงนามเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (หากจำเป็น) และจากผู้ให้เช่าช่วง ให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วงได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง โดยไม่คิดค่าตอบแทน

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่าการปลูกสร้างหรือต่อเติม แก้ไขดัดแปลงดังกล่าวข้างต้น ขัดกับสัญญาหรือวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินที่เช่าช่วง หรือรูปแบบไม่สอดคล้องกับโครงการ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิหักทวงได้อย่างมีเหตุผล โดยแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยแสดงเหตุผลพร้อมรายละเอียดให้ผู้เช่าช่วงทราบ

ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับเอกสารแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลง จะใช้วิธีเจรจาเพื่อหาข้อยุติ

7.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ด้วยตนเองในนามของผู้ให้เช่าช่วงและเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น (1) การขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือการขออนุมัติอื่นใด ที่เกี่ยวข้องในบริเวณที่ดินที่ให้เช่าช่วงต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง และ (2) การยื่นคำขอ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับการดำเนินการกิจการของผู้ให้เช่าช่วงในโครงการ

7.5 ในการดำเนินการตามข้อ 7.1, 7.2, 7.3 และข้อ 7.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าธรรมเนียมในการยื่นขอใบอนุญาตดังกล่าวที่หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บที่เกิดขึ้นในการ ยื่นคำขอต่างๆนั้น และผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความช่วยเหลืออย่างเต็มที่ตามที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพึงร้องขอ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่าช่วง รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับการดำเนินการ ดังกล่าวตามข้อ 7 นี้ หรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่ให้เช่าช่วงหรือสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่ให้เช่าช่วง หรือดำเนินการขอความยินยอม หรือเอกสารใด ๆ จากเจ้าของที่ดิน (หากจำเป็น)

7.6 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของตนซึ่งอยู่บนที่ดินที่ให้เช่าช่วง ให้สอดคล้องและเป็นไปตามหลักวิศวกรรมการก่อสร้างที่ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และกฎ ระเบียบ มาตรฐานความปลอดภัย มาตรฐานระดับเสียงและความสั่นสะเทือนจากการก่อสร้างอาคาร การควบคุม ฝุ่นละออง มลพิษทางอากาศ และการจัดการผลกระทบสิ่งแวดล้อม ข้อบังคับหรือประกาศใด ๆ ตามกฎหมายโดยเคร่งครัด และจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่ออาคาร สิ่งปลูกสร้างภายในโครงการของผู้ให้เช่าช่วง ตลอดจนการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่าช่วงและ/หรือของ ผู้เช่ารายอื่น นอกจากนี้ก่อนเริ่มต้นการก่อสร้าง ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องส่งตารางกำหนดวันทำการก่อสร้าง ในระยะต่างๆ จนกระทั่งแล้วเสร็จ (Milestones) ให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบก่อน

7.7 ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเข้าตรวจสอบการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าช่วงบนที่ดินที่ให้เช่าช่วง ได้ตามสมควรโดยผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน ก่อนเข้าตรวจสอบ และหากผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่าการก่อสร้างใด ๆ ไม่เป็นไปตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าช่วง มีสิทธิแนะนำให้ผู้ให้เช่าช่วงแก้ไขปฏิบัติให้ถูกต้องได้

7.8 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่บนที่ดินที่ให้เช่าช่วง ตามแบบแปลนการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียน การเช่าช่วงที่ดินที่ให้เช่าช่วงตามสัญญาฯ หากผู้ให้เช่าช่วงไม่ดำเนินการก่อสร้างหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ภายในกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องแจ้งเหตุผลของการไม่ดำเนินการก่อสร้างหรือดำเนินการก่อสร้าง ไม่แล้วเสร็จให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนด ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีดังกล่าว เมื่อได้รับหนังสือชี้แจงแล้ว หากผู้ให้เช่าช่วงพิจารณาแล้วว่าผู้ให้เช่าช่วง มีเหตุผลอันสมควร ผู้ให้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าช่วง ดังกล่าวออกไปตามความจำเป็นแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 2 (สอง) ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่ เช่าช่วงตามสัญญาฯ

อย่างไรก็ดี หากครบกำหนด 1(หนึ่ง)ปีแล้ว ผู้เช่าช่วงมิได้มีหนังสือชี้แจงเหตุผลที่การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จมายังผู้ให้เช่าช่วงโดยไม่มีเหตุอันสมควร หรือเมื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างจนครบกำหนดระยะเวลา 2(สอง)ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงตามสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงยังคงไม่ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงตามแบบแปลนการก่อสร้าง หรือดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิโดยพลันในการกลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงและมีสิทธิรับเงินทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง

7.9 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญานี้ตามข้อ 7.8 วรรคสอง เมื่อผู้ให้เช่าช่วงเรียกร้อง ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบในการรื้อถอนส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ก่อสร้างไว้ในที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งขนย้ายวัสดุ สัมภาระต่าง ๆ ออกจากที่ดินที่เช่าช่วง และส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ในสภาพเดิมที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบให้แก่ผู้เช่าช่วง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง ภายใน 90(เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาดังกล่าว หากผู้ให้เช่าช่วงไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิดำเนินการรื้อถอนและขนย้ายวัสดุ สัมภาระดังกล่าวได้ และมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรื้อถอนและขนย้ายดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายไปจากผู้เช่าช่วงได้เต็มจำนวน โดยผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 7(เจ็ด)วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบ

7.10 ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าช่วง ในที่ดินที่เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลใด อันเป็นผลมาจากการกระทำหรือละเว้นการกระทำของผู้เช่าช่วงและบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างดังกล่าวทั้งสิ้น ทั้งนี้ ไม่ว่าจะทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ

ข้อ 8. การจดทะเบียนการเช่าและการส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วง

8.1 ภายใต้บังคับของข้อ 6 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงภายในวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 โดยภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงแล้วผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตกลงจะกำหนดวันจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงร่วมกันต่อไป

8.2 ในกรณีที่เลื่อนการจดทะเบียนสำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะที่ยังไม่ถึงวันที่ยกหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7(เจ็ด)วัน ให้เลื่อนวันจดทะเบียนการเช่าออกไปอีก 7(เจ็ด)วัน นับจากวันที่ครบกำหนดจดทะเบียนตามข้อ 8.1 ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

8.3 ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบการครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าช่วงโดยปราศจากการรบกวนการครอบครองหรือการรอนสิทธิใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงจะได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

8.4 เมื่อจดทะเบียนการเช่าช่วงตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญานี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าช่วงที่จะทำการจดทะเบียนการเช่าช่วงกันต่อไป

ข้อ 9. ภาษีและค่าธรรมเนียม

9.1 นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงนี้ ส่วนผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย ภาษีเทศบาล และภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่และ/หรือภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกิดขึ้นก่อนส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น

9.2 ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าช่วง ที่หน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าช่วง

10.1 ผู้เช่าช่วงขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

10.2 ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการให้เจ้าของที่ดินให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

10.3 ผู้เช่าช่วงจะใช้ที่ดินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้นและจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อการอื่นไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

10.4 ผู้เช่าช่วงจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงหรือผู้แทนผู้ให้เช่าช่วงเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าช่วงตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงในเวลาทำการของผู้เช่าช่วงได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน ในการเข้าไปตรวจสอบดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่รบกวนการดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วง

10.5 ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่นำที่ดินที่เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลหรือนิติบุคคลใดเช่าช่วงต่ออีกทอดหนึ่งหรือหลายทอด เว้นแต่

- (1) ผู้เช่าช่วงได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน หรือ
- (2) เป็นการให้เช่าช่วงแก่นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงโดยไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วงหรือธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง

(3) เป็นการให้เช่าช่วงที่เป็นการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของผู้เช่าช่วง ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และไม่ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะ เป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง

10.6 ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่าช่วง

10.7 เว้นแต่กรณีตามข้อ 10.9 และ ข้อ 10.10(3) ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่นำสิทธิการเช่า ตามสัญญานี้ไปเป็นประกันแก่หนี้ใด ๆ ของผู้เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร จากผู้ให้เช่าช่วงก่อน

10.8 ผู้เช่าช่วงมีสิทธิให้เช่าพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วงได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วง และโดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง

10.9 ผู้เช่าช่วงมีสิทธินำสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าช่วงปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าช่วงไปจำนอง เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินของผู้เช่าช่วงที่ทำไว้กับสถาบันการเงินซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยเท่านั้น รวมทั้งมีสิทธินำสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันสินเชื่อ ของผู้เช่าช่วงได้ โดยผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการไถ่ถอนจำนองและยกเลิกการนำสิทธิการเช่าช่วง ตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกัน พร้อมทั้งมอบเอกสารแสดงการไถ่ถอนจำนองและยกเลิกการนำสิทธิ การเช่าช่วงตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกัน ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้เสร็จสิ้นภายใน 6(หก)เดือนก่อนครบ กำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงไม่ไถ่ถอนจำนองหรือยกเลิกการนำสิทธิการเช่าช่วง ตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดไว้และเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความ เสียหายหรือต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นและสำหรับจำนวนเงินค่าเสียหายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดินทั้งหมด

10.10 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่โอนสิทธิ การเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงของตนตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่

(1) ผู้เช่าช่วงได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน หรือ

(2) เป็นการโอนสิทธิการเช่าช่วงของตนตามสัญญานี้ให้แก่นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือ ของผู้เช่าช่วง หรือเป็นการโอนขายให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(Property Fund) หรือกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้รับโอนสิทธิหรือกองทุนรวม/กองทรัสต์ดังกล่าว จะต้อง (ก) ประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่าช่วงที่ดิน และ (ข) มีภาพลักษณ์ทางธุรกิจและมาตรฐานการดำเนินงานที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกับ ผู้เช่าช่วง และ (ค) ไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของ ผู้ให้เช่าช่วงหรือธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้ง ให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60(หกสิบ)วัน หรือ

(3) เป็นการโอนสิทธิการเช่าช่วงของตนตามสัญญานี้ให้แก่สถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันสินเชื่อของผู้เช่าช่วงที่มีต่อสถาบันการเงินดังกล่าว โดยผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60(หกสิบ)วัน

10.11 ในการโอนสิทธิการเช่าช่วงตามข้อ 10.10(1), ข้อ 10.10(2) หรือ ข้อ 10.10(3) ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการให้ (1)ผู้รับโอนเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกันใหม่กับผู้ให้เช่าช่วงแทนสัญญาฉบับนี้ ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ตามสัญญานี้ทุกประการ รวมถึงการจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่หรือการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วง (แล้วแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน) และ (2)ผู้เช่าช่วงและผู้รับโอนจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินหรือการโอนสิทธิการเช่าช่วง แล้วแต่กรณี ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่หรือการโอนสิทธิการเช่าช่วง ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงไม่ดำเนินการให้ผู้รับโอนเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่หรือการโอนสิทธิการเช่าช่วงกับผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงยังคงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าช่วงตามหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงมีอยู่ตามสัญญานี้ทุกประการและสำหรับความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือการดำเนินการดังกล่าวไม่ครบถ้วนถึงแม้ผู้เช่าช่วงจะหลุดพ้นจากการเป็นผู้เช่าช่วงตามสัญญานี้แล้วก็ตาม

10.12 ผู้เช่าช่วงตกลงจะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับและประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าช่วงตามที่กฎหมายกำหนด

10.13 ผู้เช่าช่วงจะไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงผิดไปจากแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐ ในกรณีที่มีการเรียกร้องหรือฟ้องร้องดำเนินคดีโดยบุคคลภายนอกหรือหน่วยงานภาครัฐใด ๆ ผู้เช่าช่วงตกลงดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย เพื่อยุติข้อเรียกร้องและ/หรือการฟ้องร้องดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเอง และหากผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหายหรือถูกเรียกร้องค่าเสียหายจากบุคคลใด ๆ ดังกล่าว ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการต่อสู้ข้อเรียกร้องของผู้ให้เช่าช่วงทั้งหมด ซึ่งรวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าทนายความและค่าธรรมเนียมจนกว่าคดีจะถึงที่สุด ตลอดจนรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง

10.14 ในระหว่างที่ผู้เช่าช่วงครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ตามสัญญานี้ หากปรากฏว่ามีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลใด อันเป็นผลมาจากการกระทำของผู้เช่าช่วงหรือบริวารของผู้เช่าช่วงไม่ว่าโดยเจตนาหรือโดยประมาทเลินเล่อ ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว และหากผู้ให้เช่าช่วงต้องได้รับความเสียหายอันเป็นผลจากการกระทำดังกล่าวของผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบใช้ความเสียหายนั้นให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง และหากผู้ให้เช่าช่วงถูกเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เสียหายในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการต่อสู้ข้อเรียกร้องของผู้ให้เช่าช่วงทั้งหมด ซึ่งรวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงค่าทนายความและค่าธรรมเนียมจนกว่าคดีจะถึงที่สุด

10.15 ผู้เช่าช่วงจะให้ความระมัดระวังเพื่อมิให้ส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินที่เช่าช่วงตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันหรือภาระจำยอมใด ๆ ที่ต้องให้ประชาชนใช้สอยเสมือนหนึ่งเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน

10.16 ในการให้เข้าพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าช่วงซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงตามข้อ 10.8 และ/หรือการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ให้บุคคลและ/หรือนิติบุคคล ซึ่งมีลักษณะดังต่อไปนี้เข้าพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าช่วงและ/หรือใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วง

(1) บุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วงหรือธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน

(2) บุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่ประกอบอาชีพและ/หรือประกอบธุรกิจเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ 11. คำรับรองของผู้ให้เช่าช่วง

11.1 ผู้ให้เช่าช่วงขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามข้อบังคับของผู้ให้เช่าช่วงและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้ให้เช่าช่วงไม่เป็นบุคคลซึ่งตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลายและที่ดินที่ให้เช่าช่วงไม่ตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขหรือข้อจำกัดใด ๆ ที่จะทำให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

11.2 ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิโอนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญานี้ให้แก่นิติบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าช่วง หรือบุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้ โดยผู้รับโอนจะต้องไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงหรือธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง

11.3 ในการโอนสิทธิการเช่าช่วงตามข้อ 11.2 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงกันใหม่กับผู้เช่าช่วงแทนสัญญาฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงมีอยู่ตามสัญญานี้ทุกประการ รวมถึงการจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการจัดการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็น ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดิน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่าช่วงใหม่ โดยผู้เช่าช่วงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตามที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพึงร้องขอ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าช่วงสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

11.4 ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่กระทำการใดหรืองดเว้นกระทำการใดตามหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงที่มีต่อเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นเหตุทำให้เจ้าของที่ดินบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อดำเนินโครงการตามสัญญานี้ หากการกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้เช่าช่วงทั้งสิ้น

11.5 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่ากรณีที่ดินที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับการต่ออายุการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงจากเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิผู้เช่าช่วงเช่าที่ดินที่เช่าช่วงก่อนบุคคลอื่น โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะแจ้งการ

ได้รับสิทธิการต่ออายุการเช่าให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือเพื่อพิจารณาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) เดือน และผู้เช่าช่วงจะพิจารณาและแจ้งข้อเสนอการต่ออายุการเช่าช่วงตามสัญญานี้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายในกำหนด 3 (สาม) เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าที่ดินที่เช่าช่วงต่อไปหากข้อเสนอของผู้เช่าช่วงไม่ด้อยกว่าข้อเสนอของบุคคลอื่น

ข้อ 12. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

12.1 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าช่วงก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าช่วงประสงค์จะจำหน่ายหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และเครื่องใช้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการไถ่ถอนจำหน่ายหรือดำเนินการให้ปราศจากภาระติดพันอื่นใด พร้อมทั้งมอบเอกสารแสดงการไถ่ถอนจำหน่ายและเอกสารที่แสดงว่าสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ และเครื่องใช้ ปราศจากภาระติดพันอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงให้เสร็จสิ้นภายใน 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วงไม่ไถ่ถอนจำหน่ายหรือภาระติดพันดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดไว้และเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหายหรือต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นและสำหรับจำนวนเงินค่าเสียหายใดๆที่ผู้ให้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของที่ดินทั้งหมด

12.2 ในกรณีที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและไม่มีการต่ออายุการเช่าช่วงหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าช่วงจะต้องหยุดดำเนินกิจการใด ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงหรือวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงเองทั้งสิ้น

(1) รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าช่วงออกจากที่ดินที่เช่าช่วง

(2) จัดการทำความสะอาดและกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลบนที่ดินที่เช่าช่วง

(3) ปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าช่วงให้มีสภาพเป็นที่ดินเปล่าปราศจากสิ่งปลูกสร้างเท่าที่สามารถจะกระทำได้

(4) ส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนที่จำเป็นจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าช่วงได้ต่อระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงออกไป ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวตามที่ระบุใน (1) ถึง (4) จนกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงหรือสิ้นสุดลง

12.3 ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาที่ระบุในข้อ 12.2

12.4 ยกเว้นเหตุสุดวิสัย หากผู้เช่าช่วงไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่กำหนดในข้อ 12.2 ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าปรับจากผู้เช่าช่วงในอัตราวันละ 5,000 บาท(ห้าพันบาทถ้วน) จนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวไว้ให้เสร็จสิ้น

ข้อ 13. อัคคีภัยและเหตุสุดวิสัย

13.1 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าช่วงซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น การก่อการร้าย การปนเปื้อนทางชีวภาพหรือเคมี ภัยนิวเคลียร์ อุทกภัย ภัยธรรมชาติ การจลาจล สงคราม และการกระทำทางทหารอื่นใด หรือเหตุอื่นใดที่เหลือวิสัยโดยสิ้นเชิงที่คู่สัญญาจะควบคุมได้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเลือกที่จะ (ก)บอกเลิกสัญญานี้ หรือ (ข)ซ่อมแซมหรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเลือกที่จะไม่บอกเลิกสัญญา ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เกิดอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัย และระยะเวลาที่มีการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่และคืนเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15(สิบห้า)วันนับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดิน ที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12.2 แล้วเสร็จ

13.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าเมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง จะไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าช่วงของสัญญานี้ออกไปสำหรับระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้ไปในการดำเนินการซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่จนแล้วเสร็จ

ข้อ 14. การเวนคืน

14.1 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงทั้งหมดถูกเวนคืนตามกฎหมาย ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

14.2 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินโครงการของผู้เช่าช่วงจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงตามสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

14.3 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าช่วงจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงตามสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้และสัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไป เฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าวผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิ

การเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าช่วงตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 3.2 ของสัญญาที่ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น นอกจากนี้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนบางส่วนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืน

14.4 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนตามที่ระบุไว้ในข้อ 14.1, 14.2 และข้อ 14.3 ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของผู้เช่าช่วงได้ก่อสร้างไว้ในที่ดินที่เช่าช่วงที่ถูกเวนคืน

14.5 ผู้ให้เช่าช่วงจะชำระเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่า เงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับคืนจากผู้ให้เช่าช่วงตามข้อ 14.1; 14.2 และ 14.3 คืนให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากได้รับทราบถึงการเวนคืนดังกล่าว

ข้อ 15. การบอกเลิกสัญญา

15.1 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องด้วยเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทั้งสิ้น

15.2 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 และผู้เช่าช่วงได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว หากผู้ให้เช่าช่วงไม่จดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จภายหลังจากที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6 ของสัญญาสำเร็จแล้ว โดยมีใช้เพราะเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าช่วงมีสิทธิ (1) บังคับให้ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญา หรือ (2) บอกเลิกสัญญานี้และเรียกร้องค่าเสียหายสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้ให้เช่าช่วงได้

15.3 เมื่อพ้นจากวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ.2558 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิ (1) บังคับให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญา หรือ (2) บอกเลิกสัญญานี้และรับเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นได้

(1) หากผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่าช่วง หรือ

(2) หากผู้เช่าช่วงไม่จดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงให้แล้วเสร็จ ภายหลังจากที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6 ของสัญญาสำเร็จครบถ้วนแล้ว โดยมีใช้เพราะเหตุสุดวิสัย

15.4 เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในกรณีใดโดยเฉพาะ ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องคืนเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง

(1) ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่างวดใดงวดหนึ่ง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกินกว่า 15 (สิบห้า) วัน และผู้ให้เช่าช่วงได้มีหนังสือเรียกให้ชำระค่าเช่าส่วนที่ค้างชำระ และผู้เช่าช่วงยังคงไม่ชำระให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง

(2) ผู้เช่าช่วงประพาศิตผิดเงื่อนไขหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของสัญญา และผู้ให้เช่าช่วงได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าช่วงดำเนินการแก้ไขแล้วแต่ผู้เช่าช่วงไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งแล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้รับแจ้งเหตุดังกล่าว

(3) ผู้เช่าช่วงถูกคำพิพากษาให้ล้มละลายหรือถูกสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือ

(4) ผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีใด ๆ อันเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องชำระเนื่องจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วง และการค้างชำระภาษีดังกล่าวทำให้ผู้ให้เช่าช่วงได้รับความเสียหาย โดยถูกทวงถามและดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้เช่าช่วงได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 30(สามสิบ)วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งแล้ว ผู้เช่าช่วงยังคงประพาศิตผิดต่อไปอีก

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าช่วงในอัตราร้อยละ 15(สิบห้า)ต่อปี และเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าช่วงได้ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิกลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าช่วงและให้นำบทบัญญัติในข้อ 12.2 และ 12.4 ของสัญญานี้ที่เกี่ยวกับการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ การทำความสะอาดและการส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้กับผู้ให้เช่าช่วงมาใช้บังคับ

15.5 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงประพาศิตผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญ และผู้เช่าช่วงได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 30(สามสิบ)วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่าช่วงยังคงประพาศิตผิดต่อไปอีก ผู้เช่าช่วงมีสิทธิฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือ เลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าช่วงได้ และในกรณีที่ผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ และคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลือของปีการเช่านั้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายก่อสร้างและค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าช่วงต้องเสียไปในการดำเนินการตามข้อ 12.2 พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อย 15(สิบห้า)ต่อปี ทั้งนี้ ภายใน 30(สามสิบ)วัน นับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12.2 แล้วเสร็จ และผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงจากผู้ให้เช่าช่วงได้อีก

15.6 ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญา โดยผู้เช่าช่วงจะแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 1(หนึ่ง)ปี ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องคืนเงินค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าช่วงแต่อย่างใด โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าช่วงจะพึงได้รับจากผู้เช่าช่วงในการเลิกสัญญาดังกล่าว

15.7 ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันเดียวกัน โดยหากสิ้นสุดลงเพราะความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้ หากสัญญาเช่าพื้นที่อาคารมีการต่ออายุสัญญา

ผู้ให้เข้าช่วงตกลงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินนี้ออกไปมีกำหนดระยะเวลาเท่ากัน เว้นแต่สัญญาเช่าที่ดิน
จะได้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดก็ให้สัญญาสิ้นสุดลงตามสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อ 16. บทเปิดเดลิต์

16.1 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใดๆตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร
และลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้มาถึงคู่สัญญา
ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในข้อ 16.2 (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้)
การบอกกล่าวใดๆที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือบุคคลอื่น
รับไว้แทน
- (2) ในกรณีส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อใน
ใบตอบรับโดยผู้รับหรือมีบุคคลอื่นรับไว้แทน

16.2 ที่อยู่สำหรับการส่งคำบอกกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 16.1 คือดังนี้

ผู้ให้เข้าช่วง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ที่อยู่: 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2670 0417

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2686 6100

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

สำเนาเรียน ผู้อำนวยการฝ่ายพื้นที่เช่า
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ที่อยู่: 629/1 ถนนนวมินทร์
แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม
กรุงเทพมหานคร 10230

หมายเลขโทรสาร: 0 2797 9808

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2797 9000๑

Prd
A

ผู้เข้าร่วม

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่: 96/27 หมู่ที่ 9 ตำบลบางเขน
อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
เรียน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มงานพัฒนารัฐกิจ
หมายเลขโทรสาร: 0 2832 1233
หมายเลขโทรศัพท์: 0 2832 1133

16.3 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช่สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

16.4 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานสำคัญซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย การอ้างอิงถึงข้อ หัวข้อ เอกสารแนบท้าย หรือภาคผนวกใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ให้หมายถึงข้อ หัวข้อ เอกสารแนบท้าย หรือภาคผนวกของสัญญานี้

16.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วให้อยู่ภายใต้บังคับข้อ 16.4 ของสัญญานี้

16.6 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เข้าร่วมกับผู้เข้าร่วมเป็นหุ้นส่วนกันและไม่ให้ถือเป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

16.7 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

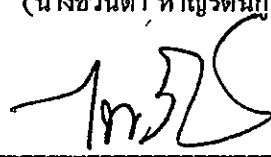
16.8 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

16.9 เอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของและผนวกรวมเข้ากับสัญญานี้ ๓

สัญญาที่ทำขึ้นเป็น 3(สาม)ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและ
เข้าใจความโดยตลอดแล้วจึงลงลายมือชื่อและประทับตรา(ถ้ามี)ไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่าช่วง:

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

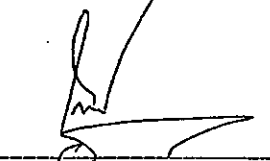
ลงชื่อ  ผู้มีอำนาจลงนาม
(นางชวินดา หาญรัตนกุล)
ลงชื่อ 
(ไพรัช มิคะเสน)



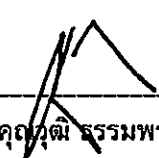
ลงชื่อ  พยาน
()

ผู้เช่าช่วง:

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ  กรรมการผู้มีอำนาจ
(นายมานิต อุดมคุณธรรม)
ลงชื่อ  พยาน
(นายทัญญู วิสุทธิโกศล)



ลงชื่อ 
(นายทัญญู วิสุทธิโกศล)

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีชื่อเสียงในการปฏิบัติตามกฎหมายและจริยธรรมอย่าง
เคร่งครัด มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ และมีหลักการปฏิบัติตัวที่ดีของพนักงาน หากพบการ
เรียกรับเงิน หรือพฤติกรรมใดๆ ที่ส่อไปในทางทุจริต โปรดติดต่อ 'สายตรงโปร่งใส' โทรศัพท์หมายเลข
02-797-9727 หรือ 02-797-6727 หรือ อีเมล protector.line@th.tesco.com หรือ ส่งจดหมายมาที่
ตู้ ปณ. 86 ปณจ.จระเข้บัว กรุงเทพฯ 10230



เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่าช่วง

12.15 (ข)

(น.ส.๔๔)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 1928 ป.1452

เลขที่ ๕๓

หน้าสำรวจ ๗๕๖๖

ตำบล บ่อผุด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๓

เล่ม 342 หน้า 13

อำเภอ เกาะสมุย

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอธิบดีกรมที่ดิน

ให้แก่ 1. นายเพ็ญศรี วิชาเสนาพร สัญชาติ ไทย ภูมิลำเนา 156/16 หมู่ 1

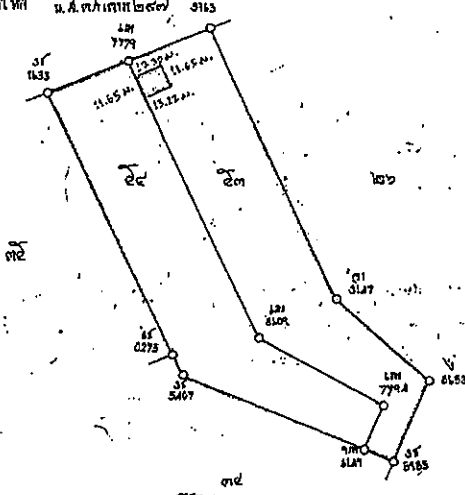
ถนน ๕๓ (ซอย) ตำบล วังทองหลาง อำเภอ วังทองหลาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงที่ ๑๐๐๐๐ ๑๐๐๐๐ ตารางวา

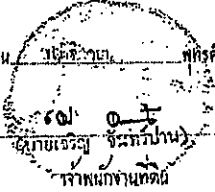
มาตราส่วนในร่าง ๑:๕๐๐๐ รูปแบบที่ ๑:๒๐๐๐

2. นางสมจิต วิชาเสนาพร

3. นายจักรกฤษณ์ วิชาเสนาพร น.ส.๔๔(๒๕๖)



ออก ณ วันที่ ๒๗ เดือน ๒ ปี ๒๕๖๑



นายเพ็ญศรี วิชาเสนาพร 27 ต.ค. 2549
นายจักรกฤษณ์ วิชาเสนาพร 27 ต.ค. 2549
นางสมจิต วิชาเสนาพร 27 ต.ค. 2549

นายจักรกฤษณ์ วิชาเสนาพร 2 ต.ค. 2549
นางสมจิต วิชาเสนาพร 2 ต.ค. 2549
นายเพ็ญศรี วิชาเสนาพร 2 ต.ค. 2549



Handwritten signature

Handwritten signature

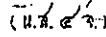
34113

HomePro

Home Product Center Public Company Limited



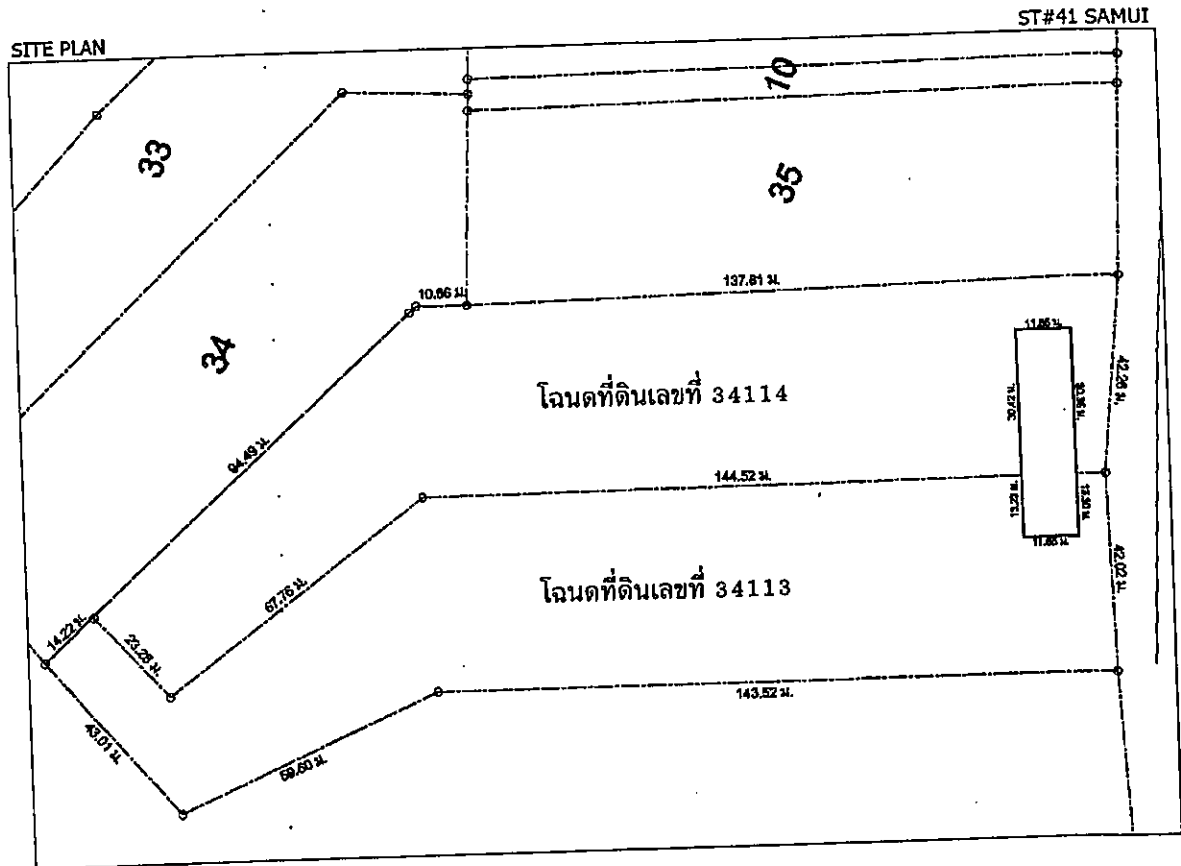
Paul
B.



Per
a

เอกสารแนบท้าย ข.

แผนผังโดยสังเขปแสดงตำแหน่งที่ตั้งและรูปที่ดินที่เช่าช่วง



ท.375

พร
a

สารบัญจดทะเบียน

34114

ทะเบียน เลขที่	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เมื่อ จดทะเบียน		เมื่อ เลิกสัญญา		วันที่ ออก ใบ จดทะเบียน	วันที่ เลิก สัญญา
				ปี	เดือน	ปี	เดือน		
ที่ 29	รวมกำหนด	1. นายจตุรนต์ ภู่วะเตชะ	บริษัท เอค-ชัย อสังหาริมทรัพย์	5	-	-	-	-	-
กำหนด	มีสัญญา	2. นายจตุรนต์ ภู่วะเตชะ	บริษัท เอค-ชัย อสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
พ.ศ. 2548									
ที่ 29	รวมกำหนด	1. นายจตุรนต์ ภู่วะเตชะ	บริษัท เอค-ชัย อสังหาริมทรัพย์	5	-	-	-	-	-
กำหนด	มีสัญญา	2. นายจตุรนต์ ภู่วะเตชะ	บริษัท เอค-ชัย อสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
พ.ศ. 2549									
ที่ 14	รวมกำหนด	1. นายจตุรนต์ ภู่วะเตชะ	บริษัท เอค-ชัย อสังหาริมทรัพย์	5	-	-	-	-	-
กำหนด	มีสัญญา	2. นายจตุรนต์ ภู่วะเตชะ	บริษัท เอค-ชัย อสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
พ.ศ. 2555									



Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่า

แบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ปีการเช่า	ค่าเช่า
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2559	39,409.50 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2560	39,409.50 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2561	39,409.50 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2562	45,320.92 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2563	45,320.92 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2564	45,320.92 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2565	52,119.06 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2566	52,119.06 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2567	52,119.06 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568	59,936.92 บาท

ติดต่อ
รับรองสำเนาถูกต้อง



Handwritten signature/initials.

ปีการเช่าที่ 11 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2569	59,936.92 บาท
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2569 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2570	59,936.92 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2570 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2571	68,927.46 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2571 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2572	68,927.46 บาท
ปีการเช่าที่ 15 (5 เดือน) วันที่ 1 พฤศจิกายน 2572 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2573	28,719.80 บาท
รวมทั้งสิ้น	756,933.92 บาท



รับรองสำเนาถูกต้อง

Handwritten signature or mark.

อัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่า

แบ่งเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 เลขที่ดิน 54 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ปีการเช่า	ค่าเช่า
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2559	90,590.50 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2560	90,590.50 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2561	90,590.50 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2562	104,179.08 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2563	104,179.08 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2564	104,179.08 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2565	119,805.94 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2566	119,805.94 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2567	119,805.94 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568	137,776.83 บาท

735

CP

อ.อาน

รับรองสำเนาถูกต้อง



K

Am

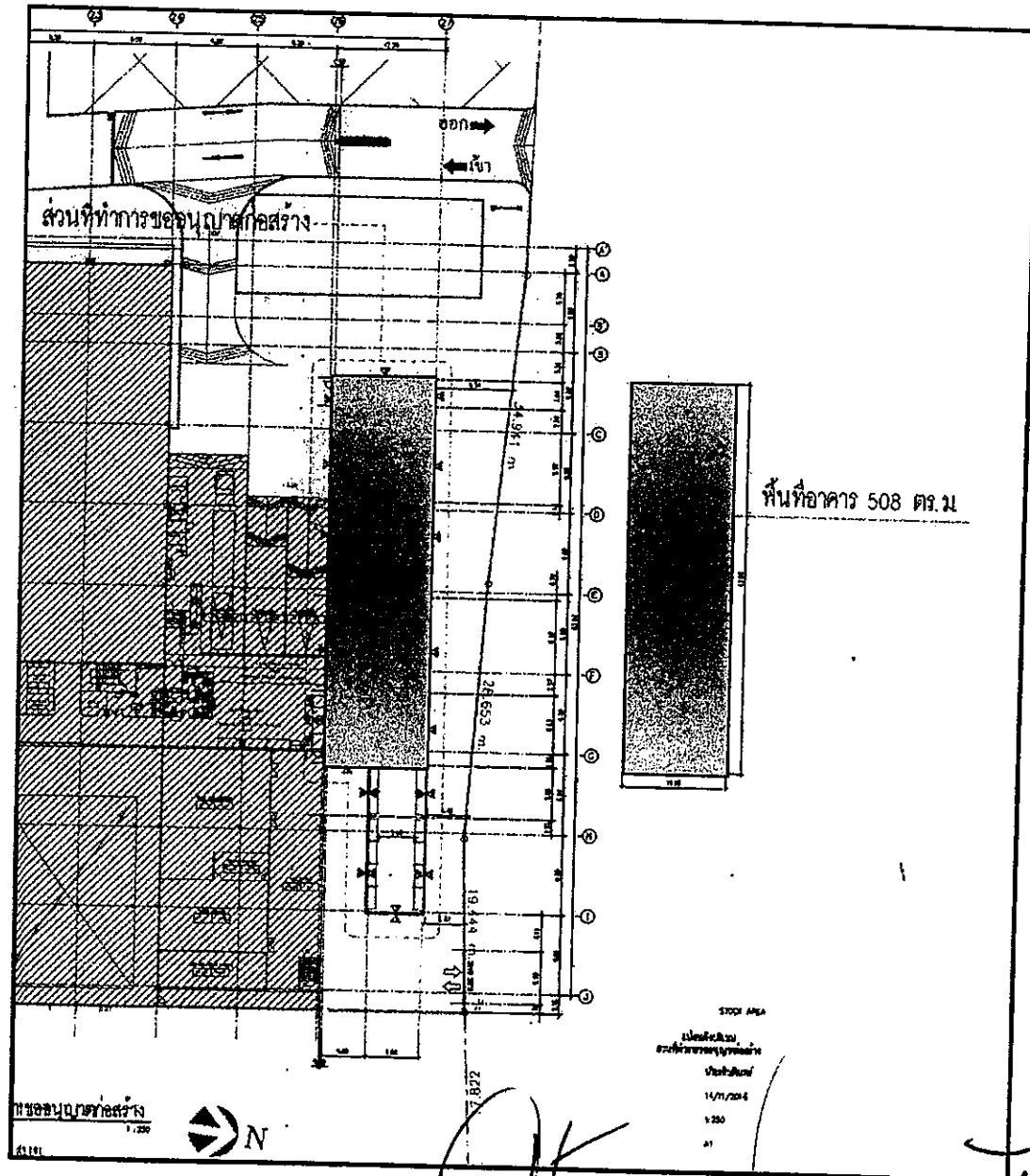
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2569	137,776.83 บาท
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2569 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2570	137,776.83 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2570 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2571	158,443.35 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ 1 พฤศจิกายน 2571 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2572	158,443.35 บาท
ปีการเช่าที่ 15 (5 เดือน) วันที่ 1 พฤศจิกายน 2572 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2573	66,018.05 บาท
รวมทั้งสิ้น	1,739,961.80 บาท



ติดต่อ

รับรองสำเนาถูกต้อง

เอกสารแนบท้าย ง.
แบบแปลนการก่อสร้างโดยสังเขป



สำเนา
รับรองสำเนาถูกต้อง

Handwritten signature/initials.

វីដេអូ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 4 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2558

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ระหว่าง { กองทุนรวมดั่งมหาวิทยาลัยและสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๒๓๔๕ / กรุงเทพมหานคร (โดย นาย ก. นามสกุล น.) } ผู้ให้เช่าเช่า, อายุ { ๑๒ } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน -

สัญชาติ ไทย นิตา-มารดาชื่อ _____ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน _____ - _____

บ้านเลขที่ 1 อาคารเอ็มไอริทาวเวอร์ ชั้น 32 หมู่ที่ - ถนน สาทรใต้ ตรอก/ซอย - ตำบล/แขวง ยานนาวา

อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ กรุงเทพมหานคร _____ โทร. 02-797-9000 ต่อ 5498

กับ { บริษัท โคม โปรดักส์ (เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
(โดย นายนิรุจน์ สุขทวีกิจเจริญ แทน) } ผู้เช่าช่วง อายุ { -
-
- } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน/หอพัก -

วันที่	96/27	หน้า	9	รวม	-	ตรวจ/รวม	-	จำนวน/รวม	รวม

อำเภอ/เขต เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี โทร 02-8321446, 081-6893897

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ใช้เข้าช่วงให้ผู้ใช้ช่วง แบ่งเข้าช่วงที่กินแปลตักกล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายถึง เหลือง (เมื่อแบ่งเข้าช่วง 88.5 ตารางวา) เพื่อ
ก่อสร้างอาคารสำหรับใช้รับสินค้าโรงงาน รวมทั้งเก็บและเตรียมสินค้าของผู้เข้าช่วง ซึ่งได้แก่ สินค้าประเภทเหล็ก ฝรั่ง เรือเดิน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า
วัสดุก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าและ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ
อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคาร ตามแผนที่ท้ายสัญญานี้ไว้แต่

มีกำหนด 14 (สิบสี่) ปี 5 (ห้า) เดือน (นับเดือนเวลา) นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ.2558 เป็นต้นไป กรณีที่ข้อ 1 มีขนาด พ.ศ.2573

ข้อ ๒. ผู้เข้าร่วมขอมลเสียดำเข้าแก่ผู้เข้าร่วมเป็นจำนวนเงิน 2,438,811.80 บาท (สองล้านสี่แสนสามหมื่นบาทแปดร้อยสิบเอ็ดบาทแปดสิบสตางค์) ชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 45 วันแรกของปีทำการตลอดระยะเวลาเช่าวง โดยค่าเช่าในระยะ 3 ปีแรกอยู่ในอัตราเงิน 50,590.50 บาท (ห้าหมื่นห้าพันเก้าร้อยสิบเอ็ดบาทแปดสิบเอ็ดสตางค์) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าในแต่ละปีถัดไป (กล่าวคือครั้งแรกในปีที่ 4) ชำระก่อนเปิดดำเนินการเช่า (ค่าเช่าแบบเหมา) คิดค่าเช่าวงปิดตลอดระยะเวลาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 1,739,961.80 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนสามหมื่นเก้าร้อยหกสิบเอ็ดบาทแปดสิบเอ็ดสตางค์) และชำระค่าเช่าแบบเหมาอีก 700,850 บาท (เจ็ดแสนแปดหมื่นห้าพันบาทแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) รวมค่าเช่าแบบเหมาทั้งหมดที่ผู้เข้าร่วมเช่าและค่าเช่าเป็นวงปิดตลอดระยะเวลาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,438,811.80 บาท (สองล้านสี่แสนสามหมื่นบาทแปดร้อยสิบเอ็ดบาทแปดสิบเอ็ดสตางค์)

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่าข้างในนี้ สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดอยู่ในช่วงที่สร้างในปีที่ดินที่เช่าช่วง รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ต่าง ๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงและสิ่งปลูกสร้าง เป็นทรัพย์สินของผู้นำเช่าช่วง

ข้อ ๔. ผู้เข้าร่วมจะถูกส่งไปอยู่ที่สถานที่ซึ่งมีเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้คำปรึกษาหรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของผู้ลี้ภัยที่ลี้ภัยหรือหลบหนีภัยจากภัยอันตราย หรือ (๑) ผู้เข้าร่วมจะได้รับความคิดเห็นของหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการช่วยเหลือ หรือ (๒) ผู้เข้าร่วมที่เข้าช่วงแรกได้มีบุคคลหรือบริษัทในเครือของผู้เข้าร่วมโดยไม่ประกอบกิจการที่มีธุรกิจหลักประเภทเดียวกันหรือคล้ายกันกับธุรกิจหลักของผู้เข้าร่วม หรือ (๓) ผู้เข้าร่วมที่เข้าช่วงที่สองเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้เข้าร่วม หรือ (๔) เป็นการเข้าร่วมซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจที่ถือว่าต้องกับธุรกิจของผู้เข้าร่วมควมได้ถูประสงคของการเข้าถึงสถานที่เข้าร่วมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและจะไม่ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้เข้าร่วม

ข้อ ๔. ใบรวมหนี้ที่ยึดกุมหนี้ครบกำหนดระยะเวลาชำระแล้วและไม่มีการต่ออายุการเช่าช่วง หรือสิ้นสุดแล้วไปว่าด้วยหนี้ใด ๆ ผู้เช่าช่วงจะต้องคืนหนี้ตามใบรวมหนี้ที่ตนได้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการตั้งข้อโต้แย้งให้ฝ่ายเจ้าหนี้ภายในกำหนดเวลา ๑๐ วัน นับแต่วันที่ยึดกุมหนี้ครบกำหนดระยะเวลาชำระแล้วหรือวันที่ยึดกุมหนี้สิ้นสุด ด้วยคำคำชี้แจงว่าผู้เช่าช่วงเองหรือ (๑) รือก่อนถึงจุดครบถ้วน หรือเมื่อ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าของที่ดินที่เช่าช่วงถูกยกที่ดินที่เช่าช่วง (๒) จัดการท่าอากาศยานของท่าอากาศยานของผลของผลผลิตที่เกิดขึ้นกับที่ดินที่เช่าช่วง (๓) ปรับสภาพพื้นที่ดินที่เช่าช่วงให้มีสภาพเป็นดินแปลงปราศจากสิ่งปลูกสร้างแห่งที่สามารถครอบครองได้ (๔) ส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายในกำหนดเวลาที่กล่าว

ข้อ ๖. เมื่อปิดและชักธงลงธงงูเป็นไปตามสัญญาเข้าช่วงที่สิบต่อจากฉบับวันที่ 1๑ ตุลาคม 2558 ระหว่างผู้ให้ช่วงกับผู้เข้าช่วงแบบด้วยสัญญาฉบับนี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าและผู้เช่าซื้อถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้หาจุดร่วมซึ่งมีพื้นฐานร่วมกันว่า การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน จะต้องคำนึงถึงมิติของ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(ลงลายมือชื่อให้เข้าช่วง) _____ (แทนตามอบ ลว.2 พ.บ.2558)

(กรณายกมือชื่อผู้เช่าช่วง) _____ (แทนตามฉบ จ.20 พ.ย.2558)

(ลงลายมือชื่อ: ทชาน)

(តាមបទដ្ឋាននេះ)

หนังสือฉบับนี้จัดทำต่อหน้า

(นายณพนธ์ มุกต้ว
เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

นางสาวกัญญา ทวีม
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

ตารางคำนวณค่าเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 34114 ด.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี (แบ่งเช่าช่วงบางส่วน)
ระหว่าง
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ผู้ให้เช่าช่วง
กับ
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด(มหาชน) ผู้เช่าช่วง

หน่วย : บาท

ปีเช่า	ระยะเวลาเช่า	ค่าเช่ารายปี
1	1 พ.ย.2558 - 31 ต.ค.2559	90,590.50
2	1 พ.ย.2559 - 31 ต.ค.2560	90,590.50
3	1 พ.ย.2560 - 31 ต.ค.2561	90,590.50
4	1 พ.ย.2561 - 31 ต.ค.2562	104,179.08
5	1 พ.ย.2562 - 31 ต.ค.2563	104,179.08
6	1 พ.ย.2563 - 31 ต.ค.2564	104,179.08
7	1 พ.ย.2564 - 31 ต.ค.2565	119,805.94
8	1 พ.ย.2565 - 31 ต.ค.2566	119,805.94
9	1 พ.ย.2566 - 31 ต.ค.2567	119,805.94
10	1 พ.ย.2567 - 31 ต.ค.2568	137,776.83
11	1 พ.ย.2568 - 31 ต.ค.2569	137,776.83
12	1 พ.ย.2569 - 31 ต.ค.2570	137,776.83
13	1 พ.ย.2570 - 31 ต.ค.2571	158,443.35
14	1 พ.ย.2571 - 31 ต.ค.2572	158,443.35
15 (5 เดือน)	1 พ.ย.2572 - 31 มี.ค.2573	66,018.05
รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นเงินจำนวน		1,739,961.80
ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า(ชำระในวันจดทะเบียน)		696,850.00
รวมค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและค่าเช่าตลอดอายุสัญญา		2,436,811.80

หมายเหตุ - ปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3 ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่ 4)



ส.ค.ก.ล.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



(ม.ส. ๔๔)

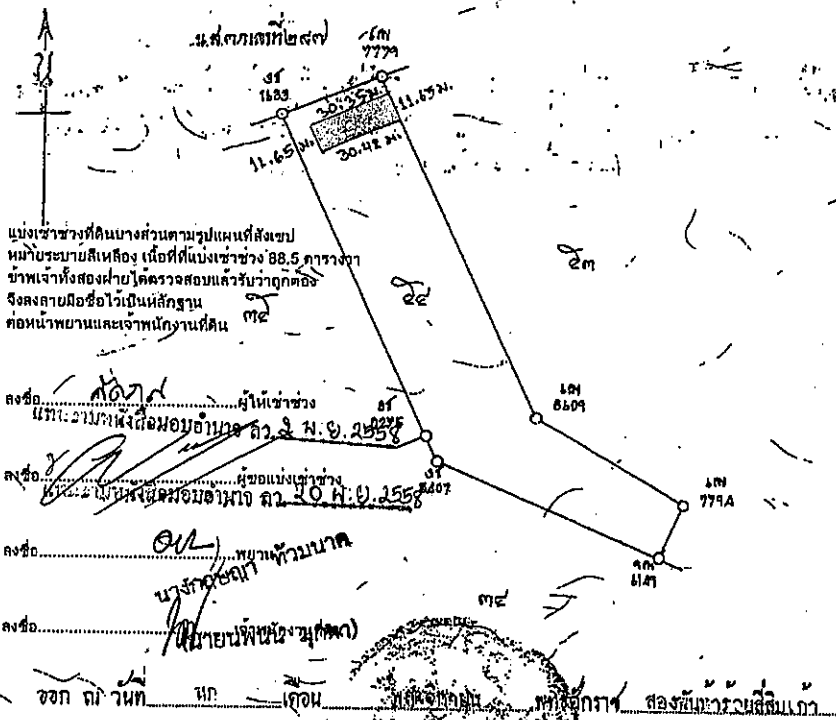
ตาแหน่งที่ดิน
 เลขที่ 4928.11.1432
 เลขที่ดิน ๕๕
 หน้าสำรวจ ๗๕๗๗
 ตำบล บ่อผุด

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๒๐๖๖๖
 เล่ม 342 หน้า 14
 อำเภอ เกาะสมุย
 จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

๕. นายหญิงศิริ ศิวะเสนาเพ ออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
 ให้แก่ ๑. นางหญิงศิริ ศิวะเสนาเพ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 69/126 หมู่ที่ ๑
 ถนน ราษฎร์นพวง ตำบล บางขุนศรี อำเภอ บางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ร้อย

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่ งาน ๕๕ ตารางวา
 (พื้นที่เดิมเป็นพื้นที่สวนส้มทราย) ๑๐
 มาตราส่วนในระนาบ ๑:๕๐๐๐ รูปแนบที่ ๑ มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๗ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๐
 นายหญิงศิริ ศิวะเสนาเพ
 เจ้าพนักงานที่ดิน

นายหญิงศิริ ศิวะเสนาเพ
 นายประวิทย์ บุษบงศ์
 นาย ๒
 นาย ๓
 นาย ๔
 นาย ๕
 นาย ๖
 นาย ๗
 นาย ๘
 นาย ๙
 นาย ๑๐
 นาย ๑๑
 นาย ๑๒
 นาย ๑๓
 นาย ๑๔
 นาย ๑๕
 นาย ๑๖
 นาย ๑๗
 นาย ๑๘
 นาย ๑๙
 นาย ๒๐
 นาย ๒๑
 นาย ๒๒
 นาย ๒๓
 นาย ๒๔
 นาย ๒๕
 นาย ๒๖
 นาย ๒๗
 นาย ๒๘
 นาย ๒๙
 นาย ๓๐
 นาย ๓๑
 นาย ๓๒
 นาย ๓๓
 นาย ๓๔
 นาย ๓๕
 นาย ๓๖
 นาย ๓๗
 นาย ๓๘
 นาย ๓๙
 นาย ๔๐
 นาย ๔๑
 นาย ๔๒
 นาย ๔๓
 นาย ๔๔
 นาย ๔๕
 นาย ๔๖
 นาย ๔๗
 นาย ๔๘
 นาย ๔๙
 นาย ๕๐
 นาย ๕๑
 นาย ๕๒
 นาย ๕๓
 นาย ๕๔
 นาย ๕๕
 นาย ๕๖
 นาย ๕๗
 นาย ๕๘
 นาย ๕๙
 นาย ๖๐
 นาย ๖๑
 นาย ๖๒
 นาย ๖๓
 นาย ๖๔
 นาย ๖๕
 นาย ๖๖
 นาย ๖๗
 นาย ๖๘
 นาย ๖๙
 นาย ๗๐
 นาย ๗๑
 นาย ๗๒
 นาย ๗๓
 นาย ๗๔
 นาย ๗๕
 นาย ๗๖
 นาย ๗๗
 นาย ๗๘
 นาย ๗๙
 นาย ๘๐
 นาย ๘๑
 นาย ๘๒
 นาย ๘๓
 นาย ๘๔
 นาย ๘๕
 นาย ๘๖
 นาย ๘๗
 นาย ๘๘
 นาย ๘๙
 นาย ๙๐
 นาย ๙๑
 นาย ๙๒
 นาย ๙๓
 นาย ๙๔
 นาย ๙๕
 นาย ๙๖
 นาย ๙๗
 นาย ๙๘
 นาย ๙๙
 นาย ๑๐๐

34994

56

ทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนือทคน ตามสัญญา		เนือทคน คงเหลือ		รวม เงินทด ใหม่	เจ้าพนักงาน สงคามนอจ
				ปี 17	ตาม งาน	ปี 17	ตาม งาน		
ที่ 29 งหาคม ค.ศ.2548	ชามีกำหนด เปลี่ยน	1.นางชอจกต สีวะเตหาเพ บริษัท เอก-ชัย คีสนทร 2.นายชิตวิทรก สีวะเต- บิวชัน ชิสเพม จำกัด ชาเพ	ผู้รับ คณจกตม สงโคจค	5	-	58	-	-	นางชอ- นายชิต
ที่ 29 ค.ศ.2549	แก้ไขเพิ่มเติม	แก้ไขตามสัญญาเราลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 มี เรา จึงปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	ผู้รับ สงโคจค	5	-	58	-	-	นางชอ- นายชิต
ที่ 14 กาคม ค.ศ.2555	โอนสิทธิการ เช่า	บริษัท เอก-ชัย คีสนทร บิวชัน ชิสเพม จำกัด และสิทธิการเช่า เหล็ก รีเทก โกรท	ผู้รับ สงโคจค	5	-	58	-	-	นางชอ- นายชิต
ที่ 14 กาคม ค.ศ.2555	แก้ไขเพิ่มเติม	เพิ่มสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 มี ขอ 9.01, 13.02 แะสัญญาขอทบทวนเพิ่มและให้ใน เพิ่มเพิ่มสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555	ผู้รับ สงโคจค	5	-	58	-	-	นางชอ- นายชิต

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร



EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

13 MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Samui

NOTE: All terms are subject to the terms of any Head Lease relating to the Property

Term: 10 years

Initial Rent: THB 15,929,556 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000008 BN:1641821.3

CONTENTS

Clause

1.	Definitions	1
2.	Interpretation.....	4
3.	Lease and term	4
4.	Rent.....	4
5.	Tenant's Covenants	5
6.	Landlord's Covenants.....	9
7.	Other rights and obligations of the Parties.....	11
8.	Alienation	14
9.	Insurance.....	15
10.	Destruction or damage or Expropriation to the Shopping Mall and/or the Property	16
11.	Termination	18
12.	General	19
13.	Appointment of the Management Company	21
14.	Renewal	21
15.	Miscellaneous	22
16.	Governing Law and Jurisdiction	23

Schedule

1.	The Property	25
2.	Rent Payments for the Initial Term.....	27
3.	Rent Payments for the First Extended Term.....	28
4.	Rent Payments for the Second Extended Term	29
5.	Rent Review by Expert	30

Signatories	33

THIS LEASE is made on 13 March 2012

BETWEEN:

- (1) **TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**, a property fund established under the laws of Thailand and managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the Landlord); and
- (2) **EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105539010051 having its registered office at 629/1 Moo 10 Nawaminir Rd., Klongkoom, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the Tenant).

WHEREAS:

- (A) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement (the SPA) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall (as defined below) from the Tenant and become the registered owner of the Shopping Mall.
- (B) Subject to completion under the SPA, the Landlord wishes to let to the Tenant and the Tenant wishes to lease from the Landlord the Property (as defined below) according to the terms and conditions of this Lease.

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

Affiliate means, in relation to a company, a Subsidiary or a Holding Company of that company or any other Subsidiary of any such Holding Company, in each case for the time being;

assign includes entering into any form of transfer or assignment of the Property and assignment is similarly construed;

Back Offices means the office area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Business Day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are generally open in Bangkok for normal business;

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

Conduits includes those for sewage, water, gas, electricity, telecommunications and data processing;

Control, in relation to a company, means a direct or indirect holding or aggregate holdings of shares (or other ownership interests) carrying 30 per cent or more of the voting rights of that company, whether or not such holding or holdings give de facto control;

Default Interest Rate means the greater of (i) 15 per cent per annum or (ii) the maximum rate permissible by law;

End of the Term includes, subject to any renewal pursuant to clause 14, the expiry of the Term by effluxion of time or the termination of this Lease or determination of the Term in any other way;

Equipment and Facilities means the equipment and facilities installed by the Landlord at the Property, comprising mains connection points for sewage, water, telephone, IT and electricity, loading bay facilities (excluding shutters), MEP rooms and the firefighting system, including architectural works, sprinkler system, ventilation system and electrical (HV & LV) system;

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Force Majeure means any event, circumstance or condition that: (i) directly or indirectly materially prevents or materially and adversely affects the obligations set forth in this Lease; (ii) is beyond the reasonable control of any relevant party; and (iii) could not, by the exercise of reasonable care, have been avoided or overcome in whole or in part by such party. Subject to the aforementioned items (i), (ii) and (iii), Force Majeure includes natural disasters such as earthquake, typhoon and flood; events such as war (whether declared or undeclared), invasion, terrorism, civil commotion, riot, blockade; embargo; fire; explosion; strike or other labour disputes; epidemic and pestilence; material accident; and by reason of any (or change in any) law, order, proclamation, regulation, ordinance, demand, expropriation, requisition, requirement or any other act of government authority, including military action, court orders, judgments or decrees;

Food Court means the food court area of the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Group Company means, in relation to a company, that company's Affiliates;

Head Landlord means any person for the time being entitled to possession of the Property at the end of any term of years granted by any Head Lease;

Head Lease means any lease under which the Landlord is for the time being entitled to possession of the land where the Shopping Mall (including the Property) is located and every lease (whether immediate or otherwise) out of which that lease was created, all agreements varying any of those leases and all licences and consents granted under any of those leases or under any agreement of variation;

Holding Company means, in relation to a company, a company in respect of which it is, for the time being, a Subsidiary;

House and Land Tax means the house and land tax payable in respect of the Rent or other market value as assessed by the local government authority pursuant to the House and Land Tax Act B.E. 2475 (AD 1932) as amended from time to time;

Hypermarket means the premises known as Tesco Lotus Hypermarket Samui as further described in Schedule 1;

Initial Term means ten years commencing on and including the Term Commencement Date;

Insurance Event means any event insured under any insurance policies taken out by the Landlord or the Tenant under clauses 9.1 or 9.2;

Landlord means Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund or its assignee or successor in title being the person for the time being entitled to possession of the Property at the End of the Term;

Lease means this lease, every agreement varying or supplemental to this lease, every licence and consent granted under this lease or under any agreement of variation or supplemental agreement;

Maintenance Area means the maintenance area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Management Company means Ek-Chai Distribution System Co., Ltd or such other management company as appointed by the Landlord from time to time;

Permitted Part means at any time a part of the Property, which is capable of being occupied and used as a separate unit with all necessary services and rights for such occupations and use;

Permitted Use means as retail, food court and other businesses as carried on by the Tenant or the Tenant's Affiliates from time to time or for such other trade or business as may from time to time be consented to by the Landlord (such consent not to be unreasonably withheld or delayed);

Property means the Hypermarket, the Food Court, the Back Offices, the Maintenance Area and the Warehouse;

Rent means the rent payable under this Lease in accordance with clause 4;

Second Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Shopping Mall means the shopping mall located at 1/7 Moo 6, Boa Phut Sub-district, Koh Samui District, Suratthani Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

Signage means signs, advertising placards, names, insignia, trademarks, descriptive material or any other similar items whose size, form and quality have been approved by the Landlord (such approval not to be unreasonably withheld or delayed);

Signage Locations means such locations where the Tenant has Signage as at the date of this Lease and other locations as the Landlord shall designate (acting reasonably) provided always that such locations are commensurate with the status of the Tenant as the anchor tenant of the Shopping Mall;

SPA has the meaning given in recital (A);

Subsidiary means, in relation to a company, a company of which it has Control for the time being;

Sub-lessees means any person to whom the Tenant subleases a Permitted Part in accordance with clause 8.3 and **Sub-lessees** means all of them;

Tenant means Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. or its assignees or successors in title;

Term means the Initial Term, the First Extended Term or the Second Extended Term (as applicable);

Term Commencement Date means the date on which completion under the SPA occurs;

Third-Party User means any user of part or parts of the trading areas of the Property in accordance with clause 8.5 and **Third-Party Users** means all of them;

Utilities means the services or utilities used in, upon or about the Property or (as the case may be) the Common Area, including water, gas, air-conditioning, electricity, power, telephone services and cable services; and

Warehouse means the warehouse area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1.

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

In this Lease any reference, express or implied, to an enactment (which includes any legislation in any jurisdiction) includes references to:

- (a) that enactment as re-enacted, amended, extended or applied by or under any other enactment (before or after the execution of this Lease);
- (b) any enactment which that enactment re-enacts (with or without modification);
- (c) any subordinate legislation made (before or after the execution of this Lease) under that enactment, as re-enacted, amended, extended or applied as described in clause 2.1(a) above or under any enactment referred to in clause 2.1(b) above; and
- (d) any consents, licences and permissions given (before or after the execution of this Lease) under that enactment, as amended, extended or applied as described in clause 2.1(a) above or under any enactment referred to in clause 2.1(b) above or under that subordinate legislation and any conditions contained in those consents, licences and permissions.

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

This Lease shall have effect from the Term Commencement Date until the End of the Term.

3.2 Lease

With effect from the Term Commencement Date, the Landlord lets the Property to the Tenant together with the rights set out in this Lease but except and reserving to the Landlord the rights set out in this Lease for the Term subject to all rights and covenants affecting the Property at the Rent (as ascertained in accordance with clause 4).

3.3 Exclusion of implied rights

This Lease does not include any rights other than those set out in this Lease.

4. RENT

4.1 Rent

The Rent is as set out under the heading 'Rent per month' in Schedule 2.

4.2 Rent payment dates

The Rent is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. The first payment shall be calculated for a period commencing on the Term Commencement Date and ending on the last day of such calendar month.

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

The Tenant covenants with the Landlord to comply with its obligations set out in this Lease.

5.2 Rent and House and Land Tax

The Tenant must pay the Rent to the Landlord at the times and in the manner referred to in clause 4 and pay in addition to the Rent, all House and Land Tax payable, based on the space of the Property and in accordance with the applicable laws throughout the Term.

5.3 Outgoings

The Tenant must pay all present and future Outgoings assessed, charged or imposed on, or payable in respect of the Property or assessed, charged or imposed on, or payable by its owner or occupier including, but not limited to, any outgoings in respect of the Tenant's equipment, furniture, fixtures, fittings or improvements to the Property.

In this clause Outgoings means taxes, duties, charges, assessments, impositions and outgoings of any other description and whether of the nature of capital or revenue and even though of a wholly novel character.

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

- (a) keep the interior of the Property and all equipment and machinery belonging to the Tenant on or in the Property, in good repair but, subject to clause 5.4(b), is not obliged to repair damage caused by an Insurance Event;
- (b) if directed to do so by the Landlord, repair damage caused by an Insurance Event where the insurance monies are irrecoverable because of the act, default or omission of the Tenant, any person deriving title under the Tenant or anyone at the Property with the express or implied authority of any of them;
- (c) replace all the Landlord's fixtures and fittings in the Property which become beyond repair during the Term;
- (d) keep all windows and other glass in the Property (both inside and outside) clean;
- (e) keep any open area within the Property adequately surfaced (where appropriate), in good condition, properly cultivated (where landscaped) and free from weeds; and
- (f) notify the Landlord of any and all material defects in the Property.

5.5 Redecoration

The Tenant must at its own cost redecorate the interior of the Property at such times that the Tenant deems appropriate. The Tenant must also have all parts of the Property requiring treatment for their preservation and protection treated in accordance with the best approved manner for preserving and protecting them. All works under this clause must be carried out in a good and workmanlike manner and with suitable, good-quality materials.

5.6 Alterations

The Tenant must not make any structural alterations to the Property without the prior written consent of the Landlord (such consent not be unreasonably withheld or delayed). The Tenant may make any non-structural alterations without the consent of the Landlord.

In this clause a structural alteration is one which affects the roof or foundations of the Property or Shopping Mall or any load-bearing part of it.

5.7 Use

- (a) The Property must not be used for any purpose other than the Permitted Use.
- (b) The Tenant must:
 - (i) keep the Property open during the hours currently traded by the Tenant at the date of this Lease. Such hours may be changed with the consent of the Landlord (such consent not to be unreasonably withheld or delayed);
 - (ii) keep the windows of the Property properly illuminated during the Tenant's ordinary business hours; and
 - (iii) not trade or place goods outside the Property other than in accordance with this Lease or the rules applicable to the Shopping Mall.

5.8 Use obligations

The Tenant must:

- (a) not install in the Property any equipment of any kind other than normal office and retail equipment;
- (b) use any open area within the Property only for the purpose for which it is designed;
- (c) not leave the Property unoccupied without notifying the Landlord;
- (d) not do anything on the Property which may become a nuisance, damage, danger, annoyance or inconvenience to the Landlord or any nearby owner or occupier;
- (e) not allow to pass into the Conduits serving the Property anything that may obstruct them or cause damage, danger or pollution or anything poisonous or radioactive;
- (f) not bring onto or keep in the Property anything dangerous, inflammable, explosive, noxious or offensive other than in the ordinary course of business;

- (g) not use the Property for any illegal or immoral purpose or for any dangerous, noxious, noisy or offensive occupation or in any manner so as to be offensive to the occupiers of any nearby property;
- (h) not use the Property for the holding of public meetings or auction sales or as a residence or accommodation at the Property or keep any animal on it;
- (i) not damage the Property or its Conduits;
- (j) remove all refuse daily and keep the Property clean, tidy and in good order; and
- (k) not obstruct any road or footpath within or serving the Property and not do anything as a result of which reasonable use of the road or footpath by others may be impeded.

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

- (a) comply with all applicable laws and regulations and requirements of every government department, local or other authority and court or competent jurisdiction in relation to the Property, any operations carried out at the Property and its use and not commit any breach of planning or zoning laws or regulations;
- (b) obtain and comply with all necessary consents, licences and permits for the carrying out of any operation on the Property or the institution or continuance of any;
- (c) indemnify the Landlord against all charges payable in respect of any application for consents, licences or permits and repay to the Landlord all actual professional fees and expenses reasonably incurred by the Landlord in connection with any such application, provided that the Landlord shall provide the Tenant with the satisfactory supporting documents in respect of any such fees and expenses paid;
- (d) not make any alteration or addition to or change of use of the Property for which a consent, licence or permit must be obtained before the consents, licences or permits for it have been produced to the Landlord and acknowledged by the Landlord as satisfactory to it. The Landlord may refuse to express satisfaction with the consents, licences or permits on the grounds that anything contained in it or omitted from it in the reasonable opinion of the Landlord would be prejudicial to the Landlord's interest in the Property during the Term or after the End of the Term;
- (e) pay any charge imposed under applicable laws or regulations in respect of the carrying out of any operation or the institution or continuance of any use;
- (f) unless the Landlord directs otherwise, carry out before the End of the Term all works required to be carried out as a condition of any consent, licence or permit which may have been implemented during the Term whether or not the date by which the consent, licence or permit requires those works to be carried out falls within the Term; and
- (g) produce to the Landlord all drawings, documents and other evidence reasonably requested by the Landlord to satisfy itself that this clause has been complied with.

5.10 Acquisition of rights

The Tenant must not allow any right to be acquired over the Property. If any right is acquired or attempted to be acquired, the Tenant must upon becoming aware give immediate notice of it to the Landlord.

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

- (a) assume all expenses and liabilities arising out of the business operated by it on the Property which, in the event of a dispute, have been adjudged by an arbitral award (not subject to appeal) to be liabilities arising out of the business of the Tenant operated by it on the Property;
- (b) be responsible for, and shall promptly and properly handle, all complaints and claims by its customers, to prevent any adverse effect on, or obstruction to, the Shopping Mall and other tenants and customers therein; and
- (c) indemnify and keep the Landlord indemnified from liability in respect of all loss, damage, actions, proceedings, claims, demands, costs, damages and expenses in respect of any injury to or the death of any person or damage to any property or in respect of the infringement, disturbance or destruction of any right by reason of or arising in any way directly or indirectly out of:
 - (i) the negligent act, omission or default of the Tenant, its Sub-Tenants or Third Party Users or any person at the Property with the express or implied authority of any of them; and
 - (ii) any breach by the Tenant of this Lease.

5.12 Permission

The Tenant must:

- (a) permit the Landlord at any time during the Term to affix to the Property a notice for dealing with the Landlord's interest in the Property; and
- (b) permit all persons with written authority from the Landlord or the Landlord's agent to view the Property any time during the Tenant's business hours, provided the Landlord gives reasonable prior written notice to the Tenant of any such request and the viewing does not create any interruption to the Tenant's business.

5.13 Shopping Mall Rules

The Landlord may make, revoke or amend rules, regulations, policies and/or procedures for the Shopping Mall regulating the use, operation, maintenance and fitting-out of the Property within the Shopping Mall and the conduct of persons occupying, using or visiting the same. The Tenant shall observe and perform all rules and requirements contained therein or as from time to time amended by the Landlord, provided that:

- (a) if there is any inconsistency between such rules, regulations, policies and/or procedures and this Lease, the terms of this Lease shall prevail and that the Landlord may not enforce against the Tenant any obligation under such rules, regulations, policies and/or procedures or

any amendment which, in any case, is materially inconsistent with any other term of, and the rights of the Tenant under, this Lease; and

- (b) any amendment to the rules, regulations, policies and/or procedures after the date of this Lease shall require the consent of the tenants and users of the Shopping Mall who together lease a majority of the leasable floor space of the Shopping Mall (excluding the Common Areas).

5.14 Vacate the Property and the End of the Term

At the End of the Term the Tenant shall, at its own cost, remove all property, equipment, machines and shop fittings from the Property and ensure the Property is returned in substantially the same condition as at the Term Commencement Date (save for normal wear and tear). If required, the Tenant will, at its own cost, repair or restore the Property to substantially the same condition (save for reasonable wear and tear) as at the Term Commencement Date. All keys must also be returned to the Landlord.

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

The Landlord covenants with the Tenant to comply with its obligations set out in this Lease.

6.2 Registration

- (a) The Landlord agrees to register the lease of Property under this Lease in favour of the Tenant at the relevant land office within ten Business Days from the date of this Lease.
- (b) A short form lease shall be annexed to the official lease agreement which will be registered.
- (c) The Landlord shall be responsible for the lease registration fee.

6.3 Quiet enjoyment

For so long as the Tenant pays the Rent and performs and observes the covenants by the Tenant and the conditions in this Lease, the Tenant may peaceably and quietly hold and enjoy the Property during the Term without any lawful interruption by the Landlord or any person claiming under the Landlord.

The Landlord shall not do or omit to do anything which may interfere with or affect the visibility of the Property or any Signage erected by the Tenant in accordance with this Lease.

6.4 Head Lease

The Landlord must pay the rent under by any Head Lease and perform all covenants contained in any such Head Lease.

6.5 Assistance with licences, permits or consents

The Landlord shall provide any and all assistance or support reasonably requested by the Tenant (and at the Tenant's cost) in relation to the submission of any applications or documents or making contact with any relevant authorities or persons or proceedings in respect of any permits, licences, approvals and/or consents in relation to the Property or the use of the Property by the Tenant thereof.

6.6 Car Park

(a) The Landlord shall:

- (i) ensure that there are, at all times, at least the same number of car parking spaces in respect of the Property as are available as of the date of this Lease for use by the Tenant, its customers, employees and workmen within the Car Park;
- (ii) keep the Car Park in good and proper repair, clean and properly lit at all times;
- (iii) not alter the number of car parking spaces without the prior written consent of the Tenant;
- (iv) provide free car parking for the Tenant's customers, employees and workman, save for those fees which are imposed on the date of this Lease. Any change to the fees charged or the number of car parking spaces shall require the prior written consent of the Tenant; and
- (v) not erect any barrier at the entrance to or exit from the Car Park nor impose any charges in respect of the use of it or impose any other car parking management regime without the approval of the Tenant, acting reasonably.

(b) Where the Landlord is in breach of its obligations to maintain and manage the Car Park and has on reasonable written notice from the Tenant failed to rectify any default on its part then the Tenant may take such steps as are required for the due performance of those obligations and the reasonable and proper costs of doing so shall be a debt due from the Landlord to the Tenant. If the Landlord has failed to repay the same within ten (10) Business Days of written demand (such demand to be accompanied by such supporting documentation as is reasonably necessary to evidence the expenses demanded), the Tenant may set-off such expenses against any future payments of Rent.

6.7 Trolley Bays

The Landlord shall not designate any alternative areas for trolley bays in the Shopping Mall as exist at the date of this Lease unless those alternative areas are capable of accommodating substantially the same or a greater number of trolleys and are not materially less adjacent to the Property or materially less commodious.

6.8 Access, Loading Bay

The Landlord shall:

- (a) use reasonable endeavours to keep all access roads open 24 hours per day (subject to temporary closure for inspection, maintenance, repair and renewal); and
- (b) ensure that the Tenant has 24 hour access to the loading bay area.

6.9 Opening Hours

The Landlord shall ensure that the trading hours of the Shopping Mall will be in accordance with the trading hours of the Tenant in respect of the Property as notified by the Tenant from time to time. The Landlord shall not close the Shopping Mall nor vary the opening hours without the prior written consent of the Tenant (such consent not to be unreasonably withheld or delayed).

6.10 Tenant Mix of the Shopping Mall

- (a) The tenant mix of the Shopping Mall will follow the provisions of good estate management and will comply with the standards of a good quality shopping centre anchored by a hypermarket. The prior written consent of the Tenant is required to any substantial change in the tenant mix (such consent not to be unreasonably withheld or delayed).
- (b) For so long as the Property is leased by or occupied by the Tenant or a Group Company of the Tenant the Landlord shall not use or permit the use of the whole or any part of the Shopping Mall (excluding the Property) (i) as a convenience store, (ii) as a supermarket, (iii) as a green grocer (iv) for the sale of alcohol or (v) as a food court.
- (c) Except for those existing on or prior to the date of this Lease, the Landlord shall not provide or site any kiosks in the Common Areas within 4 metres of the frontages of the Property.
- (d) The Landlord shall not allow any solicitation of any business similar to that of the Tenant in the Shopping Mall or on the Property and shall not circulate or allow to be circulated leaflets or other advertising materials in the Common Areas advertising any business similar to that of the Tenant. The Landlord shall take any and all actions and precautions necessary to prevent these, and similar acts from occurring in the Shopping Mall and on the Property.

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

- (a) The Tenant may (at no cost):
 - (i) solicit business or circulate leaflets or other advertising materials; and
 - (ii) set up kiosks, tables or other promotional activities up to twelve times per year for up to five days at a time,in the Common Areas in accordance with such reasonable terms and conditions imposed by the Landlord from time to time provided that any such activities do not materially adversely affect other tenants of the Shopping Mall.
- (b) The Landlord shall use reasonable endeavours to provide to the Tenant the uninterrupted and continuous supplies of Utilities which satisfy the Tenant's requirements for its use of the Property in accordance with this Lease. The Landlord shall not be liable for any interruption, failure, discontinuance or termination of any supply of Utilities, save in the case of its negligence or wilful misconduct.
- (c) The Landlord shall ensure that there are, at all times during the Term, sufficient Common Areas and joint facilities to enable the Tenant to carry out the Permitted Use of the Property.
- (d) The Landlord must redecorate the exterior of the Shopping Mall and the Common Areas at such times as to keep the Shopping Mall and Common Areas in good decorative order and in any event undertake a refurbishment, renovation and redecoration of the Shopping Mall and Common Areas at least every five years throughout the Term. The Landlord must also have all parts of the Shopping Mall and Common Areas requiring treatment for their preservation and protection treated in accordance with the best approved manner for preserving and protecting them. All works under this subclause must be carried out in a good and workmanlike manner, with suitable, good-quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property.

7.2 Signage

- (a) The Landlord agrees that the Tenant may erect and maintain at its own cost (including the payment of any and all signage tax) and risk Signage at the Signage Locations provided that the Tenant takes all reasonable precautions in relation to such signage (including in relation to health and safety and public liability insurance).
- (b) In respect of all Signage to be erected by the Tenant, the Tenant shall follow the approval procedures of the applicable regulations of any government authority and be responsible for the relevant application charges and shall comply with all other applicable requirements of such government authority. The Landlord shall provide all necessary assistance in respect of such applications which shall not be unreasonably withheld or delayed. If the selected locations are not approved or are forbidden by any government authority or the Tenant's Signage cannot be set up at the agreed locations due to any reason attributable to any third party, the parties shall use their reasonable endeavours, and act in good faith, to find acceptable alternative locations, provided that neither party shall be obliged to accept a solution that is in breach of any requirements of the relevant government authority.
- (c) The Tenant may install temporary Signage on the outside of the Shopping Mall provided that such Signage shall not cover an area of the outside cladding which is, in proportion, greater than the proportion that the gross internal area of the Property bears to the Shopping Mall. The Tenant shall notify the Landlord of any such temporary Signage.
- (d) The Tenant may remove or replace Signage from time to time, provided that the Tenant shall ensure that no damage to the Shopping Mall is caused due to such removal or replacement.
- (e) The Tenant shall at its own cost remove the Signage at the end of the Term (save to the extent that the Landlord notifies the Tenant in writing before the end of the Term that the signage should remain in situ).

7.3 Exceptions and Reservations

There are excepted and reserved to the Landlord and all other persons authorised by the Landlord or having similar rights:

- (a) the right to the passage and running of the Utilities through any relevant Conduits which are now, or may at any time be in, under, or over the Property and serve the remainder of the Shopping Mall;
- (b) the right to enter the Property in order to:
 - (i) inspect, clean, maintain, repair, connect, remove, renew, relay, replace, alter or execute any works whatsoever to, or in connection with any of the Utilities serving the Common Area or any other services;
 - (ii) execute repairs, maintenance, alterations or any other works, and to make installations to the Shopping Mall; or
 - (iii) do anything which the Landlord may or is obliged to do under this Lease,provided that the Landlord shall:
 - (A) give at least fourteen days' written notice (except in an emergency, when no notice need be given) to the Tenant of its intention to exercise such rights;

- (B) exercise such rights only if the Landlord cannot reasonably carry out such works otherwise than from within the Property;
 - (C) where reasonably practicable to do so, exercise such right outside of ordinary business hours of the Tenant; and
 - (D) shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right;
- (c) the right to erect scaffolding for the purpose of repairing or cleaning the Shopping Mall in connection with the exercise of any of the rights mentioned in this Lease provided that such scaffolding shall not materially adversely affect the Tenant's use or enjoyment of the Property and in exercising this right the Landlord shall cause as little inconvenience as is reasonably practicable to the Tenant and shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right. If any such scaffolding obscures (whether in whole or in part) any Signage of the Tenant, the Tenant shall have the right to attach temporary Signage to such scaffolding;
 - (d) any rights now, or after the date of this Lease, belonging to, or enjoyed by, other parts of the Shopping Mall;
 - (e) full right and liberty at any time after the date of this Lease to develop the Shopping Mall and to raise the height of, or make any alterations or additions or execute any other works to, the Shopping Mall or any buildings on any adjoining property, or to erect any new buildings of any height on any adjoining property in such manner as the Landlord or the person exercising such right shall think fit, provided that (i) the Tenant's use and enjoyment of the Property are not materially adversely affected and (ii) any works undertaken are carried out in a good and workmanlike manner, with suitable good quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property;
 - (f) the right of support and protection from the Property as is now enjoyed by the other parts of the Shopping Mall;
 - (g) the right to affix security cameras and lighting to the outside of the Property subject to the Tenant's prior written consent as to the size, location, number, design and colour (such consent not to be unreasonably withheld or delayed) and subject to the Landlord complying with all statutory requirements in relation thereto and keeping the same in good and substantial repair and condition. Any works undertaken pursuant to this subclause 7.3(g) shall be carried out in a good and workmanlike manner, with suitable good quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property;
 - (h) the right from time to time to vary or reconfigure any of the Common Areas or the Utilities, provided that the Tenant's beneficial use and enjoyment of the Property or the rights conferred to it under this Lease are not materially adversely affected; and
 - (i) full right and liberty at any time to compromise any rights of light or air benefiting the Property, provided that the Tenant's beneficial use and enjoyment of the Property is not materially adversely affected.

7.4 Rights Granted

There are granted to the Tenant and all persons authorised by the Tenant:

- (a) the right to use the Common Areas for all proper purposes in connection with the use and enjoyment of the Property;
- (b) subject to any temporary interruption for repairs, maintenance, alterations or replacements, the right to the passage of any of the Utilities to and from the Property through any conduit which may be in, under or over the Shopping Mall, in each case so far as is necessary for the reasonable use and enjoyment of the Property;
- (c) the right of support and protection from the Shopping Mall as is now enjoyed by the Property; and
- (d) the right to enter the Shopping Mall with workmen and equipment in order to carry out works of repair, maintenance and alteration to the Property or the conduits or to do anything which the Tenant is obliged to do under this Lease.

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

Save to the extent permitted by the provisions of this clause 8 the Tenant must not part with possession of the whole or any part of the Property or part with or share occupation of the whole or any part of the Property or permit occupation of the whole or any part of the Property or hold for any other person (on trust or otherwise) the whole or any part of the Property.

8.2 Assignment

The Tenant must not:

- (a) assign or transfer its leasehold rights to any part of the Property; or
- (b) assign or transfer its leasehold right to the whole of the Property (other than to a Group Company of the Tenant) without the prior written consent of the Landlord which may not be unreasonably withheld or delayed. For the avoidance of doubt, the Tenant shall be permitted to assign or transfer the whole of the Property to a Group Company of the Tenant without the consent of the Landlord.

8.3 Sublease

The Tenant must not sublease part of the Property save for:

- (a) those parts subleased or available for subleasing on or prior to the date of this Lease (including the renewal thereof);
- (b) those parts subleased to Tesco Card Services Limited (including its successor or assigns);
- (c) the sublease of a Permitted Part, provided that the aggregate area of the subleased parts shall not exceed 30% of the total floor space of the Property; or
- (d) where the prior written approval of the Landlord has been obtained.

8.4 Form of sublease

The Tenant must procure that every sublease does not permit any assignment, sublease or other dealing or disposal of the Property which is prohibited by the terms of this Lease and prohibits any further sublease.

8.5 Concessions

The Tenant may grant concessions to, or accept consignment by, third parties in respect of any trading area of the Property without the consent of the Landlord provided that no lease within the meaning of the Civil and Commercial Code is created.

8.6 Associated companies

The Tenant may share the occupation of the whole or any part of the Property with a Group Company of the Tenant for so long as both companies remain members of that group and provided that no relationship of landlord and tenant is created between the two companies and no security of tenure is conferred upon the occupier.

8.7 Charging

Other than a sublease permitted under this Lease, the Tenant must not:

- (a) create or permit to be created any encumbrance over a part of the Property; or
- (b) create or permit to be created any encumbrance over the whole of the Property,

without the prior consent of the Landlord, which may not be unreasonably withheld.

8.8 Registration of dealings

Within 10 Business Days of every assignment, transfer or sublease of the Property as permitted under this Lease, the Tenant must notify the Landlord of such assignment, transfer or sublease.

9. INSURANCE

9.1 During the Term, the Tenant may insure the Property against comprehensive all risks, including without limitation, the third party liability in respect of the Property and the Tenant's business interruption. The Tenant may name itself as the sole beneficiary under the relevant insurance policy.

9.2 During the Term, the Landlord shall take out and maintain with a reputable insurance company at least the following:

- (a) comprehensive all risks (including, but not limited to, third party liabilities) property insurance in respect of the Shopping Mall (including the Property) and all the facilities, equipment, construction work and property of the Landlord with a value that is not less than their full reinstatement value (inclusive of all clearance and demolition costs and all relevant fees and having regard to possible increases in the reinstatement costs during the period of insurance cover) against damage or loss by all risks; and
- (b) public liability insurance in respect of the Shopping Mall in an amount of not less than THB 490,753,000 per occurrence.

9.3 If the Landlord fails to comply with clause 9.2(a), other than as a result of Force Majeure, then the Tenant may give the Landlord notice of such breach. If the Tenant serves such notice and the Landlord shall fail, within ten (10) Business Days of such notice, to remedy such breach of clause 9.2(a), the Tenant may take out and maintain a comprehensive all risks property insurance in respect of the Shopping Mall, on behalf of the Landlord, in accordance with the requirements of clause 9.2(a) and until such time as the Landlord complies with its obligations under clause 9.2(a). The reasonable and proper costs of such insurance shall be borne by the Landlord, and shall be repaid

within ten (10) days of written demand failing which the Tenant may set-off such amount against the Rent payable by the Tenant.

- 9.4 If the Tenant procures insurance cover on behalf of the Landlord pursuant to clause 9.3 and the Tenant and the Landlord have claims arising from the same event or which are otherwise subject to the same deductible, the deductible shall be shared between the Landlord and the Tenant pro rata to the proceeds each receives in respect of such claims.

10. DESTRUCTION OR DAMAGE OR EXPROPRIATION TO THE SHOPPING MALL AND/OR THE PROPERTY

10.1 Destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property

- (a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason (including, but not limited to, as a result of an Insurance Event) and the Tenant is not obliged under clause 5.4 to repair such damage, the Landlord must repair and/or reinstate the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) into a tenable condition for the Tenant to continue operating in its ordinary course of business and handover the Property to the Tenant for its use within a reasonable time period after the occurrence of such event. The Tenant may not terminate this Lease by virtue of this ground unless the conditions set out in clause 10.1(b) are met. For the avoidance of doubt, the Rent shall be suspended or decreased in proportion to the extent to which the Property cannot be used by the Tenant until the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) are reinstated such that the Property are fit for use by the Tenant and the Tenant can continue operating in its ordinary course of business. Save in the case of emergency, the Landlord shall give the Tenant no less than thirty (30) days prior notice for the regular maintenance of the Property and any other items for whose maintenance and repair the Landlord shall be responsible, and the Tenant shall assist actively and co-operate with the Landlord, provided that the Landlord shall use reasonable endeavours to ensure that such maintenance work shall not affect the Tenant's normal operation in any material way.
- (b) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason and, if in the reasonable opinion of the Tenant, (i) the Landlord is unable to repair or reinstate the Shopping Mall and/or the Property because of legal restrictions or (ii) the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is not repaired or reinstated by the date being two (2) years after the date of destruction or damage, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. If the Tenant exercises its right to terminate this Lease, the Landlord shall return to the Tenant the Rent prepaid by the Tenant under this Lease on a pro rata basis based on the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.
- (c) Notwithstanding any of the provisions of clause 10.1(a), if destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property which results in the Property (or any part thereof) being rendered unfit for use occurs during the period of two (2) years prior to End of the Term (after the second renewal of this Lease), the Landlord shall not be obliged to reinstate the Shopping Mall and/or the Property unless and until the Tenant and the Landlord agree to extend the Term or the parties have otherwise agreed terms for the continued occupation and use of the Property by the Tenant after the End of the Term.
- (d) Notwithstanding the provisions of clause 10.1(a) but subject to the Tenant's right to terminate this Lease in accordance with clause 10.1(b) if the insurance proceeds received by the Landlord (plus any deductible) are less than the cost of repair or reinstatement and the Landlord is unable to fund such shortfall from internal cash:

- (i) the Landlord shall use its best efforts to secure additional financing to cover the shortfall. For the purposes of this clause use best efforts to secure additional financing shall include, but not be limited to:
 - (A) using best efforts to secure bank lending; and
 - (B) if the Landlord has not secured bank lending to finance the shortfall within three months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction, calling a meeting of its unitholders to propose an increase in capital within six months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction;
- (ii) if the Landlord is unable to secure additional financing the Landlord and the Tenant shall negotiate in good faith to find a mutually acceptable solution provided always that in no circumstance will the Tenant be obliged to provide any funding towards the cost of or other solution relating to repair or reinstatement of the Property and/or the Shopping Mall;
- (iii) if the Landlord and the Tenant do not agree on a mutually acceptable solution within seven months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction the Tenant shall have the right to terminate this Lease.
- (c) In this Lease (excluding clause 9.2(a)), reinstatement or reinstate shall mean reinstating or rebuilding to a standard developer's base build finish for retail premises, following completion of which the Property are ready to receive the Tenant's fitting out works, provided that the reinstated premises must be substantially the same in format, layout and quality as the Property prior to the relevant damage or destruction, unless it would not be reasonably practicable to do so, in which case any change shall be subject to the Tenant's approval, which shall not to be unreasonably withheld or delayed.

10.2 Vitiatio

Provided that the conditions of such insurance are not unreasonable and the Landlord has provided copies of the relevant insurance policies to the Tenant, the Tenant shall not use the Property or carry on any business at the Property or do or omit to do at the Property anything which may make void or voidable any policy for the insurance of the Property or the Shopping Mall.

10.3 Notice of damage

If the Property is destroyed or damaged due to any reason, the Tenant must give notice to the Landlord as soon as the destruction or damage comes to the notice of the Tenant.

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

- (a) comply with all reasonable requirements of the Landlord about means of escape from the Property in case of fire or other emergency and about the provision and maintenance of fire detection equipment, fire alarm equipment and fire fighting equipment;
- (b) undertake and give the Landlord a copy of the Tenant's risk assessment for the Property within five Business Days of it being requested by the Landlord;

- (c) notify the Landlord of the responsible person for the Property; and
- (d) co-operate with the Landlord and all other relevant persons in complying with applicable fire and natural disaster safety regulations.

10.5 Suspension of reinstatement obligation

The Landlord is not obliged to reinstate the Property in accordance with clause 10.1(a) while prevented by a supervening event.

10.6 Supervening event

In clause 10.5 a supervening event means any of the following:

- (a) some defect in the site upon which reinstatement is to take place so that it could not be undertaken or could be undertaken only at a cost unacceptable to the Landlord;
- (b) inability of the Landlord to obtain access to the site to reinstate; or
- (c) prevention of reinstatement by any cause beyond the control of the Landlord.

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

- (a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be), is subject to expropriation according to law and the expropriation adversely affects the Tenant's business to such an extent that the Tenant is unable to continue its operation in the Property, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. The Landlord must return the Rent prepaid by the Tenant under this Lease to the Tenant on a pro rata basis according to the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.
- (b) If any part of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is expropriated and the expropriation does not adversely affect the Tenant's business to such an extent that the Tenant is unable to continue its operation in the Property, the Tenant shall not terminate this Lease. This Lease shall remain in effect but the Landlord must return all of the prepayments and the Rent prepaid by the Tenant under this Lease to the Tenant on a pro rata basis based on the expropriated area of the Property and the remaining term of the Lease as at the year of the expropriation. The rental rate after the expropriation of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) shall decrease according to the remaining area of the Property.

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

If an Event of Default occurs in relation to the Tenant then notwithstanding the waiver of any previous right of termination or re-entry the Landlord may re-enter the Property (or any part of it) or give notice to the Tenant at which point this Lease will terminate and the Term will cease but without prejudice to any rights or remedies which may then have accrued to the Landlord against the Tenant in respect of any antecedent breach of any of the covenants or obligations of the Tenant in this Lease (including the breach in respect of which termination occurs).

11.2 Termination by the Tenant

- (a) If an Event of Default occurs in relation to the Landlord; or

- (b) the Tenant terminates this Agreement pursuant to clause 10.1(b) or clause 10.7(a),

then notwithstanding the waiver of any previous right of termination the Tenant may give notice to the Landlord at which point this Lease will terminate and the Term will cease but without prejudice to any rights or remedies which may then have accrued to the Tenant against the Landlord in respect of any antecedent breach of any of the covenants or obligations of the Landlord in this Lease (including the breach in respect of which termination occurs).

11.3 Event of Default

In this clause an Event of Default occurs in relation to a party (the Defaulting Party) if:

- (a) any amount payable by the Defaulting Party under this Lease is not paid when payable and remains unpaid for 25 Business Days after becoming payable (whether formally demanded or not); or
- (b) a breach by the Defaulting Party of any of the covenants by or obligations of Defaulting Party in this Lease which if capable of remedy has not been remedied within a reasonable time as specified in a written notice from the other party specifying the breach and requiring its remedy; or
- (c) the Defaulting Party being subject in Thailand to any form of bankruptcy, liquidation, receivership, business rehabilitation, administration, arrangement or scheme with creditors, moratorium, or interim or provisional supervision by the court or court appointee, whether in or out of court.

11.4 Cancellation of Registration

The parties agree to proceed for registration of the cancellation of the lease registration at the relevant land office within ten Business Days after the expiry or termination of this Lease for any reason.

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

Any Rent or other sum payable under this Lease which is not paid on the day on which it is due will bear interest from that day until the date of payment at the Default Interest Rate. Every amount payable under this Lease is reserved as rent and is recoverable as rent in arrear.

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

- (a) there is any breach by the Tenant of its obligations under this Lease; and
- (b) the Landlord serves notice on the Tenant that by reason of that breach the Landlord will not for the time being accept any sums (including the Rent) payable by the Tenant under this Lease,

the Tenant must pay to the Landlord on demand interest at the Default Interest Rate on the sums due to the Landlord under this Lease, in respect of the period from the date of service of the notice, or from the date when the particular sum fell due (whichever is the later), until

whichever is the earlier of the date of the acceptance by the Landlord of the sum due and the date on which the breach is remedied.

12.3 Whole agreement

This Lease contains the whole agreement between the parties relating to the transaction contemplated by this Lease and supersedes all previous agreements between the parties relating to the transaction.

12.4 Representations

The Tenant acknowledges that in agreeing to enter into this Lease the Tenant has not relied on any representation, warranty, collateral contract or other assurance made by or on behalf of the Landlord before the execution of this Lease. The Tenant waives all rights and remedies which, but for this clause, might otherwise be available to it in respect of any such representation, warranty, collateral contract or other assurance, but nothing in this clause limits or excludes any liability for fraud.

12.5 Rights of entry

All rights of entry exercisable by the Landlord extend to include (without limitation) its employees, agents, surveyors, contractors and licensees with or without plant, equipment, appliances and materials.

12.6 Interpretation of covenants

Any covenant by the Tenant not to do or omit to do anything must be construed as though the covenant were in addition a covenant not to permit or suffer that thing to be done or omitted to be done.

12.7 Tenant's possessions

If after the Tenant has vacated the Property at the End of the Term any of the Tenant's possessions remain on the Property and the Tenant fails to remove them within 20 Business Days after being requested to do so by the Landlord then:

- (a) the Landlord may dispose of the possessions as agent for the Tenant;
- (b) (if disposal is by sale) then, subject to clause 12.7(c), the Landlord must hold the proceeds of sale after deducting the costs and expenses of removal, storage and sale incurred by it to the order of the Tenant;
- (c) if the Tenant fails to claim the proceeds of sale within 60 Business Days of the date of the sale, the Landlord may keep them;
- (d) the Tenant indemnifies the Landlord against:
 - (i) any liability incurred by the Landlord to any third party whose possessions have been sold by the Landlord in the mistaken belief (which must be presumed) that the possessions belonged to the Tenant;
 - (ii) any damage caused to the Property by the possessions; and
 - (iii) all loss, damage, actions, proceedings, claims, demands, costs, damages and expenses incurred or suffered by or brought or awarded against the Landlord as a

result of the presence of the possessions on the Property after the Tenant has left it at the End of the Term.

12.8 Other land

Except as expressly stated, nothing contained in or implied by this Lease:

- (a) imposes or is deemed to impose any restriction on the use of any land or buildings not comprised in this Lease; or
- (b) gives the Tenant:
 - (i) the benefit of or the right to enforce or to have enforced or to prevent the release or modification of any covenant, lease, condition or stipulation entered into by any purchaser or tenant from the Landlord in respect of any property not comprised in this Lease; or
 - (ii) the right to prevent or restrict in any way the development of any land not comprised in this Lease; or
- (c) releases the Tenant from the covenants by the Tenant in this Lease notwithstanding that the Landlord has waived or released temporarily or permanently, revocably or irrevocably or in any other way a similar covenant or similar covenants affecting any property not comprised in this Lease.

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

- 13.1 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to empower any person to act as its agent for the purpose of exercising its rights and powers under this Lease and the Tenant shall comply with all instructions or notices given by such agent as if such notices or instructions are given by the Landlord.
- 13.2 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to entrust a property management company of good standing and repute to carry out the overall management of the Shopping Mall and/or to perform the obligations of the Landlord under this Lease. the Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company. The Tenant shall use its best endeavours to fully co-operate with the Management Company in the performance of its duties.
- 13.3 Unless otherwise subsequently notified by the Landlord, the Management Company is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to demand and receive the Rent and other payments payable by the Tenant under this Lease.
- 13.4 The Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company provided that the appointment of a supermarket retailer, convenience store operator or hypermarket operator or an associate, affiliate or nominee thereof other than the Tenant or a Group Company of the Tenant shall require the prior written consent of the Tenant.

14. RENEWAL

14.1 Renewal

- (a) Subject to the remainder of this subclause 14.1 and the provisions of Schedule 5 (if applicable), this Lease shall be renewed for a further ten years at the End of the Term (such period being the First Extended Term) and for a further ten years at the end of the First

Extended Term (such period being the Second Extended Term) on the same terms as set out herein (other than Rent) and on the following basis:

- (i) subject to subclause 14.1(b) the Rent payable during the First Extended Term shall be as set out in Schedule 3 and the Rent payable during the Second Extended Term shall be as set out in Schedule 4;
 - (ii) this Lease shall not be renewed more than twice; and
 - (iii) the aggregate of the Initial Term, the First Extended Term and the Second Extended Term shall not exceed the term of the Head Lease (including its renewal).
- (b) If the Landlord or the Tenant gives notice to the other at least six months prior to the End of the relevant Term that, based on an independent valuation, the Landlord or the Tenant (as applicable) believes the Rent is no longer substantially in line with the market for similar premises in similar locations then the parties shall negotiate in good faith to agree the rent for the First Extended Term or Second Extended Term (as applicable) and all other terms of this Lease shall apply to the renewal of this Lease for such Term. If the parties have not agreed in writing the Rent for the relevant Term three months prior to the start of the that Term then the provisions of Schedule 5 shall apply.
- (c) Notwithstanding subclauses 14.1(a) and 14.1(b) or the provisions of Schedule 5, the Landlord and the Tenant may at any time prior to the commencement of the relevant Term agree in writing the Rent to be payable for the that Term.

14.2 Registration following renewal

Clause 6.2 shall apply to any renewal of this Lease under this clause 14.

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

To the extent that any provision of this Lease is rendered void that provision must be severed from the remainder of this Lease which remains in full force and effect. In this clause provision includes a clause, a subclause or a schedule or any part of any of them.

15.2 Notices in writing

Every notice, consent, approval or direction given under this Lease must be in writing.

15.3 Exclusion of third party rights

A person who is not a party to this Lease may not enforce any of its terms.

15.4 Notices

- (a) Any notice or other communication to be given under this Lease must be in writing (which includes fax, but not any other form of electronic communication) and may be delivered or sent by post or fax to the party to be served at its address as follows:

to the Landlord at:

to the Tenant at:

11 Q House Sathorn Building, M. G
and 10th floors, South Sathorn

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd, Klongkoom,
Bucngkoom, Bangkok 10230, Thailand

Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand

Fax: 02 679 1824

Marked for the attention of: The
Chief Executive Officer of KTAM,

Fax: 02 797 9816

marked for the attention of: Vorapon Techa-
akrakul, Head of Property Management,

with a copy to:

629/1 Moo 10 Nawaminr Road,
Klongkoom, Buengkoom, Bangkok 10230,
Thailand

Fax: 02 797 9812

marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

or at such other address or fax number as it may have notified to the other party in
accordance with this clause. Any notice or other document sent by post shall be sent by
prepaid registered post.

- (b) Any notice or other formal communication shall be deemed to have been given:
- (i) if delivered, at the time of delivery; or
 - (ii) if posted, at 10.00 a.m. on the second Business Day after it was put into post; or
 - (iii) if sent by fax, on the date of transmission, if transmitted before 3.00 p.m. on any
Business Day, and in any other case on the Business Day following the date of
transmission; or
- (c) In proving service of a notice or other formal communication, it shall be sufficient to prove
that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly
addressed and posted by prepaid registered post or that the fax was properly addressed and
transmitted, as the case may be.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

This Lease (including subclause 16.2 (Arbitration) and any non-contractual obligations arising out of
or in connection with it) shall be governed by and construed in accordance with the laws of
Thailand.

16.2 Arbitration

- (a) Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any
connection with this Lease, including any dispute as to its existence, validity, interpretation,
performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute
relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the
purpose of this subclause 16.2, a **Dispute**), shall be referred to and finally resolved by
arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the
Judiciary applicable at the time of submission of the dispute to arbitration (the Rules) and
the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration
Institute.

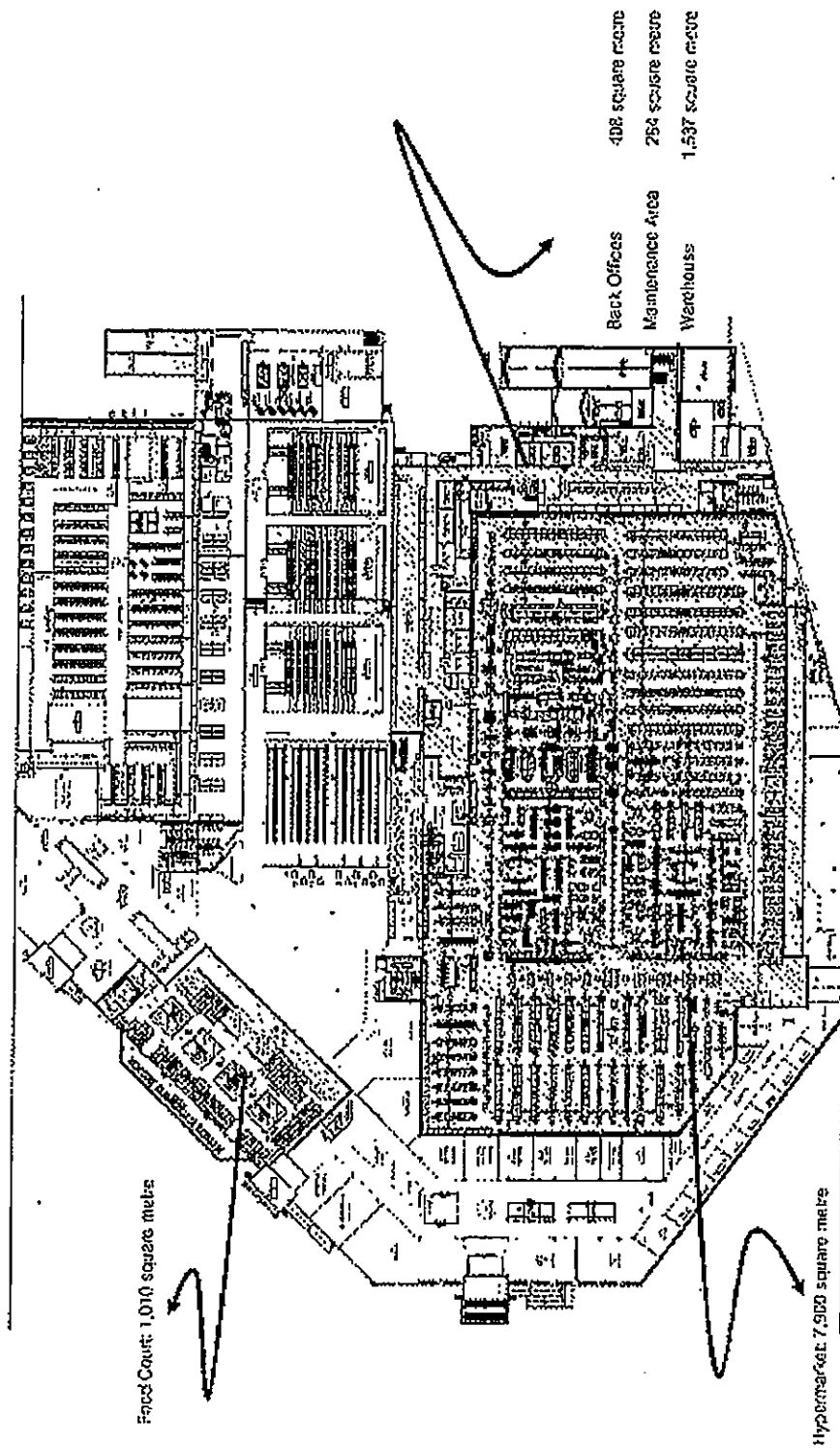
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.
- (d) The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.
- (e) The language used in the arbitral proceedings shall be Thai.
- (f) Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with subclause 15.4 (Notices) to the extent permitted by applicable law.
- (g) The Arbitral Tribunal shall have the power to rule on its own jurisdiction, including any objections with respect to the existence, validity, or effectiveness of the arbitration agreement. The Arbitral Tribunal may make such ruling in a preliminary decision on jurisdiction or in an award on the merits, as it considers appropriate in the circumstances.
- (h) Default by any party shall not prevent the Arbitral Tribunal from proceeding to render an award.
- (i) Any award of the Arbitral Tribunal shall be final and binding on the parties. The parties undertake to carry out any award without delay and shall be deemed to have waived their right to any form of recourse insofar as such waiver can validly be made. Enforcement of any award may be sought in any court of competent jurisdiction.
- (j) The existence and content of the arbitral proceedings and any rulings or award shall be kept confidential by the parties and members of the Arbitral Tribunal except:
 - (i) to the extent that disclosure may be required of a party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in *bona fide* legal proceedings before a state court or other judicial authority;
 - (ii) with the consent of all parties;
 - (iii) where needed for the preparation or presentation of a claim or defence in this arbitration;
 - (iv) where such information is already in the public domain other than as a result of a breach of this clause; or
 - (v) by order of the Arbitral Tribunal upon application of a party.

IN WITNESS of which this Lease has been signed by the parties (or their duly authorised representatives) on the date stated at the beginning of this Lease.

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	7,900
2.	Food Court	1,010
3.	Back Offices	408
4.	Maintenance Area	284
5.	Warehouse	1,537

PLAN



Ground Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,205,104	122,359	1,327,463
2.	1,205,104	122,359	1,327,463
3.	1,205,104	122,359	1,327,463
4.	1,325,614	134,595	1,460,209
5.	1,325,614	134,595	1,460,209
6.	1,325,614	134,595	1,460,209
7.	1,458,176	148,055	1,606,231
8.	1,458,176	148,055	1,606,231
9.	1,458,176	148,055	1,606,231
10.	1,603,993	162,860	1,766,853

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,603,993	162,860	1,766,853
2.	1,603,993	162,860	1,766,853
3.	1,764,392	179,146	1,943,538
4.	1,764,392	179,146	1,943,538
5.	1,764,392	179,146	1,943,538
6.	1,940,832	197,061	2,137,893
7.	1,940,832	197,061	2,137,893
8.	1,940,832	197,061	2,137,893
9.	2,134,915	216,767	2,351,682
10.	2,134,915	216,767	2,351,682

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	2,134,915	216,767	2,351,682
2.	2,348,406	238,444	2,586,850
3.	2,348,406	238,444	2,586,850
4.	2,348,406	238,444	2,586,850
5.	2,583,247	262,288	2,845,535
6.	2,583,247	262,288	2,845,535
7.	2,583,247	262,288	2,845,535
8.	2,841,572	288,517	3,130,089
9.	2,841,572	288,517	3,130,089
10.	2,841,572	288,517	3,130,089

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination -- method

The revised Rent for the First Extended Term or the Second Extended Term shall be determined not later than the end of the preceding Term by an independent valuer (acting as an expert and not as an arbitrator) of recognised standing and having experience in letting and valuing property of a like kind and character to the Property. The valuer shall determine the yearly rent for the first year of the relevant Term in accordance with this Schedule 5. The Rent for the relevant Term shall increase by ten percent in years four, seven and ten of the that Term.

(2) Nomination

In the absence of agreement as to the identity of the valuer within ten (10) Business Days of the provisions of this Schedule 5 applying pursuant to clause 14.1(b), the independent valuer shall be nominated by the Thai Valuers Association and shall be from an internationally recognised firm of property consultants having at least ten (10) years experience in Thailand of letting and valuing property of a like kind and character to the Property.

(3) Rent review -- amount

The revised Rent to be determined by the valuer will be such as he decides is the yearly rent at which the Property might reasonably be expected to be let at the start of the relevant Term:

- (a) after the expiry of a rent-free period or a concessionary rent period given for fitting-out purposes only of such length and the giving of such other inducements (including, without limitation, any rental concession, capital payment or contribution to fitting out costs) given for fitting-out purposes only as in either case would be negotiated in the open market between a willing landlord and a willing tenant so that the yearly rent is that payable after the expiry of any such rent-free period or concessionary rent period and after the giving of any such inducement; and
- (b) on the assumptions set out in paragraph (4) but disregarding the matters set out in paragraph (5).

(4) Assumptions

The assumptions are that at the beginning of the relevant Term:

- (a) the Property:
 - (i) is available to let on the open market by a willing landlord to a willing tenant by one lease without a premium from either party but subject to a 25 per cent discount as the anchor tenancy of the Shopping Mall and with vacant possession for a term equal to the relevant Term and commencing on the beginning of the relevant Term with the rent payable from then;
 - (ii) is to be let as a whole on a lease which is to contain the same terms as this Lease (other than the amount of the rent referred to in clause 4);

- (iii) is fit and available for immediate occupation and use and is fitted out for the incoming tenant's immediate use as authorised by this Lease in accordance with the incoming tenant's requirements; and
- (iv) may be used only as a hypermarket;
- (b) all the covenants in this Lease by the Landlord and the Tenant have been performed and observed; and
- (c) no work has been carried out to the Property which has diminished the rental value and in case the Property has been destroyed or damaged it has been fully restored.

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

- (a) any effect on rent of the fact that the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title have been in occupation of the Property;
- (b) any goodwill attached to the Property by reason of the carrying on at it of the business of the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their predecessors in title in their respective businesses; and
- (c) any increase in rental value of the Property attributable to the existence at the beginning of the relevant Term of any voluntary improvement to the Property carried out by the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title during the Term or during any earlier period of occupation arising out of an agreement to grant the Term.

In this clause a voluntary improvement is one carried out with the consent of the Landlord (where required) but not under an obligation to the Landlord or its predecessors in title.

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

- (d) the fees and expenses of the valuer including the cost of his appointment must be borne as he decides or in the absence of any decision equally by the Landlord and the Tenant who must otherwise each bear their own costs;
- (e) the valuer must afford the Landlord and the Tenant an opportunity to make representations to him; and
- (f) if the valuer dies, delays or becomes unwilling or incapable of acting the Thai Valuers Association shall discharge the valuer and appoint another in his place in accordance with paragraph (2).

(7) Agreement of revised Rent

When the revised yearly rent for the first year of the relevant Term has been ascertained by the valuer and notice given to the Landlord and the Tenant of such yearly rent the parties shall negotiate in good faith to agree upon the Rent for the relevant Term. If the Rent for the relevant Term is agreed the Landlord and the Tenant shall sign a memorandum of the Rent and this Lease shall be renewed on the same terms subject to the revised Rent. Unless otherwise agreed in writing by the parties, if the Landlord and the Tenant do not agree in writing the Rent for the First Extended Term

or the Second Extended Term (as applicable) prior to the commencement of the relevant Term this Lease will terminate at the end of the preceding Term.

(8) Costs

If either the Landlord or the Tenant fails to pay the relevant part of the fees and expenses of the valuer under paragraph (6) within fifteen (15) Business Days of their being demanded by the valuer the other may pay them and the amount so paid must be repaid on demand by the party chargeable and recoverable from that party as a debt due. If the valuer requires payment of his fees and expenses before releasing his determination, either the Landlord or the Tenant may pay them and recover the other's share of them from the other.

SIGNATORIES

SIGNED for and on behalf of
EK-CHAI DISTRIBUTION
SYSTEM CO., LTD.
acting by its attorney:
CARL ROGBERG

Carl R. R.

in the presence of:

Witness's signature: C. R. R.

Name: C. R. R.

Address: 200 PRAJ. SUTTHANAT SOI 20
BANGKOK

SIGNED for and on behalf of
TESCO LOTUS RETAIL
GROWTH FREEHOLD AND
LEASEHOLD PROPERTY
FUND
by Krung Thai Asset Management
Public Company Limited as
Management Company acting by
its attorneys:

Mr. S. BOONNAMSRI and
Ms. C. HANRATANA ROO



[Signature]

in the presence of:

Witness's signature: [Signature]

Name: [Signature]

Address:

.....

in the presence of:

Witness's signature: As above.

Name:

Address:

EXECUTION VERSION

Part 1 of Service Agreement

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 2012.

Between:

- (1) **Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ekk-Chai Distribution System Co., Ltd.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Navamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

Whereas:

- (1) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the **SPA**) relating to the shopping mall located at 49 177 Moo 6, Bou Phut Sub-district, Koh Samui District, Suratthani Province (the **Shopping Mall**) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (2) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease a space (the **Leased Space**) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the **Lease Agreement**).
- (3) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (4) The Customer as property manager (the **Property Manager**) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on or about the date hereof, has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services

The parties agree as follows:

1. Agreement

This Agreement shall have effect from date of completion of the SPA.

The Landlord agrees to provide services to the Customer and the Customer agrees to accept services to be provided by the Landlord according to terms and conditions of this Agreement.

The Property Manager is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide the Services and demand and receive payments payable by the Customer under this Agreement. The Landlord may revoke such appointment and appoint another property manager upon notice in writing to the Customer.

2. Agreement documentations

- 2.1 The parties agree that the following documents shall be deemed integral parts of this Agreement and reference to this Agreement shall be construed accordingly:

- (1) Service Agreement (this Part 1)
- (2) Terms and Conditions of Service Agreement (Part 2)
- (3) Scope of Services (Part 3)
- (4) Service Fee (Part 4)
- 2.2 In case that there is any conflict in the terms of this Part 1 and any of the documents referred to in (2) to (4) above, the terms of this Part 1 shall prevail.
- 2.3 In case that there is no specific provision regarding the obligation of the parties, the applicable terms of the Lease Agreement (if any) shall be applied.

3. Assignment

The Landlord may at any time assign or transfer (including by way of novation) any rights or obligations under this Agreement to any entity appointed by the Landlord as property manager in respect of the Shopping Mall.

4. Entire Agreement

- 4.1 This Agreement and the documents referred to in it contain the whole agreement between the parties relating to the transactions contemplated by this Agreement and supersede all previous agreements between the parties relating to these transactions and the provision of services.
- 4.2 Each party:
 - (a) acknowledges that, in agreeing to enter into this Agreement, it has not relied on any express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance made by or on behalf of any other party at any time before the signature of this Agreement; and
 - (b) waives all rights and remedies which, but for this subclause 4.2, might otherwise be available to it in respect of any such express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance.
- 4.3 Nothing in the preceding subclause limits or excludes any liability for fraud.

5. Severability

The provisions contained in each clause and subclause of this Agreement shall be enforceable independently of each of the others and their validity shall not be affected if any of the others are invalid. If any of those provisions is void but would be valid if some part of the provision were deleted, the provision in question shall apply with such modification as may be necessary to make it valid.

6. Payments

Unless otherwise agreed in the case of a given payment, each payment to be made under this Agreement shall be made within seven days of receipt by the Customer of an invoice from the Property Manager or Landlord and shall be made in Thai Baht in the method specified in the relevant invoice.

7. Notices

- 7.1 Any notice or other communication to be given under this Agreement must be in writing which includes fax, but not any other form of electronic communication) and may be delivered or sent by post or fax to the party to be served at its address as follows:

to the Landlord at:

c/o Property Manager
11 Q, House Sathorn Building, M, G and
10th Floors, South Sathorn Road, Sathorn,
Bangkok 10120, Thailand
Fax: 02 679 1824
Marked for the attention of: The Chief
Executive Officer of KTAM,

to the Customer at:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9816
marked for the attention of: Vorapon Techa-
akrakul, Head of Property Management,

With a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9812
marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

or at such other address or fax number as it may have notified to the other party in accordance with this clause. Any notice or other document sent by post shall be sent by prepaid registered post or by prepaid airmail (if elsewhere).

7.2 Any notice or other formal communication shall be deemed to have been given:

- (a) if delivered, at the time of delivery; or
- (b) if posted, at 10.00 a.m. on the second business day after it was put into post; or
- (c) if sent by fax, on the date of transmission, if transmitted before 3.00 p.m. on any business day, and in any other case on the business day following the date of transmission; or

7.3 In proving service of a notice or other formal communication, it shall be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly addressed and posted by prepaid registered post or that the fax was properly addressed and transmitted, as the case may be.

8. Counterparts

This Agreement may be executed in any number of counterparts, all of which, taken together, shall constitute one and the same agreement, and any party (including any duly authorised representative of a party) may enter into this Agreement by executing a counterpart. Facsimile signatures shall be valid and binding provided the original signatures are delivered to the other party immediately after the execution.

9. General

9.1 Nothing in this Agreement shall be deemed to constitute a partnership between any of the parties nor constitute any party the agent of any other party for any purpose.

9.2 The rights of each party under this Agreement:

- (a) may be exercised as often as necessary;
- (b) unless otherwise expressly provided in this Agreement, are cumulative and not exclusive of rights and remedies provided by law; and

(c) may be waived only in writing and specifically.

9.3 Delay in exercising or non-exercise of any such right is not a waiver of that right.

9.4 A waiver (whether express or implied) by one of the parties of any of the provisions of this Agreement or of any breach of or default by the other party in performing any of those provisions shall not constitute a continuing waiver and that waiver shall not prevent the waiving party from subsequently enforcing any of the provisions of this Agreement not waived or from acting on any subsequent breach of or default by the other party under any of the provisions of this Agreement.

10. Force Majeure

10.1 None of the parties shall be liable to any other for any delay or non performance of its obligations under this Agreement arising from Force Majeure (as defined in the Lease Agreement).

10.2 Subject to the party so delaying promptly notifying the other party in writing of the cause and the likely duration of the delay and provided that the party shall use reasonable endeavours to limit the effect of such event on the other party, the performance of the delaying party's obligations, to the extent affected by the delay, shall be suspended during the period that the cause persists.

11. Term of Services

The term of the Services in relation to the Leased Space is ten years or until termination or expiration of the Lease Agreement whichever is the earlier.

12. Governing Law

This Agreement (including clause 13 (Arbitration) and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it) shall be governed by and construed in accordance with the laws of Thailand.

13. Arbitration

13.1 Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Agreement, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this clause 13, a Dispute), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the dispute to arbitration (the Rules) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute.

13.2 The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this clause 13 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.

13.3 The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.

13.4 The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.

13.5 The language used in the arbitral proceedings shall be Thai

13.6 Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with clause 7 (Notices) to the extent permitted by applicable law.

- 13.7 The Arbitral Tribunal shall have the power to rule on its own jurisdiction, including any objections with respect to the existence, validity, or effectiveness of the arbitration agreement. The Arbitral Tribunal may make such ruling in a preliminary decision on jurisdiction or in an award on the merits, as it considers appropriate in the circumstances.
- 13.8 Default by any party shall not prevent the Arbitral Tribunal from proceeding to render an award.
- 13.9 Any award of the Arbitral Tribunal shall be final and binding on the parties. The parties undertake to carry out any award without delay and shall be deemed to have waived their right to any form of recourse insofar as such waiver can validly be made. Enforcement of any award may be sought in any court of competent jurisdiction.
- 13.10 The existence and content of the arbitral proceedings and any rulings or award shall be kept confidential by the parties and members of the Arbitral Tribunal except:
- (a) to the extent that disclosure may be required of a party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in bona fide legal proceedings before a state court or other judicial authority;
 - (b) with the consent of all parties;
 - (c) where needed for the preparation or presentation of a claim or defence in this arbitration;
 - (d) where such information is already in the public domain other than as a result of a breach of this clause; or
 - (e) by order of the Arbitral Tribunal upon application of a party.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have executed this Agreement in the presence of witnesses at the place and dated stated above.

SIGNED for and on behalf of
EK-CHAI DISTRIBUTION
SYSTEM CO., LTD.

acting by its attorney:

CARL ROSEBERG

Carl Roseberg

in the presence of:

Witness's signature: C. Roseberg

Name: C. ROSEBERG

Address: 26 DRAFT, SUKHUMVIT 20, 20, BANGKOK

SIGNED for and on behalf of
TESCO LOTUS RETAIL
GROWTH FREEHOLD AND
LEASEHOLD PROPERTY
FUND

by Krung Thai Asset Management
Public Company Limited as
Management Company acting by
its attorneys:

Mr. S. BOONWIRMSIRI and
Mr. C. HANKATUNAKORN



Witness's signature

in the presence of:

Witness's signature: Witness

Name: Witness

Address:

.....

in the presence of:

Witness's signature:

Name:

Address:

TERMS AND CONDITIONS

Part 2 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd dated 15 March 2012.

1. Definitions

Unless otherwise specifically defined in any part of this Agreement, the following terms and expressions shall have the meanings as set out as follows:

Common Areas means any area and utilities within the Shopping Mall provided for the common use by the Landlord and the Customer, including their customers, suppliers or other people dealing business with them.

General Services means any services stated in Part 3 of this Agreement which the Landlord must provide to the Customer.

Leased Space means a leased area as specified in the Lease Agreement as mentioned in Recital clause, Part 1 of this Agreement.

Maintenance Fee shall have the meaning set out in Part 4.

Service Fee means a sum of money that the Customer must pay to the Landlord in consideration for the Services, General Services and/or Special Services provided by the Landlord to the Customer at the rates and within the period specified in this Agreement.

Services means any acts which the Landlord must do to perform its obligations under this Agreement on a reciprocal basis for the direct or indirect convenience, comfort and benefits of the Customer.

Shopping Mall means the building, place and surrounding area as mentioned in Recital clause, Part 1 of this Agreement.

Special Services means any services which this Agreement states that the Landlord must specifically provide to the Customer.

Specific Payment means any expenses such as telephone charges, cleaning and/or maintenance or repair service expenses, including the cost of spare parts of any Special Equipment as specifically specified in this Agreement that the Customer must pay to the Landlord, any relevant private entities, government agencies or state enterprises.

Special Equipment means any equipment provided by the Landlord, which forms a part of the Services to be specifically provided to the Customer at the Leased Space.

Common Amenities and Services means any amenities and services, e.g. escalators, moving walkways, security guard services, air-conditioning system and/or internal traffic control system provided for the common use by the tenants of the Shopping Mall (including the Customer) and their personnel, customers, suppliers and any persons doing business with them.

2. Services

To provide the Services, the General Services and the Special Services, the Landlord shall observe and follow the standard rules and procedures as currently applied to its own business at the Shopping Mall and in relation to the Common Areas by using the appropriate materials, things, equipment, tools, spare parts and/or manpower in the form and capacity currently applied to the Shopping Mall.

If the Landlord provides Special Equipment (e.g. the telephone and telecommunications systems) or other things to the Customer, the Landlord must ensure that the features and/or specifications of those tools and devices are compatible with its current systems used with the Shopping Mall, the Common Areas or the Common Amenities and Services so far as practicable.

Unless otherwise exempted under any clause of this Agreement, if the Landlord provides or installs any equipment stated in the above paragraph, the Customer agrees to pay the materials, equipment, tools, labour fee and other necessary charges to the Landlord on an actual cost basis.

3. Use of Services

The Customer agrees to use the Services, the General Services and the Special Services under this Agreement on a saving, peaceful and tidy basis with environmental awareness of public health, public order, culture and traditions and good morals of the people. The Customer must not do any act which may (i) cause losses or damage to the Leased Space, the Shopping Mall and the Common Areas or the Common Amenities and Services; or (ii) cause or result in a nuisance, annoyance or disturbance to the other tenants of the Shopping Mall, their customers, personnel and other people at the Shopping Mall and in relation to the Common Areas or the Common Amenities and Services. The Customer must strictly comply with all applicable rules and regulations notified by the Landlord at the Shopping Mall at all times.

If the Customer needs to use any tools, equipment, machinery, devices, furniture, appliances, hazardous substances and flammable substances in the operation of its business, it must ensure that the features and specifications of those tools and devices are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. The Customer is also responsible for applying for and maintaining, at its sole expense, all necessary licences, permits and authorisations for the operation of its business or other purposes as required by all applicable laws, rules, notifications and regulations of any relevant government agencies and state enterprises.

Before installing any tools, equipment, machinery, devices and appliances for the loading, storage, conveyance or use of the hazardous or flammable substances which are to be kept within the Leased Space or to be used with any tools or equipment, the Customer must give prior notice to the Landlord and provide the Landlord with the plans, designs, computation specifications, licences, permits and other supporting documents and technical information to prove to the complete satisfaction of the Landlord that the features and technical specifications of those tools, equipment, machinery, devices and appliances are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. Within 15 days after receiving notice and all supporting information mentioned above from the Customer, the Landlord must notify the Customer of the decision whether the proposed installation or use within the Leased Space is approved or not. In making such decision, the Landlord must exercise its fair and reasonable discretion, taking into account the concerns over the engineering, technical, architectural and interior design aspects.

The Customer agrees to control and ensure that its officials, employees, relatives and dependents strictly comply with this clause at all times.

If the Customer has the right to transfer its rights and obligations under the Lease Agreement, the parties agree that the Customer impliedly has the right to transfer its rights and obligations under this Agreement.

4. Payment of the Service Fee, Maintenance Fee and other expenses

As long as this Agreement remains effective, the Customer agrees to pay the Service Fee and the Maintenance Fee to the Landlord in accordance with the form and procedures and within the date and time specified in this Agreement.

If the Customer must pay a Specific Payment, it agrees to pay within the time specified by the Landlord in the relevant invoice or within the time specified in this Agreement, as the case may be.

If the Customer does not pay within the time specified in this clause, it agrees to pay interest on the overdue amount at the rate of 15 per cent. per annum calculated from the due date for which that amount becomes due until full payment of the overdue amount is made to the Landlord.

5. Taxation

The Landlord is solely responsible for all taxes, duties and levies relating to the operation of its own business.

The Customer is solely responsible for all taxes, duties and levies relating to the operation of its own business. It also agrees to pay all duties (duty stamps) assessable on or payable in relation to this Agreement, the Service Fee and the Specific Payment.

6. Liability for damage or losses

If any damage, injury or death is caused by a willful act or gross negligence of the Landlord or its officials or employees, the Landlord shall be liable for (and indemnify against) the damage to the Customer's property.

If any damage, injury or death is caused by a willful act or gross negligence of the Customer or its officials or employees, the Customer shall be liable for (and indemnify against) the damage to the Landlord's property and the injury or death of a third party (this includes an official or employee of the Landlord).

Except otherwise specified in this Agreement, no parties may claim from the other party, damages for indirect or consequential loss including, but not limited to; loss of opportunity, loss of profit, accrual of interest on any loans used in the investment or as working capital or other similar finances.

7. Default and consequences

7.1 If the Customer does not satisfy the requirements regarding the "Use of Services" (clause 3 hereof), the Landlord may make a protest or warning to the Customer, suspend the Customer's use or enjoyment of all or any parts of the Services, or forbid any act done by the Customer which may breach, contravene or conflict with clause 3 of this Agreement. If the Landlord has taken such action in a belief in good faith that the Customer's non-compliance may materially affect the Shopping Mall, any users of the Shopping Mall or any neighboring buildings or residents (after analysing the circumstances and engineering or technical issues) and the Landlord or its authorised representative responsible for managing the Shopping Mall has made the warning or protest of potential danger, but the Customer continues to act against the warning, then the Landlord may terminate this Agreement without prior notice.

7.2 In addition to the Landlord's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord, if the Customer defaults on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord consecutively twice and the Landlord sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Landlord may also immediately terminate this Agreement and seize the security deposit provided by the Customer to secure the performance of its obligations under this Agreement.

8. Cross default

If the Lease Agreement between the parties to this Agreement is terminated for any reason, this Agreement shall immediately and without notice terminate. Termination of this Agreement under this clause shall not prejudice each party's rights accrued under this Agreement on or before the termination hereof.

Part 3 of the Services Agreement

SCOPE OF SERVICES

Part 3 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012.

1. Common Amenities and Services

The Landlord shall provide the Common Amenities and Services (as defined herein) for use as the General Services. This include the following services listed in (1) to (9) below:

- (1) the general administration and management services relating to the Shopping Mall and the procurement of personnel to carry out the general administration and management services;
- (2) the areas available for the common use by the tenants of the Shopping Mall (including the Customer) and their personnel, customers and the public during the opening hours of the Shopping Mall;
- (3) electrical tools, equipment and machinery used to support the services stated in (1), including the lighting system within and outside the Shopping Mall;
- (4) the ventilation and air-conditioning system;
- (5) the cleaning and general maintenance services with respect to the nearby area and the common property, e.g. the halls, corridors, footpaths, the landscape, interior and exterior area of the Shopping Mall, including the water drainage system, the wastewater centralization and treatment and the Leased Space (except if this Agreement states that the cleaning of the Leased Space is one of the Special Services);
- (6) the availability and maintenance of public toilets and accessories;
- (7) the free parking lots available to automobiles and other vehicles within the compound of the Shopping Mall (if the Shopping Mall is located in a department store owned by a third party, this includes the free parking lots made available by the department store). However, the permission to use the parking lots cannot be construed as the Landlord's undertaking to act as the depository of the others' property or to assume liabilities for any loss or damage to the automobiles or other vehicles, their parts or any property located in or attached to those automobiles or vehicles;
- (8) the general security services to safeguard the Shopping Mall and facilitate the internal traffic, the availability and maintenance of alarm system, fire prevention or extinguishing system and their equipment for use in the Shopping Mall as the Landlord deems appropriate, mainly taking into account the size of the Shopping Mall, the functionality of the systems and equipment and the applicable laws, rules and regulations; and
- (9) other services as the Landlord and the Customer may agree in writing on a case by case basis.

Part 4 of the Services Agreement

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

Part 4 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Logistics Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012.

1. Service Fee

The parties agree that the Service Fee in relation to the Leased Space shall be as set out below and is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. The first payment shall be calculated for a period commencing on the day following the date of completion of the sale and purchase agreement pursuant to which the Landlord purchases the Shopping Mall from the Customer and ending on the last day of such calendar month. If the Lease Agreement is renewed this Service Agreement shall also be renewed on the same terms for a matching period and the parties shall negotiate in good faith to agree the Service Fee for the period of such renewal provided that the Service Fee shall continue to be subject to a 10% increase every third year for the entire length of this Service Agreement starting in the fourth year (and then in the seventh year, tenth year, third year of any renewal, sixth year of any renewal, etc).

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	1,807,656	183,539	1,991,195
2.	1,807,656	183,539	1,991,195
3.	1,807,656	183,539	1,991,195
4.	1,988,421	201,893	2,190,314
5.	1,988,421	201,893	2,190,314
6.	1,988,421	201,893	2,190,314
7.	2,187,263	222,082	2,409,345
8.	2,187,263	222,082	2,409,345
9.	2,187,263	222,082	2,409,345
10.	2,405,990	244,291	2,650,281

2. Maintenance Fee

In addition to the Service Fee the Customer shall pay to the Landlord 70% (or such other proportion as agreed between the Customer and the Landlord) of the cost of maintenance of the following machinery and equipment: air chiller, generator, electrical transformer, MIB (electrical system), waste water treatment, all pumps (CDP, CHP, water booster pump) and Fm200/Vesda (the Maintenance Fee).

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

ADDENDUM

dated

11 MARCH 2022

**in relation to an Operating Lease Agreement in respect of the properties in Samui
owned by Lotus's Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund
and leased by Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.
dated 13 March 2012**

CHANDLER MHM

Chandler MHM Limited
17th and 36th Floor, Sathorn Square Office Tower
98 North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

CONTENTS

Clause	Page
1. INTERPRETATION	1
2. AMENDMENTS	1
3. MISCELLANEOUS	2
SCHEDULE 1 RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM.....	3
SCHEDULE 2 RENT PAYMENTS (UNDER CLAUSE 2.2 OF THE ADDENDUM	4 <i>CHM</i>

THIS ADDENDUM is dated 11 March 2022

BETWEEN:

- (1) **Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends an operating lease agreement in respect of the Property in Samui, owned by the Landlord and leased by the Tenant dated 13 March 2012, between the Landlord and the Tenant (the **Operating Lease Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Operating Lease Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the Operating Lease Agreement have, unless expressly defined in this Addendum, the same meaning in this Addendum.

1.2 Construction

The principles of construction set out in the Operating Lease Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

- 2.1 The Operating Lease Agreement will be amended effective from 14 March 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the lease term pursuant to the Operating Lease Agreement for another 8 (eight) years, 5 (five) months and 16 (sixteen) days from 14 March 2022 to 29 August 2030 (the **First Extended Term**);
- (b) The parties agree that the details of rental for the First Extended Term shall be pursuant to Schedule 1 to this Addendum; and
- (c) The parties shall register the lease of the First Extended Term under this Addendum at the Land Office within 31 August 2022 or any other date as agreed between the Parties.

- 2.2 Subject to the renewal of Head Lease in respect of the Property, the parties agree to extend the lease term to the Operating Lease Agreement for another 1 (one) year, 6 

(six) months and 13 (thirteen) days from 30 August 2030 to 13 March 2032 and the rental shall be pursuant to Schedule 2 to this Addendum.

- 2.3 If either party believes that rental is not at the same level as the market rental rate for similar buildings in the same location, either party may propose a rental review and negotiation in the 4th year to the 10th year by giving notice to the other party at least 6 (six) months before the end of the 3rd year of the lease term, if the conditional trigger is met which will be agreed by both parties within 2 (two) months from the execution date this Addendum.

In addition, the determination of the conditional trigger will consider based on the business performance and the operating results of the Shopping Mall. In this regard, in the event that the parties are unable to agree on the conditional trigger within the period specified in the first paragraph, the proposal for a rental review and negotiation in the 4th year to the 10th year by either party shall be deemed to be able to proceed without conditions.

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clause 15 (Miscellaneous) and 16 (Governing Law and Jurisdiction) of the Operating Lease Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (b) This Addendum is provided in two languages, English and Thai. In the event of conflict between the two versions, the English version will prevail.
- (c) Subject to the terms of this Addendum, the Operating Lease Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Operating Lease Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.
- (d) Both parties shall attend in person or through its duly authorised representatives acting under a power of attorney the relevant Land Office to register this Addendum and shall sign and execute the relevant Land Office's official documents necessary to implement and complete such registration; any applicable fees in relation to registration shall be paid by the Landlord.
- (e) If any provision in this Addendum conflicts with the provision in Operating Lease Agreement, the Parties agree that the provision in this Addendum shall prevail and binding on the Parties.

This Addendum has been entered into on the date stated at the beginning of this Addendum.

Cham

SCHEDULE 1

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,049,364	110,292	1,159,656
2.	1,049,364	110,292	1,159,656
3.	1,049,364	110,292	1,159,656
4.	1,603,993	162,860	1,766,853
5.	1,603,993	162,860	1,766,853
6.	1,603,993	162,860	1,766,853
7.	1,764,392	179,146	1,943,538
8.	1,764,392	179,146	1,943,538
9. (from 14 March 2030 to 29 August 2030)	1,764,392	179,146	1,943,538

cm117

SCHEDULE 2

**RENT PAYMENTS
(UNDER CLAUSE 2.2 OF THE ADDENDUM)**

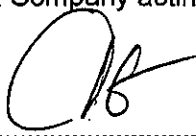
Year of the Extended Term under Clause 2.2 of the Addendum	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1. (from 30 August 2030 to 13 March 2031)	1,764,392	179,146	1,943,538
2. (from 14 March 2031 to 13 March 2032)	1,940,831	197,061	2,137,892

CHM

SIGNATORIES

THE LANDLORD

SIGNED for and on behalf of
**LOTUS'S RETAIL GROWTH
FREEHOLD AND LEASEHOLD
PROPERTY FUND** by Krung Thai Asset
Management Public Company Limited
Management Company acting by
attorneys.

Mrs. Chavinda Hanratanakool
in the presence of:

Mr. Piraj Migasena

Witness's signature: 

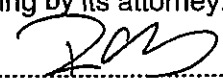
Name: Mr. Anuchit Katetrakul

Address:

Krung Thai Asset Management Public
Company Limited
1 Empire Tower, 32nd Floor
South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120

THE TENANT

SIGNED for and on behalf of
**EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO.,
LTD.**
acting by its attorney:



Mr. Ittichai Banasanprasit
in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Ms. Jareeporn Xuto

Address:

Chandler MHM Limited
98 Sathorn Square Office Tower
17th and 36th Floors, North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

ADDENDUM

dated

11 MARCH 2022

in relation to
**a Service Agreement in respect of the properties in Samui
dated 13 March 2012**

CHANDLER MHM

Chandler MHM Limited
17th and 36th Floor, Sathorn Square Office Tower
98 North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

CONTENTS

Clause	Page
1. INTERPRETATION	1
2. AMENDMENTS	1
3. MISCELLANEOUS	2
SCHEDULE 1 RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE FOR THE FIRST EXTENDED TERM	3
SCHEDULE 2 RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE FOR THE EXTENDED TERM UNDER CLAUSE 2(C) OF THE ADDENDUM.....	4 <i>cmfm</i>

THIS ADDENDUM is dated 11 March 2022

BETWEEN:

- (1) **Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a service agreement in respect of the Property in Samui, owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 13 March 2012, between the Landlord and the Customer (the **Service Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Service Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the Service Agreement have, unless expressly defined in this Addendum, the same meaning in this Addendum.

1.2 Construction

The principles of construction set out in the Service Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

2.1 The Service Agreement will be amended effective from 14 March 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the service term pursuant to the Service Agreement for another 8 (eight) years, 5 (five) months and 16 (sixteen) days from 14 March 2022 to 29 August 2030 or until termination or expiration of the Lease Agreement (the **First Extended Term**).
- (b) The parties agree that the details of rates and calculation of service fee for the First Extended Term shall be pursuant to Schedule 1 to this Addendum.
- (c) Subject to the renewal of Head Lease in respect of the Property, the parties agree to extend the service term to the Service Agreement for another 1 (one) year, 6 (six) months and 13 (thirteen) days from 30 August 2030 to 13 March 2032 and the service fee shall be pursuant to Schedule 2 to this Addendum. *cmw*

- 2.2 If either party believes that service fee is not at the same level as the market service fee rate for similar buildings in the same location, either party may propose a service fee review and negotiation in the 4th year to the 10th year by giving notice to the other party at least 6 (six) months before the end of the 3rd year of the service term, if the conditional trigger is met which will be agreed by both parties within 2 (two) months from the execution date this Addendum.

In addition, the determination of the conditional trigger will consider based on the business performance and the operating results of the Shopping Mall. In this regard, in the event that the parties are unable to agree on the conditional trigger within the period specified in the first paragraph, the proposal for a service fee review and negotiation in the 4th year to the 10th year by either party shall be deemed to be able to proceed without conditions.

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clause 9 (General), 12 (Governing Law) and 13 (Arbitration) of the Service Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (b) Subject to the terms of this Addendum, the Service Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Service Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.
- (c) If any provision in this Addendum conflicts with the provision in the Service Agreement, the Parties agree that the provision in this Addendum shall prevail and binding on the Parties.

This Addendum has been entered into on the date stated at the beginning of this Addendum. *mm*

SCHEDULE 1

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE FOR THE FIRST EXTENDED TERM

1. Service Fee

The parties agree that the Service Fee in relation to the Leased Space shall be as set out below and is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. If the Lease Agreement is renewed this Service Agreement shall also be renewed on the same terms for a matching period and the parties shall negotiate in good faith to agree the Service Fee for the period of such renewal provided that the Service Fee shall continue to be subject to a 10% increase every third year for the entire length of this Service Agreement starting in the fourth year and then in the seventh year, tenth year, third year of any renewal, sixth year of any renewal, etc).

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1	1,574,047	165,438	1,739,485
2	1,574,047	165,438	1,739,485
3	1,574,047	165,438	1,739,485
4	2,405,990	244,291	2,650,281
5	2,405,990	244,291	2,650,281
6	2,405,990	244,291	2,650,281
7	2,646,589	268,720	2,915,309
8	2,646,589	268,720	2,915,309
9 (from 14 March 2030 to 29 August 2030)	2,646,589	268,720	2,915,309

2. Maintenance Fee

In addition to the Service Fee the Customer shall pay to the Landlord 70% (or such other proportion as agreed between the Customer and the Landlord) of the cost of maintenance of the following machinery and equipment: air chiller, generator, electrical transformer, MDB (electrical system), wastewater treatment, all pumps (CDP, CHP, water booster pump) and Fm200/Vesda (the **Maintenance Fee**). *cmhm*

SCHEDULE 2

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE FOR THE EXTENDED TERM UNDER CLAUSE 2(C) OF THE ADDENDUM

1. Service Fee

Year of the Extended Term under Clause 2(C) of the Addendum	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1 (from 30 August 2030 to 13 March 2031)	2,646,589	268,720	2,915,309
2 (from 14 March 2031 to 13 March 2032)	2,911,248	295,592	3,206,840

2. Maintenance Fee

In addition to the Service Fee the Customer shall pay to the Landlord 70% (or such other proportion as agreed between the Customer and the Landlord) of the cost of the Maintenance Fee. *on the*

SIGNATORIES

THE LANDLORD

SIGNED for and on behalf of
**LOTUS'S RETAIL GROWTH
FREEHOLD AND LEASEHOLD
PROPERTY FUND** by Krung Thai Asset
Management Public Company Limited as
Management Company acting by its
attorneys.



.....
Mrs. Chavinda Hanratanakool
in the presence of:

.....
Mr. Piraj Migasena

Witness's signature:

Name: Mr. Anuchit Katetrakul

Address:

Krung Thai Asset Management Public
Company Limited
1 Empire Tower, 32nd Floor
South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120

THE CUSTOMER

SIGNED for and on behalf of
**EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO.,
LTD.**
acting by its attorney:

.....
Mr. Ittichai Banasanprasit
in the presence of:

Witness's signature:

Name: Ms. Jareeporn Xuto

Address:

Chandler MHM Limited
98 Sathorn Square Office Tower
17th and 36th Floors, North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

สัญญาแบ่งเช่าอาคาร ระหว่าง
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์ส์ รีเทล โกรท
กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่มีกำหนดยี่สิบสี่ปี

[Handwritten signature]

แบ่งเข้าพื้นที่ใน ๑๘ ส่วน เพื่อใช้ประโยชน์ ๘๔๙๗๗ ตารางเมตร ของภาคอีสานที่ ๑๔๗ ตำบลของ
ชุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๑๑๓, ๒๓๑๑๔, ๒๓๑๑๕,
๑๔๒๑๑, ๑๔๒๑๒, ๑๔๒๑๓, ๑๔๒๑๔, ๑๔๒๑๕, ๑๔๒๑๖, ๑๔๒๑๗ และ ๑๔๒๑๘ ตำบลบ่อผุด
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่ง นวรัตน์ เอกชัย ดิษฐกัญจน์ ชิตทุม จำกัด เป็นเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ในผืนที่ดินดังกล่าว

หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่ ๓๐ เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๔๕
พ. พ. พ. สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สำนักงานเกษตรจังหวัด สุราษฎร์ธานี

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทิวทิว จำกัด (มหาชน) } ผู้ให้เช่า อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย
(โดย นายสุภาวสิทธิ์ สุขสวัสดิ์ แทน)

บุตร อยู่ที่บ้าน ถนนพหลโยธิน เลขที่ 628/1 หมู่ที่ 10

คำนำ: ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร.....

กัม. { บริษัท โชน โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด } ผู้เช่า { } ปี สัญชาติไทย
{ (มหาชน) } อายุ { }
{ (โดย นายนิรุจน์ สุทเทวิจิตรเจริญ แทน) } { }

สำนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาที่ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่จำนองโฉนดหรือที่จำนอง
หนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....ผู้เช่า)
ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาที่ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือ
พิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า

(นายสุทธสิทธิ์ สุขสวัสดิ์ แทนตามมอบ สว.๔ ค.ก. ๒๔๔๗)

ลงลายมือชื่อผู้เช่า

(นายนิรุทธิ์ ทุกเทวิกิจเจริญ แทนตามมอบ สว.๑๑ ค.ก. ๒๔๔๗)

ลงลายมือชื่อพยาน

(นางสาวอรรดา นิลกิจ)

ลงลายมือชื่อ.....

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

ประทับมือ.....

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

.....

(นางสาวอรรดา นิลกิจ)

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

สัญญาเช่าพื้นที่

ทำที่ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

สัญญานับนี้ทำขึ้นระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ อาคารโมเดิร์นเทรดฟอร์มทาวเวอร์ ชั้นที่ 18 เลขที่ 699 ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 (ในสัญญานับนี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง
กับ

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9 ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000 (ในสัญญานับนี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

ความนำโดยสังเขป

1. โดยที่ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของสถานที่เช่า และหรือ เป็นผู้มิสิทธิให้เช่าสถานที่เช่า
2. โดยที่ ผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่า และ ผู้เช่ามีความประสงค์ทำการเช่าสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่า โดยจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบกิจการธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่เช่า ทั้งนี้ โดยให้การเช่าดังกล่าวนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ด้วย

ข้อ 2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องเรือน ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง ซึ่งได้แก่เครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้าและ/หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าได้ทราบถึงลักษณะกิจการของผู้เช่าเป็นอย่างดีแล้ว ทั้งนี้โดยใช้ชื่อบริษัทว่า HOME PRO (โฮมโปร) หรือ HOME PRO PLUS (โฮมโปรพลัส) และ THE POWER

ข้อ 3. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาดังกล่าว เอกสารที่ระบุไว้ในข้อต่อไปนี้ร่วมกันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานับนี้ด้วยทั้งหมด

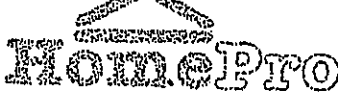
- (1) สัญญาเช่าพื้นที่
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา
- (3) เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1
- (4) เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 2
- (5) ขอบเขตงาน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2548

ในกรณีที่มิมีบทบัญญัติ หรือ ข้อความหนึ่งข้อความใดๆ ในเอกสารที่กล่าวมาเป็นลำดับข้างต้นนี้ปรากฏเป็นข้อความขัดแย้งซึ่งกันและกัน คู่สัญญาดังกล่าวให้ใช้ข้อความที่ปรากฏอยู่ในเอกสารลำดับก่อนหน้าเป็นเกณฑ์สำคัญในการวินิจฉัยเจตนาหรือความหมายแห่งสัญญานับนี้

ข้อ 4. การติดต่อกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญานับนี้กำหนดให้ต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้วให้ทำการติดต่อดังนี้

- 4.1. ให้ผู้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า


Home Product Center Public Company Limited


MKT

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
อาคารโมเตอร์ฟอร์มทาวเวอร์ ชั้นที่ 12
เลขที่ 699 ถนนศรีนครินทร์
แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10250

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อริญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนี้ไปทุกคราวด้วย

4.2. ให้ผู้ให้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้เป็นกรณีให้ผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้เช่า

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9

ตำบลบางพระ อำเภอเมืองนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรี รหัสไปรษณีย์ 11000

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตราสำคัญของตน (ถ้าจำเป็นเพื่อให้สัญญาฉบับนี้มีผลผูกพันได้อย่างสมบูรณ์) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน โดยคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และอีกหนึ่งฉบับใช้สำหรับจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ.....
(นางวิภา อริญญเกษม) ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....พยาน
(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข)



ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายมานิต อุดมคุณธรรม)

ลงชื่อ.....พยาน
(นายวาทัญญู วิสุทธิโกศล)

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวท์ ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ

"สถานที่เช่า" หมายถึงพื้นที่อันเป็นวัตถุแห่งการเช่าตามสัญญานี้ โดยมีสถานที่ตั้งอยู่ ณ สถานที่ซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

"ค่าเช่า" หมายถึงเงินหรือค่าตอบแทนอื่นที่ผู้สัญญาทั้งสองตกลงให้ถือเป็นค่าเช่าเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่า

"วัน" หมายถึงวันปฏิทิน ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นประการอื่น เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าให้ถือว่าวาระแรกของวันเริ่มต้นกำหนดเวลาการเช่าเป็น 1 (หนึ่ง) วันเต็มโดยมีพักต้องพิจารณาว่าจะได้มีการทำสัญญานี้หรือ ลงนามสัญญานี้ในวันใด

"เดือน" หมายถึงเดือนปฏิทิน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าเพียงบางส่วนในเดือนให้ถือว่า 1 (หนึ่ง) เดือนประกอบด้วย 30 (สามสิบ) วัน

"ปี" หมายถึงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันแรกของกำหนดระยะเวลาการเช่าในปีปฏิทินหนึ่งและสิ้นสุดในวันก่อนถึงวันที่เดียวกันกับวันแรกของกำหนดข้างต้นนั้นในปีปฏิทินถัดจากนั้น

ข้อ 2. สัญญาบริการ

นอกจากการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงจะเข้าทำสัญญาบริการเพื่อให้ผู้เช่าได้รับบริการต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนประโยชน์ร่วมกับผู้อื่นในการใช้หรืออำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ให้บริการและลูกค้าที่จะมาซื้อของจากร้าน ณ เทสโก้ โลตัส ที่เป็นสถานที่ตั้งของสถานที่เช่าตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ตามรายละเอียด ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการดังกล่าว

ข้อ 3. ค่าสิ่งสาธารณูปโภค

ค่าเช่าซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามความในสัญญานี้ ไม่รวมถึงค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ที่ผู้เช่าใช้ ณ สถานที่เช่าเป็นการเฉพาะแก่กิจการของผู้เช่าเอง

ข้อ 4. เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภค

ผู้เช่าจะเป็นผู้จัดให้มีการดำเนินการจัดซื้อจัดหาและติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ สายอากาศ และหรือระบบสำหรับส่งและใช้ก๊าซหุงต้ม พร้อมอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันระบบที่ใช้ภายในสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าจะจัดเตรียมงานระบบที่ระบุใน ขอบเขตงาน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2548 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

หากผู้เช่าต้องใช้ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภคอื่นใด ณ สถานที่เช่า ผู้เช่าต้องกำหนดและดำเนินการเพื่อให้เกิดการดำเนินการคัดเลือก สรรหา ตลอดจนทำการกำหนดข้อกำหนดเฉพาะต่างๆ สำหรับวัสดุ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และเครื่องอุปโภค ตลอดจนการดำเนินการติดตั้งและทดสอบการใช้งาน ดังกล่าวในวรรคก่อนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสมแก่การดำเนินการและใช้งาน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งรายละเอียดเหล่านั้นให้ผู้ให้เช่าเพื่อตรวจสอบและให้ความเห็นชอบในทางเทคนิคจะสามารถต่อเชื่อมหรือใช้ร่วมกับระบบของผู้ให้เช่าได้อย่างดีและไม่ก่อให้เกิดการชำรุดหรือความเสียหายแก่ระบบของผู้ให้เช่า หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นเสียก่อนที่จะนำมาติดตั้ง ทดสอบใช้งาน หรือใช้งาน ณ สถานที่เช่าหรืออาณาบริเวณอื่นๆ ของผู้ให้เช่า หรือบริเวณที่ผู้อื่นเช่าหรือถือครองอยู่

MMU

HomePro

Home Product Center Public Company Limited

Phu

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะเป็นผู้จัดหาแหล่งน้ำประปา และหรือ ก๊าซหุงต้มให้ผู้เช่านำไปใช้ หรือบริโภค ณ สถานที่เช่า และหรือ ใช้ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของผู้เช่า ณ สถานที่เช่า

ข้อ 5. เงินประกันการเช่า

ในวันที่ทำสัญญาเช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืน ให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยอื่นใดภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือระงับลง ทั้งนี้ กรณีต้อง ปรากฏอย่างชัดแจ้งด้วยว่า

- (ก) การสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้มิใช่เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายใน 90 วันนับแต่วันที่สัญญานับนี้สิ้นสุดหรือระงับลงนั้น หรือวันอื่นตามที่ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษร และ
- (ค) ผู้เช่ามิได้ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา

ในกรณีต่อไปนี ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าจากเงินประกันการเช่าได้ จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือหนี้สินนั้น และในกรณีที่ได้อำนาจเงินเช่นว่านี้แล้วยังมีจำนวนเงินไม่เพียงพอชำระ ผู้เช่า ยินยอมชำระให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขาดจำนวนนั้น เป็นลายลักษณ์อักษร

- (ก) การเช่าสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่ามิได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดและตามความ ใน (ข) ของวรรคแรกของสัญญาข้อ 5 นี้
- (ค) ผู้เช่าติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาหรือโดยมูลหนี้อื่น

ในระหว่างอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ ผู้เช่าหรือบริวารก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ผู้ให้เช่าหรือ ทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับได้ทันทีโดย ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงิน ประกันเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนเท่าที่สัญญานับนี้กำหนดให้ขาดลอยสัญญา

ข้อ 6. การตกแต่งสถานที่เช่า

ในระหว่างที่การเช่าตามสัญญานับนี้ยังคงอยู่ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง การติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่า ซึ่ง อาจกระทบต่อโครงสร้างของอาคารสถานที่เช่า โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อนแล้ว

สำหรับการดำเนินการก่อสร้าง การตกแต่ง การติดตั้งหรือต่อเติมโดยชอบตามวรรคแรกนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยสัมภาระ และค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็น ของผู้ใดจากการดำเนินการเหล่านี้ในทุกกรณีด้วย ทั้งนี้ เว้นแต่ความเสียหาย การบาดเจ็บ หรือ การเสียชีวิตจะเป็นผลจากการ กระทำโดยจงใจ หรือ การกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของผู้ที่ได้รับ ความเสียหาย การบาดเจ็บหรือเสียชีวิตที่เป็นบุคคลอื่น นอกจากผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลที่เป็นผู้รับจ้าง หรือบุคลากรของผู้รับจ้างของผู้เช่านั่นเอง

ข้อ 7. การกำหนดราคาสินค้า

ผู้เช่าจะกำหนดราคาสินค้าของตนให้เหมาะสมกับสภาพทางการตลาด ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าเห็นว่าราคาของสินค้าที่ผู้เช่ากำหนด ขึ้นนั้นไม่เหมาะสมกับสภาพทางการตลาด ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะแจ้งให้ผู้เช่าทำการพิจารณาปรับปรุงราคาของสินค้าให้เหมาะสมกับ สภาพทางการตลาดได้ อย่างไรก็ตาม ใ้การพิจารณาปรับปรุงราคาสินค้าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้เช่าด้วย

ข้อ 8. การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วง

เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อนแล้ว ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอม ให้บุคคลอื่นเข้าร่วมในสถานที่เช่าประกอบการค้าด้วย หรือแบ่งการครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนและไม่ว่าผู้เช่าจะ ได้รับค่าตอบแทนด้วยหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะเป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่นเช่าช่วงสถานที่เช่าได้รวมกันไม่เกิน 500

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

ตารางเมตร และประกอบธุรกิจประเภท จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องเรือน ของตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้าประเภทภาพและเสียง

การโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าร่วมใช้สถานที่เช่าประกอบการค้า หรือแบ่งการครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บริษัทในเครือ ร่วมเครือ ร่วมกลุ่ม หรือร่วมค้า ไม่ถือเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามความในวรรคก่อน

คำว่า "บริษัทในเครือ" ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทจำกัดซึ่งผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าอยู่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือของผู้เช่าที่ชำระแล้ว แล้วแต่กรณี และสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวดำรงอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมสำหรับการโอนสิทธิการเช่าตามวรรคแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าและเปลี่ยนสัญญาเช่าในอัตราดังนี้

(ก) จำนวน 5,000 บาท สำหรับกรณีที่เช่าต่อปีมีจำนวนไม่เกิน 150,000 บาท

(ข) จำนวน 10,000 บาท สำหรับกรณีที่จำนวนค่าเช่าในแต่ละปีเกินกว่าจำนวนในข้อ (ก)

ผู้เช่าจะไปทั้งรังสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาไปเป็นหลักประกันหนี้เงินกู้ของผู้เช่าต่อธนาคาร และหรือสถาบันการเงินอื่นใดก็ได้ และยินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าไปขอขายให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยจะให้ความร่วมมือในการลงลายมือชื่อในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้น ภายใน 7 วันนับแต่ได้รับเอกสารจากผู้เช่า

ข้อ 9. การปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบ การดูแลรักษาสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าเพื่อใช้ในการบริหารงานเกี่ยวกับสถานที่เช่าและหรือสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าอยู่ โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจสอบการใช้สถานที่เช่าเพื่อดูแลได้ตลอดเวลาในเวลาอันสมควร หากมีความชำรุดเสียหายเกี่ยวกับสถานที่เช่าหรือผู้เช่าฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมหรือหยุดกระทำการที่ฝ่าฝืนทันที มิเช่นนั้นแล้วผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ในกรณีที่หากเกิดความเสียหายขึ้นในส่วนของโครงสร้างของอาคารศูนย์การค้า และผู้ให้เช่าต้องปิดสถานที่เช่าทั้งหมด เพื่อซ่อมแซมสถานที่เช่าดังกล่าวไม่เกิน 7 (เจ็ด) วัน ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายเดือนโดยคำนวณเป็นรายวันตามจำนวนวันที่ปิดดำเนินการให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซมสถานที่เช่าแล้วเสร็จ

หากผู้ให้เช่าปิดสถานที่เช่าทั้งหมดเกินกว่า 7 (เจ็ด) วัน ผู้ให้เช่าตกลงขยายระยะเวลาการเช่าออกไปตามจำนวนของระยะเวลาที่ปิดดำเนินการ และยกเว้นค่าเช่ารายเดือนตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าปิดทำการซ่อมแซมสถานที่เช่าดังกล่าว หากผู้ให้เช่าไม่สามารถขยายระยะเวลาการเช่าออกไป ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ปิดดำเนินการ

ข้อ 10. ภาษีอากร

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนที่คิดจากโรงเรือนและอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามส่วนของสถานที่เช่าและสัดส่วนของสถานที่เช่าต่อพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางเฉลี่ยโดยคิดตามอัตราส่วนของพื้นที่ของสถานที่เช่า โดยจะชำระในอัตราและภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเรียกเก็บ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ออกเงินหรือจ่ายค่าภาษีตามวรรคแรกไปก่อน ผู้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าเพิกเฉยหรือบิดพลิ้วไม่ชำระผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักชำระคืนเงินจ่ายทดรองนั้นจากเงินประกันการเช่าได้

ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระ ยื่นแบบแสดงรายการและทำการชำระภาษีอากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ผลกำไร การซื้อขายสินค้า การให้บริการ การจ้างงาน การจ้างทำของ หรือ การประกอบธุรกิจอย่างอื่นของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ผู้มีสิทธิหักภาษีเงินได้จากค่าเช่าที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราและกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้วผู้เช่าต้องออกหนังสือรับรองแสดงการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และทำการยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนดต่อไปด้วย

ข้อ 11. ทะเบียนและใบอนุญาต

ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียน และ/หรือมีไว้ซึ่งบรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ สำหรับการดำเนินธุรกิจ การขายสินค้าหรือการให้บริการของตนให้ครบถ้วนทุกประการไว้ตลอดเวลา

ข้อ 12. ความรับผิดชอบจากผลของวินาศภัย

ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ผู้รับจ้างของผู้เช่า ลูกจ้างตัวแทน บริวารของผู้เช่า ผู้เช่าช่วง ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหาย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคลชีวิต และหรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้เช่า

ข้อ 13. ความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบผู้เช่า ลูกจ้าง บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นที่อยู่ในสถานที่เช่าและได้รับผลจากอุบัติเหตุ หรือการบาดเจ็บ ความเสียหายหรือสูญหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้เช่า หรือทรัพย์สิน ให้ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ผู้เช่าจะต้องดูแลจัดการด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่อุบัติเหตุหรือความเสียหายนั้นเกิดจากความไม่ถูกต้องในการก่อสร้างหรือความชำรุดบกพร่องของอาคารศูนย์การค้าหรือเกิดจากความผิดหรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่าหรือพนักงานหรือบริวารของผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การเปิดทำการค้า

ผู้เช่าทราบดีว่า การเปิด ขายสินค้าหรือให้บริการของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของการเช่าตามสัญญาในเรื่องหนึ่ง เนื่องจากผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจค้าปลีก ขายเสื้อผ้า เทลโก้ โลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งต้องมีภาพพจน์ที่ดี การไม่เปิดขายสินค้าหรือให้บริการ ณ สถานที่เช่า อาจก่อให้เกิดภาพและบรรยากาศที่ไม่เหมาะสมต่อภาพพจน์โดยรวมของธุรกิจของผู้ให้เช่า ผู้เช่าสัญญาว่าจะเปิดทำการค้าหรือให้บริการทุกวันตลอดอายุสัญญา เว้นแต่จะมีเหตุสุดวิสัยหรือเป็นวันหยุดประจำปีของอาคารศูนย์การค้า และ/หรือของผู้ให้เช่า

ข้อ 15. กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

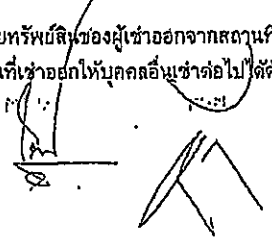
ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวผู้เช่าให้ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน หากครบกำหนดแล้ว ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย หรือไม่ดำเนินการให้ถูกต้อง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที อีกทั้งผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้เช่ารับไว้จากผู้ให้เช่า นอกจากนี้ผู้เช่ายังต้องชดเชยค่าเสียหายอันอาจจะพึงมีจากการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วย

เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาร้ายแรง เช่น ผู้เช่าประกอบการค้าผิดไปจากวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ ผู้เช่าดำเนินการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดอันตราย เกิดความเสียหายแก่โครงสร้างของตัวอาคารสถานที่เช่า หรือ ผู้เช่ามีไว้ซึ่งวัตถุไวไฟหรือวัตถุอันตรายในปริมาณที่มากกว่ากฎหมายกำหนดไว้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้เช่ารับไว้จากผู้ให้เช่าได้ พร้อมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายอื่นๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกส่วนหนึ่งด้วย ทั้งนี้ การวินิจฉัยว่าผู้เช่าผิดสัญญาร้ายแรงนั้น ผู้ให้เช่าต้องให้ความสมเหตุสมผล เหตุผลทางวิศวกรรม เทคนิค สถาปัตยกรรมหรือมาตรการที่ดี และดุลยพินิจที่เป็นธรรมในการวินิจฉัยนั้นด้วย

ข้อ 16. การส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด ผู้เช่าต้องส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 90 วันนับแต่สัญญาสิ้นสุดลงในสภาพที่เรียบร้อยและยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้ากลับเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าได้ทันทีเช่นกันนับจากวันครบกำหนด 90 วันแล้ว

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิขยับย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตลอดจนยินยอมให้ผู้ให้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ด้วย โดยผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องผู้ให้เช่าแต่อย่างใดทั้งสิ้น





ในการที่มีค่าใช้จ่ายใดๆ เกิดขึ้นในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเข้าครอบครองสถานที่เช่าคืนในการที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคสอง ให้ตกเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 17. การจดทะเบียนการเช่า

ผู้ให้เช่าจะต้องไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องโดยเร็วที่สุดเท่าที่สามารถจะดำเนินการได้ โดยพิจารณาจากกฎระเบียบและวิธีปฏิบัติซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนเป็นผู้กำหนดเป็นสำคัญ และในการนี้ผู้เช่าจะต้องดำเนินการจัดเตรียมบรรดาเอกสารและหลักฐานพร้อมทั้งผู้แทนขึ้นมาสำหรับดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวและนัดหมายกับผู้ให้เช่า เพื่อไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่านั้นให้แล้วเสร็จภายในช่วงระยะเวลาที่กล่าวไว้ข้างต้นนี้ด้วย

ผู้เช่าตกลงเป็นฝ่ายออกเงินและทำการชำระบรรดาค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ทั้งหมดที่ต้องชำระสำหรับการจดทะเบียนการเช่าตามวรรคก่อน แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเองทั้งหมด

ข้อ 18. การควบคุมกำหนดสัญญา

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หรือเมื่อการเช่าได้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดไม่ว่าจะด้วยเหตุประการใดก็ตาม ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยตามที่ผู้เช่าได้รับมอบพื้นที่จากผู้ให้เช่าไปเท่าที่สามารถจะทำได้ พร้อมทั้งคืนกุญแจทั้งหมดของสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าด้วยภายใน 90 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง

ในการที่ผู้เช่าไม่ขนย้ายทรัพย์สินหรือสิ่งของต่างๆ ของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าตามวรรคก่อน ผู้เช่ายอมให้ทรัพย์สินและสิ่งของต่างๆ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายเงินชดเชยแต่อย่างใด และความในข้อนี้ไม่ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากหน้าที่ที่จะต้องซ่อมแซมสถานที่เช่าตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

หากเมื่อพ้นวันส่งมอบค่าเช่าตามความในวรรคแรก ผู้เช่ามิได้ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสถานที่สัญญานี้กำหนด ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าต่อไป จนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบพื้นที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

ในการคิดค่าเช่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าคิดอัตราค่าเช่าเท่ากับค่าเฉลี่ยของค่าเช่าสำหรับสี่เดือนสุดท้ายก่อนที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยให้คิดตลอดไปตราเท่าที่ผู้เช่ายังมีได้ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าจนแล้วเสร็จตามความในวรรคก่อน

นอกจากค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามความในวรรคก่อนแล้ว หากผู้เช่าได้ใช้สาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ประปา ค่ากระแสไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าสาธารณูปโภคที่ได้ใช้ไปนั้นตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการ

ข้อ 19. การติดตั้งป้ายโฆษณา

ผู้ให้เช่าดำเนินการจัดหาตำแหน่งของที่ดินบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อให้ผู้เช่าสามารถติดตั้งป้าย Pylon (ขนาดประมาณ 13 x 6 เมตร) ของผู้เช่าได้ หากผู้ให้เช่าไม่สามารถจัดหาตำแหน่งที่ดินที่เหมาะสมได้ ผู้ให้เช่าจะจัดหาตำแหน่งบนป้าย Pylon ของผู้ให้เช่า หรือตำแหน่งป้ายบริเวณโดยรอบอาคารเอสโก โสตส์ให้กับผู้เช่า ทั้งนี้ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้เช่ายกเว้นค่าก่อสร้างป้าย ค่าไฟฟ้าและค่าภาษีป้ายโฆษณา ซึ่งผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น

ผู้เช่าอาจติดตั้งป้ายโฆษณาร้านค้าของผู้เช่า และหรือ ป้ายโฆษณาสินค้าอื่นๆ ที่ผู้เช่านำมาจำหน่ายในสถานที่ของผู้เช่าได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด ทั้งนี้ บริเวณที่จะติดตั้งป้ายโฆษณานั้นจะต้องอยู่ในบริเวณสถานที่เช่าของผู้เช่าเท่านั้น กล่าวคือผนังด้านในและผนังด้านนอกของสถานที่เช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาจัดให้มีป้ายภายในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อบอกทางมายังโถงโพรได้ชัดเจน

การติดตั้งป้ายโฆษณานั้น ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง ค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง ใบอนุญาต หนังสือรับรอง และค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากป้ายที่ติดตั้งนั้นหากความเสียหายแก่บุคคลอื่นทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว หากผู้ให้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่บุคคลภายนอกไปก่อน ผู้เช่าต้องชดเชยเงินคืนแก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าเสียหายแก่บุคคลที่กล่าวถึงข้างต้น

ป้ายโฆษณาที่ผู้เช่านำมาแสดงและติดตั้งจะต้องไม่มีลักษณะ และหรือ ข้อความสัญลักษณ์ขัดต่อกฎหมาย และขนบธรรมเนียมประเพณีไทย ความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใด



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

ข้อ 20. การขนถ่ายสินค้า

ผู้เช่าจะใช้สถานที่ขนถ่ายสินค้าของผู้ให้เช่าเพื่อทำการขนถ่ายสินค้าของผู้เช่าเองได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด และผู้ให้เช่าจะไม่จัดวางสินค้าหรือสิ่งใดๆ บดบัง กีดขวางประตูทางเข้าหลัก (Main Entrance) ของสถานที่เช่าส่วนกลางในระบะรัศมี 5 เมตรจากแนวประตูทางเข้าหลักดังกล่าว

ข้อ 21. การประกันภัย

ผู้ให้เช่ามีสิทธิเอาประกันวินาศภัย อัคคีภัย กับอาคารสถานที่เช่าที่ผู้ให้เช่านำออกให้เช่าได้ รวมถึงภัยอื่นๆ ที่ผู้ให้เช่าสามารถเอาประกันได้

ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยเพื่อบรรเทาความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าซึ่งรวมไปถึงสิ่งติดตั้งไว้ในสถานที่เช่าได้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และในการนี้ผู้เช่าต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าด้วย

ข้อ 22. การส่งเสริมการขาย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะให้การสนับสนุนการส่งเสริมการขายในการประกอบการค้าของอีกฝ่ายหนึ่งด้วยดี (Co-promotion) ทั้งนี้ การสนับสนุนการส่งเสริมการขายในแต่ละครั้งนั้น จะต้องมีการพิจารณาร่วมกันทั้งสองฝ่ายและต้องได้รับความเห็นชอบร่วมกันก่อน

ข้อ 23. ค่ารับรองของผู้เช่า

ผู้เช่าจะไม่ขายสินค้าที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจหลักของผู้ให้เช่า และจะไม่ขายสินค้าซึ่งจะนำไปสู่การแข่งขันทางด้านราคากับผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าพบว่าสินค้าที่ผู้เช่าขายเข้าข่ายลักษณะดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิให้ผู้เช่าเปลี่ยนหรือระงับการขายสินค้านั้นได้ทันที

ข้อ 24. ค่ารับรองของผู้ให้เช่า

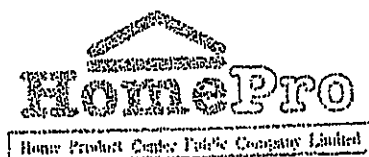
- (ก) ผู้ให้เช่าตกลงว่าตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่นำพื้นที่ภายในโครงการนี้ออกให้ผู้เช่าเพื่อทำเนิ่นธุรกิจอื่นจะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่า
- (ข) หากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะนำที่ดินและหรืออาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการนี้ออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคลใดหรือนิติบุคคลอื่นใด ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและให้สิทธิผู้เช่าในการพิจารณาก่อนบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น

ข้อ 25. เงินกินเปล่า

ผู้เช่าตกลงชำระเงินกินเปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตรา 15,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 68,070,000 บาท (หกสิบล้านแปดหมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน) และ ผู้ให้เช่าจะเก็บจากผู้เช่าครั้งเดียว โดยผู้เช่าตกลงแบ่งชำระดังนี้

- (ก) ในวันลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ ในอัตราร้อยละ 5 ของเงินกินเปล่า ซึ่งเป็นเงินจำนวน 3,403,500 บาท (สามล้านสี่แสนสามพันห้าร้อยบาทถ้วน)
- (ข) ในวันที่ผู้สัญญาลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่เช่าและสัญญาบริการ ในอัตราร้อยละ 25 ของเงินกินเปล่า ซึ่งเป็นเงินจำนวน 17,017,500 บาท (สิบเจ็ดล้านหนึ่งหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน)

ในการรับเงินกินเปล่าตามที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) ข้างต้น ผู้ให้เช่าจะส่งมอบหนังสือกำกับธนาคารแก่ผู้เช่าภายใน 15 วัน เพื่อเป็นหลักประกันในการคืนเงินจำนวน 3,403,500 บาท (สามล้านสี่แสนสามพันห้าร้อยบาทถ้วน) และ 17,017,500 บาท (สิบเจ็ดล้านหนึ่งหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่าในกรณีที่ไม่มีภาระจดทะเบียนเช่าพื้นที่เช่าหรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่นี้ และผู้เช่าจะคืนหนังสือกำกับดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนเช่าพื้นที่เช่า
- (ค) ในวันจดทะเบียนเช่าพื้นที่เช่า ในอัตราร้อยละ 70 ของเงินกินเปล่า ซึ่งเป็นเงินจำนวน 47,649,000 บาท (สี่สิบล้านหกแสนสี่หมื่นเก้าพันบาทถ้วน)



Handwritten signature and initials.

Handwritten mark or signature.

หากผู้เช่าไม่ลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ หรือไม่จดทะเบียนการเช่าภายในวันที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินกินเปล่า ดังกล่าวได้ทันที และมีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้เช่าสำหรับความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นได้

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้ให้เช่าจะคืนเงินกินเปล่าตามข้อนี้และเงินประกันตามข้อ 5 (หากชำระแล้ว) ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น



A handwritten signature and a set of initials are present. The signature is a cursive-style name, and the initials are a stylized 'K' or similar character.

A small, handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

1. รายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่เช่า

สถานที่เช่าภายใต้สัญญาดังกล่าวนี้เป็นพื้นที่บางส่วนของผู้ให้เช่า (และ/หรือ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้)

สถานที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณของ เทสโก้ โลตัส สาขา สมุย ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

สถานที่เช่าดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 4,538 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ชาย 3,621.10 ตารางเมตร และพื้นที่สติก 916.90 ตารางเมตร ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าจะเข้าใช้สถานที่เช่า ผู้เช่าและผู้แทนของผู้เช่าจะทำการวัดและกำหนดพื้นที่ของสถานที่เช่า พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่ากันในวันทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันต่อไป (บันทึกรับรองจะทำตามแบบที่แนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้)

ทั้งนี้ จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญาดังกล่าว

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายไว้ในแผนผังฉบับที่แนบกับเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารของสัญญาดังกล่าวด้วย

2. กำหนดระยะเวลาการเช่า

ช่วงระยะเวลาการเช่าสถานที่เช่ามีกำหนด 24 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573

3. อัตราค่าเช่าและวิธีคิดค่าเช่า

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าเช่าสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ไตรมาสละ 44 บาทต่อตารางเมตร (ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) รายละเอียดตาม เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 2

ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าเป็นเงินจำนวน 599,016 บาท (ห้าแสนเก้าหมื่นเก้าพันสิบหกบาทถ้วน) โดยผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเพิ่มขึ้นทุกๆ สามปี เพื่อให้เงินประกันดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับสามเท่าของค่าเช่ารายเดือน

4. การชำระค่าเช่า

ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดังนี้

4.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่ผู้เช่าเปิดดำเนินการ ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าบริการตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า

4.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 4.1 ข้อย่อยที่ 4.1 ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา ผู้ให้เช่าจะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า



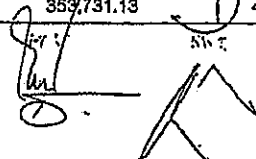
Handwritten signature and stamp of the HomePro representative.

รายละเอียดอัตราค่าเช่า

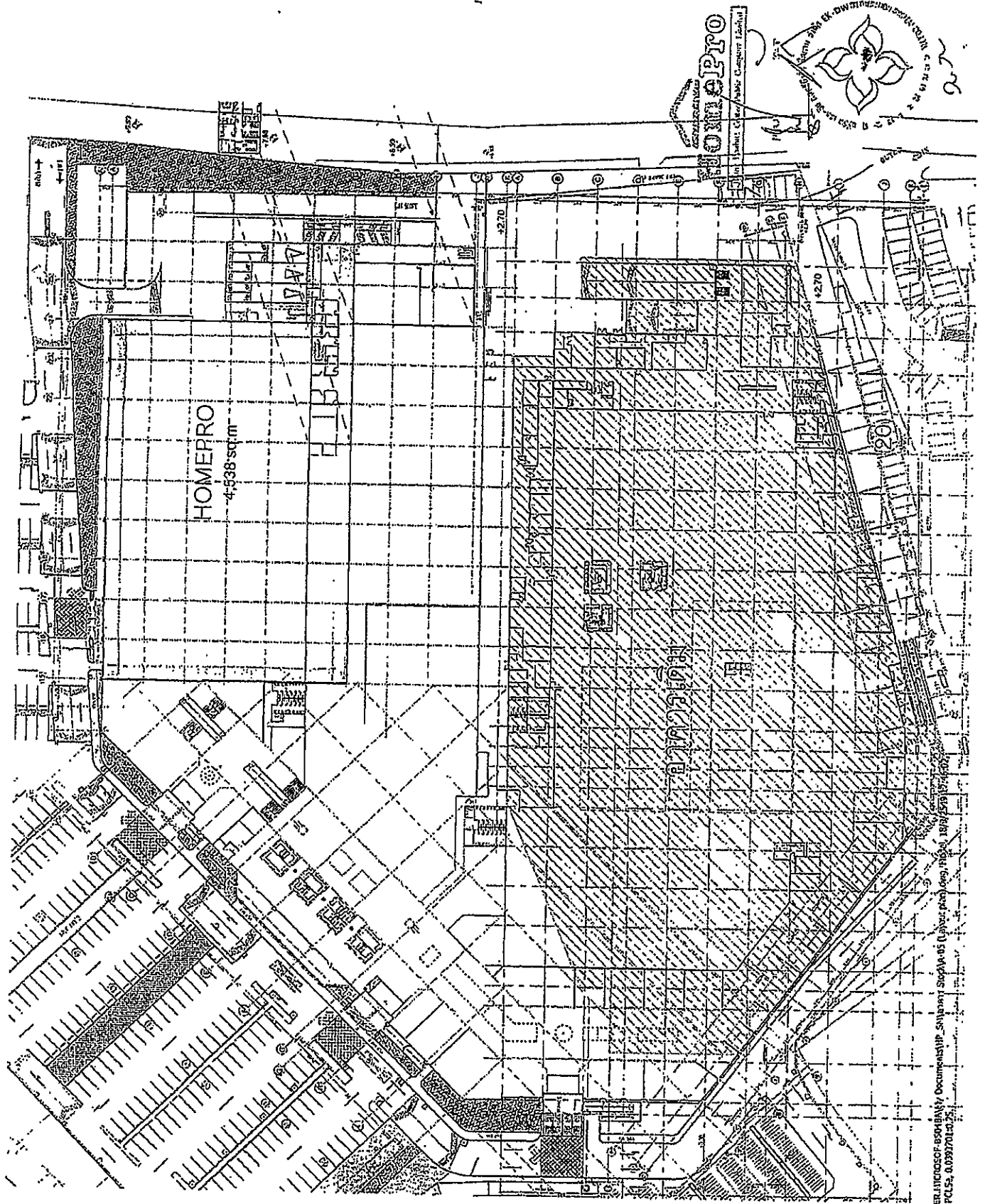
ปีการเช่า	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (บาท)
1 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2550	199,672.00	2,396,064.00
2 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2551	199,672.00	2,396,064.00
3 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2552	199,672.00	2,396,064.00
4 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2552 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2553	219,639.20	2,635,670.40
5 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2553 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2554	219,639.20	2,635,670.40
6 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2554 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555	219,639.20	2,635,670.40
7 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556	241,603.12	2,899,237.44
8 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557	241,603.12	2,899,237.44
9 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558	241,603.12	2,899,237.44
10 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559	265,763.43	3,189,161.16
11 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560	265,763.43	3,189,161.16
12 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561	265,763.43	3,189,161.16
13 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	292,339.78	3,508,077.36
14 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563	292,339.78	3,508,077.36
15 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	292,339.78	3,508,077.36
16 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	321,573.75	3,858,885.00
17 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	321,573.75	3,858,885.00
18 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	321,573.75	3,858,885.00
19 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	353,731.13	4,244,773.56
20 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569	353,731.13	4,244,773.56



Home Pro Retail Public Company Limited




21 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2570	353,731.13	4,244,773.56
22 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2571	389,104.24	4,669,250.88
23 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2571 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2572	389,104.24	4,669,250.88
24 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2572 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573	389,104.24	4,669,250.88
รวมทั้งสิ้น		82,203,359.40



สัญญาบริการ

สัญญานี้ทำที่ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์ ชั้นที่ 18 เลขที่ 899 ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9 ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้รับบริการ") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (1) บริษัท ให้เช่า และ ผู้รับบริการ เช่าพื้นที่ในอาคาร "เทสโก้ โลตัส" สาขา สมุย ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ซึ่งพื้นที่เช่าดังกล่าวต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า" และ อาคารดังกล่าวต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "อาคาร-สถานที่") ทั้งนี้โดยได้ทำเป็นหนังสือสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า")
- (2) บริษัท ได้จัดตั้งหน่วยงานความสะอาด อุปกรณ์ เครื่องใช้ และบริการต่างๆ ซึ่งไว้ที่อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวก ความสบาย และการใช้ประโยชน์ แก่บริษัท และผู้ค้ารายต่างๆ ที่ประกอบการค้าอยู่ ณ อาคาร-สถานที่ดังกล่าว ตลอดจนลูกค้าและบุคคลภายนอกอื่นๆ

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญานี้ขึ้นดังนี้

ข้อ 1. ความตกลง

บริษัทฯ ตกลงเป็นผู้จัดให้มีการบริการแก่ผู้รับบริการ และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการดังกล่าวจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ความรายละเอียดเงื่อนไขและข้อกำหนด ขอบเขตของการให้บริการ และ อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ข้อ 2. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาดังกล่าวเอกสารที่ระบุไว้ในข้อต่อไปนี้รวมเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วยทั้งหมด

- (1) สัญญาบริการ
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาบริการ
- (3) ขอบเขตของการให้บริการ
- (4) อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ
- (5) รายละเอียดอัตราค่าบริการ
- (6) ขอบเขตงาน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2548

ในกรณีที่ข้อความของเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับหลัง (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) ขัดแย้งกับข้อความในเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับก่อน (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้นำเอาข้อความในสัญญาในลำดับก่อนมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาถึงเนื้อหาหรือข้อความสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงด้วยว่า ในกรณีที่สัญญานี้มีได้กำหนดถึงภาระหน้าที่ของคู่สัญญาไว้เป็นการเฉพาะให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการนั้นที่ระบุไว้สัญญาเช่าพื้นที่มาใช้บังคับโดยอนุโลมตามควรแก่กรณี



ข้อ 3. การติดต่อกันระหว่างคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญานับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้เจ้าหน้าที่ของและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

3.1 ให้ผู้รับบริการใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้รับบริการหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับบริษัทฯ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์ ชั้นที่ 12

เลขที่ 699 ถนนศรีนครินทร์

แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10250

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อรรถกฤษณ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

3.2 ให้บริษัทฯ ใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่บริษัทฯ หรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้รับบริการ

บริษัท โชม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 96/27 หมู่ที่ 9

ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรี รหัสไปรษณีย์ 11000

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

สัญญาให้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของตน (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน โดยคู่สัญญาต่างปิดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ.....บริษัท

(นางวิภา อรรถกฤษณ)

ลงชื่อ.....พยาน

(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข)

MomePro

บริษัท โชมโปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ.....ผู้รับบริการ

(นายคุณวุฒิ ธรรมพรหมกุล)

ลงชื่อ.....ผู้รับบริการ

(นายมานิต อุดมคุณธรรม)

ลงชื่อ.....พยาน

(นายวุฒิวิญญู วิสุทธิโกศล)

Am

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารสัญญาส่วนที่ 2 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความหมายที่ระบุไว้

"ค่าบริการ" หมายถึงเงินที่ผู้รับบริการต้องชำระแก่บริษัทฯ เพื่อเป็นการตอบแทนการให้บริการ บริการทั่วไป และหรือ บริการพิเศษ ตามอัตราและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้

"ค่าใช้จ่ายเฉพาะ" หมายถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการทำความสะอาด และหรือค่าบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม รวมทั้งค่าอะไหล่ของอุปกรณ์พิเศษ ที่สัญญานี้กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัทฯ องค์การเอกชน หน่วยงานราชการ หรือ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องใดๆ

"เครื่องวัดไฟฟ้า" หมายถึงเครื่องวัดไฟฟ้าที่บริษัทฯ ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเช่าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่ากระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ไปในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"เครื่องวัดปริมาณน้ำ" หมายถึงเครื่องวัดปริมาณน้ำที่บริษัทฯ ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเช่าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่าน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ไปในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"บริการ" หมายถึง การดำเนินการซึ่งบริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อเป็นการปฏิบัติการชำระหนี้ต่างตอบแทนในส่วนที่เป็นของบริษัทฯ ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวก ความสบาย และประโยชน์ต่างๆ แก่ผู้รับบริการทั้งทางตรงและทางอ้อม

"บริการทั่วไป" หมายถึงการดำเนินการตามที่ระบุไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 ของสัญญานี้ ซึ่งบริษัทฯ จะจัดให้แก่ผู้รับบริการ

"บริการพิเศษ" หมายถึงการให้บริการที่สัญญานี้กำหนดให้บริษัทฯ ดำเนินการให้เป็นการเฉพาะแก่ผู้รับบริการ

"พื้นที่เช่า" หมายถึงพื้นที่อันเป็นวัตถุแห่งการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง" หมายถึงพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคใดๆ ที่อยู่ในอาคาร-สถานที่ซึ่งจัดไว้ให้บริษัทฯ และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้า หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ

"อาคาร-สถานที่" หมายถึงอาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ซึ่งกล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"อุปกรณ์พิเศษ" หมายถึง เครื่องอุปกรณ์ใดๆ ที่บริษัทฯ จัดให้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับการให้บริการเป็นการเฉพาะสำหรับผู้รับบริการ ณ พื้นที่เช่า

"อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง" หมายถึงเครื่องอุปกรณ์และบริการ อาทิเช่น บันไดเลื่อน ทางเลื่อน การรักษาความปลอดภัย ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) และหรือ การจัดการการจราจร ที่ถูกจัดไว้สำหรับบริษัทฯ และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้ารายอื่นๆ หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ เป็นต้น



(Handwritten signatures and initials)

(Handwritten signature)

ข้อ 2. การบริการ

ในการให้บริการไม่ว่าจะเป็นการบริการตามปกติ บริการทั่วไปและหรือบริการพิเศษ กิติ บริษัทฯ จะจัดดำเนินการตามระเบียบและวิธีการในระดับมาตรฐานที่บริษัทฯ ใช้อยู่สำหรับกิจการตนเอง ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยบริษัทฯ จะใช้วัสดุ วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องอะไหล่ และหรือบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและเป็นในรูปแบบที่ใช้อยู่สำหรับอาคาร-สถานที่ ด้วย

ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหาเครื่องวัดไฟฟ้า เครื่องวัดปริมาณน้ำ อุปกรณ์พิเศษ (เช่น ระบบโทรศัพท์ และระบบสื่อสารหรือระบบคอมพิวเตอร์) หรือสิ่งอื่นใด ให้แก่ผู้รับบริการ บริษัทฯ จะดูแลให้สิ่งเหล่านี้มีคุณภาพและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่จะสามารถใช้ได้กับระบบที่บริษัทฯ ใช้อยู่ ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลางให้ได้มากที่สุด

เว้นแต่จะได้กำหนดยกเว้นไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหา และหรือ ทำการติดตั้ง สิ่งหนึ่งสิ่งใดในวรรคก่อน ผู้รับบริการตกลงชำระค่าวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ ค่าแรง และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ให้แก่บริษัทฯ ในอัตราเท่ากับราคาของบริษัทฯ จัดหา

ข้อ 3. การใช้บริการ

ผู้รับบริการตกลงจะใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ ตามสัญญาฉบับนี้ในทางที่ประหยัด สงบเรียบร้อย สะอาด มีความเหมาะสมด้านสาธารณสุข ตลอดจนความสงบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียม และหรือ ศีลธรรมอันดี ของประชาชน โดยผู้รับบริการจะไม่ก่อการใดๆ ให้เป็นที่เสียหายหรือเกิดการสูญเสียแก่พื้นที่เช่า อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง หรือก่อการใดๆ ที่เป็นการรบกวนหรือเป็นไปในทางที่จะก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บริษัทฯ ผู้ค้าอื่นๆ ลูกจ้าง และหรือผู้ติดต่อธุรกิจ ณ อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการใดๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ และข้อบังคับที่บริษัทฯ ประกาศใช้บังคับ ณ อาคาร-สถานที่อย่างเคร่งครัดทุกประการอยู่เสมอด้วย

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องใช้กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟ ในการประกอบธุรกิจของตนในอาคาร-สถานที่ บรรดาอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟนั้น จะต้องมิละเมิดและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมีลักษณะที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ด้วย ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการขอรับและมีไว้ซึ่งบรรดาใบอนุญาต หนังสือรับรอง และหรือความเห็นชอบใดๆ สำหรับการดำเนินการ และหรือการอื่นใดที่จำเป็นต้องมีความกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และหรือข้อกำหนดของทางราชการและหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น

ก่อนการติดตั้งอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือ วัตถุไวไฟใดๆ หรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ในพื้นที่เช่า หรือที่ใช้กับอุปกรณ์หรือเครื่องใช้ใดๆ ผู้รับบริการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมทั้งแสดงแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง ตลอดจนเอกสารประกอบและข้อมูลจำเพาะที่สามารถพิสูจน์จนเป็นที่พอใจแก่บริษัทฯ ได้ว่า อุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟหรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ดังกล่าวมีลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมีลักษณะที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้รับบริการแล้ว บริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้รับบริการทราบว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ดำเนินการติดตั้งหรือนำเข้าใช้งานในหรือกับอาคาร-สถานที่ ทั้งนี้ ภายในกำหนด 15 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้งและข้อมูลประกอบที่กำหนดข้างต้นนี้ครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทฯ ต้องใช้ความสมเหตุสมผล เหตุผลทางวิศวกรรม เทคนิค สถาปัตยกรรมหรือมีลักษณะที่ดี และดุลยพินิจที่เป็นธรรมในการวินิจฉัยนั้นด้วย

ผู้รับบริการตกลงจะกำหนด และ ควบคุมดูแลให้บรรดาเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง ญาติ และหรือบริวารของตนปฏิบัติตามให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 นี้อย่างเคร่งครัดด้วยเสมอ

ในกรณีที่ผู้รับบริการมีสิทธิโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร ผู้สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้รับบริการมีสิทธิโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาได้ด้วยโดยปริยาย



ข้อ 4. การชำระค่าบริการและค่าธรรมเนียม

ตลอดช่วงเวลาที่ยกยูลงบับนี้มีผลบังคับใช้ ผู้รับบริการตกลงทำการชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ตามแบบ วิธีการ และภายในวัน และเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกครั้งไป

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าใช้จ่ายเฉพาะด้วย ผู้รับบริการตกลงทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายเฉพาะนั้นภายในกำหนดเวลาที่บริษัท แจ้งให้ทราบในใบแจ้งหนี้สำหรับรายการที่เกี่ยวข้อง หรือภายในกำหนดเวลาที่สัญญาฉบับนี้กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี

หากผู้รับบริการไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่กล่าวในสัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการยินยอมชำระดอกเบี้ยสำหรับจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้นให้แก่บริษัท ทั้งนี้โดยคิดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระเรื่อยไปจนกว่าผู้รับบริการได้ชำระหนี้ที่ติดค้างจำนวนนั้นให้แก่บริษัท เสร็จสิ้นครบถ้วน

ข้อ 5. บทบัญญัติเกี่ยวกับภาษีอากร

ผู้รับบริการมีสิทธิหักเอาจำนวนเงินค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลจากเงินค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัท ตามอัตราและกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ ทั้งนี้ เมื่อได้หักเอาจำนวนเงินภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้ว ผู้รับบริการต้องออกใบสำคัญแสดงการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่บริษัท ทุกครั้งไปด้วย

บริษัท มีสิทธิเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม (โดยการออกใบกำกับภาษี) พร้อมกับเงินมัดจำ เงินค่าบริการ หรือ เงินค่าใช้จ่ายเฉพาะ ตามอัตราและกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ และ ผู้รับบริการตกลงชำระภาษีมูลค่าเพิ่มตามที่บริษัท เรียกเก็บนั้นตาม กำหนดการชำระเงินที่เกี่ยวข้องนั้นทุกครั้งไป

ในการประกอบกิจการ บริษัท จะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของบริษัท นั้นด้วยตนเองทั้งสิ้น

ในการประกอบกิจการ ผู้รับบริการจะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของผู้รับบริการนั้น ด้วยตนเองทั้งสิ้น อนึ่ง ผู้รับบริการตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่ติดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาบริการนี้ ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 6. ความรับผิดในความเสียหายหรือการสูญเสีย

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบริษัท เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัท แล้ว บริษัท จะรับผิดชอบ (และรับประกันค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของ ผู้รับบริการในกรณีที่เป็นการกระทำของบริษัท เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัท นั้น

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการ ผู้รับบริการ จะรับผิดชอบ (และรับประกันค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของ บริษัท และหรือการบาดเจ็บ/การเสียชีวิตของบุคคลภายนอก (ซึ่งในกรณีนี้หมายความว่ารวมถึงเจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของ บริษัท ด้วย)

นอกจากที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหายอื่นใด เช่น ค่า เสียโอกาส ค่าขาดกำไรที่อาจได้รับในอนาคต การเสียดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กู้ยืมมาลงทุนหรือใช้จ่าย หรือเงินอื่นในลักษณะที่ คล้ายคลึงกัน จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่ประการใดเลย

ข้อ 7. การผิดสัญญาและผลแห่งการผิดสัญญา

- 7.1 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดแล้วด้วย "การใช้บริการ" (สัญญาข้อ 3) บริษัท ย่อมมีสิทธิหักทวง ดักเตือน หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการใช้หรือได้รับบริการส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด หรืออาจไม่ยินยอมให้ ผู้รับบริการดำเนินการซึ่งจะเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดหรือผิดไปจากบทบัญญัติของสัญญาข้อ 3 เสียเลยก็ได้ และเมื่อ บริษัท ได้ดำเนินการเช่นที่กล่าวมานั้นแล้วและบริษัท เห็นโดยสุจริตแล้วว่าการไม่ปฏิบัติตามนั้นของผู้รับบริการจะ เป็นเหตุให้เกิดภัยอันตรายแก่อาคาร-สถานที่ และหรือผู้คนที่ใช้อาคาร-สถานที่ และหรืออาคาร หรือบุคคลที่อยู่ ข้างเคียง หรือโดยรอบข้างอาคาร-สถานที่อย่างร้ายแรง (โดยที่เพราะจากเหตุแวดล้อมและหลักเกณฑ์ทางวิศวกรรม

หรือเทคนิคที่ดีต่างๆ แล้ว) และบริษัทฯ หรือผู้แทนของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการดูแลกิจการของบริษัทฯ ณ อาคาร-สถานที่ ได้ตั้งเคาน์เตอร์หรือห้องถึงกับนวดแล้ว แต่ ผู้รับบริการยังประพฤติฝ่าฝืนอยู่อีก บริษัทฯ อาจบอกเลิกสัญญาบริการฉบับนี้ลงโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่ประการใดด้วยก็ได้

- 7.2 นอกจากสิทธิในการเรียกและได้รับดอกเบี้ยในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการและหรือเงินอื่นแก่บริษัทฯ หากผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นให้แก่บริษัทฯ สอง (2) ครั้งติดต่อกัน และบริษัทฯ ได้เตือนให้ผู้รับบริการทราบถึงการผิดนัดและทางถามแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งครั้งแล้วด้วย บริษัทฯ จะบอกเลิกสัญญานี้ลงเสียและริบเงินประกันที่ผู้รับบริการวางไว้เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เสียทันทีที่ได้ด้วย

ข้อ 8. การเลิกสัญญาในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่จะจบลง

ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันเลิกกันไป ด้วย ทั้งนี้ การเลิกสัญญาตามความในสัญญานี้ย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิหรือระงับหน้าที่ที่คู่สัญญามีอยู่ในกรณีอื่นที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่น สิทธิเรียกร้องค่าบริการ ค่าบริการเฉพาะ ดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใดๆ แต่ประการใด



Handwritten signatures and initials, including a large checkmark-like signature and another signature with the initials 'K.W'.

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

ขอบเขตของการให้บริการ

เอกสารสัญญาส่วนที่ 3 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

ข้อ 1. อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง - บริการทั่วไป

บริษัทฯ จะจัดให้มีอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง (ตามคำจำกัดความ) ต่างๆ ไว้เป็นบริการทั่วไป ซึ่งรวมถึงสิ่งต่างๆ ในข้อย่อ 1) ถึง ข้อย่อ 10) ต่อไปนี้ด้วย

- 1) การบริหารและการจัดการ ตลอดจนการดำเนินงานต่างๆ สำหรับอาคาร-สถานที่ รวมทั้งการจัดให้มีบุคลากรที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการข้างต้นเหล่านั้น
- 2) พื้นที่สำหรับใช้ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ บุคลากรของบริษัทฯ ผู้รับบริการ บุคลากรของผู้รับบริการ ลูกค้า และสาธารณชนทั่วไปในระหว่างเวลาที่เปิดทำการของอาคาร-สถานที่
- 3) ระบบไฟฟ้าสำหรับอาคาร-สถานที่ และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เป็นอุปกรณ์ เครื่องจักร และเครื่องยัดกลไก สำหรับการดำเนินการตามข้อ 1. นี้ ตลอดจนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและแสงสว่างสำหรับภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่
- 4) ระบบการรับจ่ายน้ำประปาสำหรับใช้ในอาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณ
- 5) เครื่องทำความเย็น และระบบส่งและควบคุมไอน้ำ และระบบระบายอากาศ (Ventilation and Air-conditioning System)
- 6) การจัดทำ การทำความสะอาดและบำรุงรักษาทั่วไปสำหรับพื้นที่อาณาบริเวณ ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องโถงทางเดิน บานประตู แลนด์สเคป และพื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่ รวมทั้ง ระบบระบายน้ำ ระบบรวมและกักเก็บ และระบบบำบัดน้ำเสียหรือน้ำโสโครก และพื้นที่เข้า (ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดให้การทำความสะอาดพื้นที่เข้าเป็นบริการพิเศษ)
- 7) การให้บริการ การดูแลและการบำรุงรักษา รวมทั้งการจัดมีพัสดุอุปกรณ์สำหรับใช้กับห้องสุขา และบริการน้ำประปาในห้องสุขา
- 8) การให้ใช้สถานที่จอดรถยนต์ภายในบริเวณสถานที่จอดรถยนต์หรือยานพาหนะในบริเวณของอาคาร-สถานที่ (ในกรณีที่มีอาคาร-สถานที่ตั้งอยู่ในสถานที่ของศูนย์การค้าของบุคคลภายนอก ให้หมายความถึงการอนุญาตให้จอดรถยนต์ในสถานที่จอดรถยนต์ของศูนย์การค้าดังกล่าว) ทั้งนี้ การให้ใช้สถานที่หรือการอนุญาตเช่นนี้ย่อมไม่เป็นการแสดงว่าบริษัทฯ รับฝากทรัพย์สินหรือทรัพย์สิน หรือบริษัทยินยอมรับผิดชอบในการสูญหายหรือความเสียหายของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือ ส่วนหนึ่งของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือทรัพย์สินอื่นที่อยู่ในหรือติดกับรถยนต์หรือยานพาหนะที่เข้ามาจอดนั้นแต่ประการใดเลย
- 9) การจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยทั่วไป (General Security) ของอาคาร-สถานที่ การอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับยานพาหนะ และการจัดให้มีและทำการบำรุงรักษาวัสดุและอุปกรณ์เตือนและหรือป้องกันอัคคีภัยและหรือดับเพลิงสำหรับอาคาร-สถานที่ตามที่มีบริษัทฯ จะเห็นสมควรโดยพิจารณาจากขนาดและลักษณะการใช้งานของอาคาร-สถานที่ หรือตามที่กฎหมายหรือกฎระเบียบของทางราชการกำหนดเป็นเกณฑ์
- 10) บริการอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ และผู้รับบริการจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นกรณีๆ ไป

ข้อ 2. บริการพิเศษ

นอกจากบริการในข้อ 1. ข้างต้น ผู้รับบริการประสงค์ให้บริษัทฯ จัดบริการพิเศษ รายละเอียดปรากฏตามขอบเขตงาน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2546 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแล้ว



Handwritten signature and stamp of the HomePro representative.

Handwritten signature.

อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ

เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549

1. กำหนดระยะเวลาการบริการ

ช่วงระยะเวลาการบริการสถานที่เช่ามีกำหนด 24 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573

2. อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าบริการสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่า

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการในอัตราเดือนละ 66 บาทต่อตารางเมตร (ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) และ ค่าบริการพิเศษสำหรับระบบทำความเย็นในอัตราเดือนละ 60 บาทต่อตารางเมตร (คำนวณจากพื้นที่ขายเท่านั้น) ให้แก่ บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน รายละเอียดตาม เอกสารสัญญาส่วนที่ 5

ทั้งนี้ อัตราค่าบริการรายเดือนดังกล่าวยังไม่รวมจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงต้นนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าบริการตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าบริการไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาดพื้นที่เช่าต่อเดือน

ในกรณีที่ได้มีการปรับค่าเช่าพื้นที่เช่าในสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้รับบริการยินยอมให้ปรับค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราเดียวกับอัตราร้อยละของค่าเช่าพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นนั้นด้วย ทั้งนี้ การปรับอัตราค่าบริการจะมีผลตั้งแต่วันที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่เช่าครั้งที่เกี่ยวข้องเป็นต้นไป

3. การชำระค่าบริการ

บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าบริการจากผู้รับบริการดังนี้

3.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่ที่ผู้รับบริการเปิดดำเนินการ ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น บริษัทฯ จะเก็บค่าบริการตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

3.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา บริษัทฯ จะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้รับบริการภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

4. อัตราค่าบริการพิเศษและการคิดค่าบริการพิเศษ

บริษัทฯ จะจัดให้มีการบริการพิเศษตามเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 ข้อ 2 เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ก๊าซหุงต้ม หรือการบริการพิเศษอื่นๆ แก่ผู้รับบริการโดยคิดอัตราตามข้อ ก. ถึงข้อ ข. ของข้อ 4 นี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับบริการได้ใช้สิ่งสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า ฯลฯ) ไป ผู้รับบริการจะชำระค่าสิ่งสาธารณูปโภคนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

ก. ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ เก็บตามอัตราที่หน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่ให้บริการแต่ละชนิดเรียกเก็บ

ข. ค่าก๊าซหุงต้ม 65.00 บาทต่อหน่วย



Handwritten signatures and initials.

Handwritten signature.

5. เงินประกันค่าบริการ

ในวันทำสัญญานี้ผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการและค่าอุปกรณ์ไว้กับบริษัทฯ ดังนี้

5.1 เงินประกันสำหรับค่าบริการเป็นจำนวน 898,524 บาท (แปดแสนเก้าหมื่นแปดพันห้าร้อยยี่สิบสองบาทถ้วน) โดยผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันสำหรับค่าบริการเพิ่มขึ้นทุก ๆ สามปี เพื่อให้เงินประกันดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับสามเท่าของค่าบริการรายเดือน

5.2 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (โทรศัพท์)
เป็นจำนวน - บาท

5.3 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.2 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ไฟฟ้า)
เป็นจำนวน - บาท

5.4 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.3 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (น้ำประปา)
เป็นจำนวน - บาท

5.5 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.4 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ก๊าซหุงต้ม)
เป็นจำนวน - บาท

ทั้งนี้จำนวนเงินตามข้อ 5.1 ถึง ข้อ 5.5 ยังไม่รวมจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม








เอกสารสัญญาส่วนที่ 5

รายละเอียดอัตราค่าบริการ

ปีการบริการ	ค่าบริการต่อเดือน (บาท)	ค่าบริการต่อปี (บาท)	ค่าบริการระบบทำ ความเย็นต่อเดือน (บาท)	ค่าบริการระบบทำ ความเย็นต่อปี (บาท)
1 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2550	299,508.00	3,594,096.00	217,266.00	2,607,192.00
2 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2551	299,508.00	3,594,096.00	217,266.00	2,607,192.00
3 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2552	299,508.00	3,594,096.00	217,266.00	2,607,192.00
4 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2552 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2553	329,458.80	3,953,505.60	217,266.00	2,607,192.00
5 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2553 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2554	329,458.80	3,953,505.60	217,266.00	2,607,192.00
6 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2554 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2555	329,458.80	3,953,505.60	217,266.00	2,607,192.00
7 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556	362,404.68	4,348,856.16	217,266.00	2,607,192.00
8 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557	362,404.68	4,348,856.16	217,266.00	2,607,192.00
9 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558	362,404.68	4,348,856.16	217,266.00	2,607,192.00
10 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2559	398,645.15	4,783,741.80	217,266.00	2,607,192.00
11 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560	398,645.15	4,783,741.80	217,266.00	2,607,192.00
12 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561	398,645.15	4,783,741.80	217,266.00	2,607,192.00
13 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	438,509.66	5,262,115.92	217,266.00	2,607,192.00
14 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2563	438,509.66	5,262,115.92	217,266.00	2,607,192.00
15 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	438,509.66	5,262,115.92	217,266.00	2,607,192.00
16 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	482,360.63	5,788,327.56	217,266.00	2,607,192.00
17 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	482,360.63	5,788,327.56	217,266.00	2,607,192.00
18 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	482,360.63	5,788,327.56	217,266.00	2,607,192.00
19 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	530,596.69	6,367,160.28	217,266.00	2,607,192.00
20 วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569	530,596.69	6,367,160.28	217,266.00	2,607,192.00

HomePro

Home Procter Center Public, any Limited

KwF

Am

21	วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2570	530,596.69	6,367,160.28	217,266.00	2,607,192.00
22	วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2571	583,656.36	7,003,876.32	217,266.00	2,607,192.00
23	วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2571 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2572	583,656.36	7,003,876.32	217,266.00	2,607,192.00
24	วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2572 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2573	583,656.36	7,003,876.32	217,266.00	2,607,192.00
รวมทั้งสิ้น			123,305,038.92		62,572,608.00



Handwritten signatures and initials, including a large checkmark-like signature and a signature with a circular flourish.

Handwritten signature or mark.

สัญญาแบ่งเช่าอาคาร ระหว่าง
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลดส์สรีเทิล โกรท
กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเช่าพื้นที่

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเลขที่ 00003525

เทศโก้ โลตัส สาขาสมุย

ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

สัญญาเช่าพื้นที่

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

สัญญานับนี้ทำขึ้นระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน แขวงคลองจั่น เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ในสัญญานับนี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ในสัญญานับนี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

ความนำโดยสังเขป

- โดยที่ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของสถานที่เช่า และหรือ เป็นผู้มิสิทธิให้เช่าสถานที่เช่า
 - โดยที่ ผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่า และ ผู้เช่ามีความประสงค์ทำการเช่าสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่า โดยจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบกิจการธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่เช่า ทั้งนี้ โดยให้การเช่าดังกล่าวอยู่ภายใต้ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ด้วย

ข้อ 2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อร้านว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)

ข้อ 3. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาดกลงว่า เอกสารที่ระบุไว้ในข้อย่อยต่อไปนี้รวมเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานับนี้ด้วยกันทั้งหมด

- (1) สัญญาเช่าพื้นที่/
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา
- (3) เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1
- (4) บันทึกข้อตกลงอื่นใดนอกเหนือจากที่ระบุในข้อ (1) ถึงข้อ (3)

ในกรณีที่มิชอบปฏิบัติ หรือ ข้อความหนึ่งข้อความใด ๆ ในเอกสารที่กล่าวมาเป็นลำดับข้างต้นนี้ปรากฏเป็นข้อความขัดแย้งซึ่งกันและกัน คู่สัญญาดกลงให้ใช้ข้อความที่ปรากฏอยู่ในเอกสารลำดับก่อนหน้าเป็นเกณฑ์สำคัญในการวินิจฉัยเจตนาหรือความหมายแห่งสัญญานับนี้



ข้อ 4. การติดต่อกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญานับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 หรือ ข้อ 4.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้จำหน่ายของและส่งตามที่ได้รับไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญานับนี้กำหนดให้ต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อดังนี้

4.1. ให้ผู้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อรัญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกราวด้วย

4.2. ให้ผู้ให้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้เช่า

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือนายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะ หรือนายธนกร ปุลิเวดินทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกราวด้วย

สัญญานับนี้ ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญานับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตราสำคัญของตน (ถ้าจำเป็นเพื่อทำให้สัญญานับนี้มีผลผูกพันได้อย่างสมบูรณ์) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและทางยึดถือ ได้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า

(นางวิภา อรัญญเกษม)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวกัญญา ลีลาประเสริฐสุข)



บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า

(นายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า

(นายธนกร ปุลิเวดินทร์)

ลงชื่อ _____ พยาน

()

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ

"สถานที่เช่า" หมายถึง พื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญานี้ โดยมีสถานที่ตั้งอยู่ ณ สถานที่ซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

"ค่าเช่า" หมายถึง เงินหรือค่าตอบแทนอื่นที่คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้ถือเป็นค่าเช่าเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่า

"วัน" หมายถึง วันปฏิทิน ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นประการอื่น เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าให้ถือว่าวันแรกของวันเริ่มต้นกำหนดเวลาเช่าเป็น 1 (หนึ่ง) วันเต็มโดยมีพักต้องพิจารณาว่าจะได้มีการทำสัญญานี้หรือไม่ หรือ ลงนามสัญญานี้กันเวลาใด

"เดือน" หมายถึง เดือนปฏิทิน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าเพียงบางส่วนของเดือนให้ถือว่า 1 (หนึ่ง) เดือนประกอบด้วย 30 (สามสิบ) วัน

"ปี" หมายถึง ระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันแรกของกำหนดระยะเวลาเช่าในปีปฏิทินหนึ่งและสิ้นสุดในวันที่ก่อนถึงวันที่เดียวกันกับวันแรกของกำหนดข้างต้นนั้นในปีปฏิทินถัดจากนั้น

ข้อ 2. สัญญาบริการ

นอกจากการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงจะเข้าทำสัญญาบริการเพื่อให้ผู้เช่าได้รับบริการต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนประโยชน์ร่วมกับผู้อื่นในการใช้หรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการและลูกค้าที่จะมาซื้อหาของ ณ เทสโก้ โลตัส ที่เป็นสถานที่ตั้งของสถานที่เช่าตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ตามรายละเอียด ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการดังกล่าว

ข้อ 3. ค่าสิ่งสาธารณูปโภค

ค่าเช่าซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามความในสัญญานี้ ไม่รวมถึงค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ที่ผู้เช่าใช้ ณ สถานที่เช่าเป็นการเฉพาะแก่กิจการของผู้เช่า

ข้อ 4. เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภค

ผู้เช่าจะเป็นผู้จัดให้มีการดำเนินการจัดซื้อจัดหาและติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ สายอากาศ และหรือระบบสำหรับส่งและใช้ก๊าซหุงต้ม พร้อมอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันงานระบบที่ใช้ภายในสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด

หากผู้เช่าต้องใช้ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภคอื่นใด ณ สถานที่เช่า ผู้เช่าต้องกำหนดและดำเนินการมาตรการเพื่อให้การดำเนินการคัดเลือก สรรหา ตลอดจนทำการกำหนดข้อกำหนดเฉพาะต่างๆ สำหรับวัสดุ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และเครื่องอุปโภค ตลอดจนการดำเนินการติดตั้งและทดสอบการใช้งาน ดังกล่าวในวรรคก่อนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสมแก่การดำเนินการและใช้งาน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งรายละเอียดเหล่านั้นให้ผู้ให้เช่าเพื่อตรวจสอบและให้ความเห็นชอบในทางเทคนิคว่าจะสามารถต่อเชื่อมหรือใช้ร่วมกับระบบของผู้ให้เช่าได้อย่างดีและไม่ก่อให้เกิดการชำรุดหรือความเสียหายแก่ระบบของผู้ให้เช่าหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่



ผู้ยื่นเสียก่อนที่จะนำมาติดตั้ง ทดสอบใช้งาน หรือใช้งาน ณ สถานที่เช่าหรืออาณาบริเวณอื่นๆ ของผู้ให้เช่า หรือบริเวณที่ผู้อื่นเช่าหรือถือครองอยู่

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะเป็นผู้จัดหาแหล่งไฟฟ้า น้ำประปา กุญแจโทรศัพท์ และหรือ ภาชนะตุ้มให้ผู้เช่านำไปใช้ หรือบริโภค ณ สถานที่เช่า และหรือ ใช้เกี่ยวกับการดำเนินการกิจการของผู้เช่า ณ สถานที่เช่า

ข้อ 5.เงินประกันการเช่า

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยคิดน้อยอีกภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือระงับลง ทั้งนี้ กรณีต้องปรากฏอย่างชัดเจนด้วยว่า

- (ก) การสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้มิใช่เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายในวันสุดท้ายที่สัญญานับนี้สิ้นสุดหรือระงับลงนั้น หรือวันอื่นตามที่ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษร และ
- (ค) ผู้เช่ามิได้ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา

ในกรณีต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินใด ๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินนั้น และในกรณีที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าผู้เช่ายังมีจำนวนเงินไม่เพียงพอชำระ ผู้เช่ายินยอมชำระให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขาดจำนวนนั้นเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ก) การเช่าสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่ามิได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดและตามความใน (ข) ของวรรคแรกของสัญญาข้อ 5 นี้
- (ค) ผู้เช่าติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาหรือโดยมูลหนี้อื่น

ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือหนี้สินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีอยู่ต่อผู้ให้เช่า หลังจากหักเงินจำนวนดังกล่าวจากเงินประกันการเช่าแล้ว ยังเหลือเงินประกันการเช่าอยู่เท่าใด ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจำนวนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ในระหว่างอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และหรือ ผู้เช่าหรือบริวารก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ผู้ให้เช่าหรือทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับได้ทันทีโดย ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงินประกันเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่สัญญานับนี้กำหนดให้วางตลอดอายุสัญญา

ข้อ 6.เงินประกันโทรศัพท์

ในวันทำสัญญานับนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ขอหมายเลขโทรศัพท์และวางเงินประกันกุญแจโทรศัพท์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเองโดยตรงทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ข้อ 7.การตกแต่งสถานที่เช่า

ในระหว่างที่เช่าตามสัญญานับนี้ยังคงอยู่ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน และผู้เช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าให้สอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด และจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่อการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจสอบการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมดังกล่าวได้ตามสมควร โดยผู้ให้เช่า



จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และผู้ให้เช่าตกลงว่าจะดำเนินการตรวจสอบไม่ให้เกิดกระทบต่อการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า และหากผู้ให้เช่าเห็นว่าการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ไม่ถูกต้อง ไม่ว่าการก่อสร้างนั้นจะเป็นการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมก่อนเปิดดำเนินการ และหรือ หลังดำเนินการ ผู้ให้เช่ามีสิทธิแนะนำให้ผู้เช่าแก้ไขปฏิบัติให้ถูกต้องได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแนะนำวิธีการแก้ไขให้กับผู้เช่าโดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าพื้นที่นั้นเป็นสำคัญ หากผู้ให้เช่าได้แนะนำให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องแล้วผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการระงับการก่อสร้างนั้นเสียทั้งหมด และหรือ แก้ไขให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลาอันสมควรได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้อีกด้วย

สำหรับการดำเนินการก่อสร้าง การตกแต่ง การติดตั้งหรือต่อเติมโดยชอบตามวรรคแรกนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยสัมภาระและค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นของผู้ใดจากการดำเนินการเหล่านั้นในทุกกรณีด้วย ไม่ว่าก่อนดำเนินการ และหรือ หลังเปิดดำเนินการ ทั้งนี้ เว้นแต่ความเสียหาย การบาดเจ็บ หรือ การเสียชีวิตจะเป็นผลจากการกระทำโดยจงใจ หรือ การกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของผู้ที่ได้รับการได้รับความเสียหาย การบาดเจ็บ หรือเสียชีวิตที่เกิดจากบุคคลอื่นนอกจากผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลที่เป็นผู้รับจ้าง หรือบุคลากรของผู้รับจ้างของผู้เช่านั่นเอง

ผู้เช่าต้องออกแบบสถานที่เช่าและการตกแต่งสำหรับสถานที่ประกอบการค้าในสถานที่เช่าให้ทันสมัย สะอาด ถูกสุขลักษณะมาตรฐานด้านการรักษาสิ่งแวดล้อม สถาปัตยกรรม และวัฒนธรรม และถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และจะตกแต่งสถานประกอบการค้าด้วยวัสดุและอุปกรณ์ ส่วนควบ ตลอดจนสิ่งของต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ดี ทันสมัย และใหม่ เพื่อดึงดูดลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้ การออกแบบและตกแต่งสถานที่นั้น ผู้เช่าจะต้องนำส่งรายละเอียดพร้อมรูปแบบในการตกแต่งให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและเห็นชอบก่อนเข้าดำเนินการทุกครั้งไป

ข้อ 8. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่า ในระหว่างอายุการเช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประกอบการค้าด้วย หรือแบ่งการครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน รวมทั้งจะไม่ละทิ้งสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุผลการใดก็ตาม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมสำหรับการโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าและเปลี่ยนสัญญาเช่า (ต่อสาขา) ในอัตราดังนี้

- (ก) จำนวน 5,000 บาท สำหรับกรณีที่ค่าเช่าต่อปีมีจำนวนไม่เกิน 150,000 บาท
 - (ข) จำนวน 10,000 บาท สำหรับกรณีที่จำนวนค่าเช่าในแต่ละปีเกินกว่าจำนวนในข้อ (ก)
- ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม

บทบัญญัติวรรคหนึ่งและวรรคสองข้างต้นมิให้ใช้บังคับสำหรับกรณีที่ผู้เช่านำสถานที่เช่าบางส่วนออกให้เช่าช่วง โดยผู้เช่าจะแจ้งรายละเอียดการเช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ในกรณีที่ผู้เช่าช่วง ผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้เช่าช่วง ผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่ให้ข้อเท็จจริงในการประกอบการค้าเช่นเดียวกับผู้เช่าช่วง มีการเห็นชอบกับผู้ให้เช่าหรือบุคคลดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณา (Business Review) กับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิคัดค้านการให้เช่าช่วงได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งรายละเอียดการเช่าช่วง ซึ่งการคัดค้านการให้เช่าช่วงดังกล่าว ผู้ให้เช่าต้องสามารถแสดงเอกสารหรือหลักฐานประกอบการคัดค้านด้วย

ผู้เช่าจะต้องทำการควบคุม และดูแลกำกับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่ และผู้เช่าช่วงจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่และข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหลังทุกประการ



ข้อ 9. การปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบ การดูแลรักษาสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าเพื่อใช้ในการบริหารงานเกี่ยวกับสถานที่เช่าและหรือสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าอยู่ ทั้งนี้ ระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าวจะไม่เป็นการลดสิทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าที่มีอยู่เดิมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา เว้นแต่จะเป็นการลดสิทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าตามบทบัญญัติกฎหมาย โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบการใช้อาคารที่เช่าเพื่อดูแลได้ตลอดเวลาในเวลาราชการ ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการตรวจควรวางกล่าวจะต้องไม่กระทบหรือเป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า หากมีความชำรุดเสียหายเกี่ยวกับสถานที่เช่า ซึ่งเป็นความชำรุดเสียหายประเภทที่ผู้เช่าจะเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษา หรือผู้เช่าฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมหรือหยุดระงับการที่ฝ่าฝืนทันที มิเช่นนั้นแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 10. ภาษีอากร

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนที่คิดจากโรงเรือนและอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ค่าส่วนของสถานที่เช่า โดยจะชำระในอัตราและภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเรียกเก็บ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ออกเงินทดรองจ่ายค่าภาษีตามวรรคแรกไปก่อน ผู้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าเพิกเฉยหรือผิดพรูไม่ชำระผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักชำระคืนเงินจ่ายทดรองนั้นจากเงินประกันการเช่าได้

ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระ ยื่นแบบแสดงรายการและทำการชำระภาษีอากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องรายได้ ผลกำไร การซื้อขายสินค้า การให้บริการ การจ้างงาน การจ้างทำของ หรือ การประกอบธุรกิจอย่างอื่นของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษีเงินได้จากค่าเช่าที่จะจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราและกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้วผู้เช่าต้องออกหนังสือรับรองผลการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และทำการยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนดต่อไปด้วย

ผู้เช่าตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่คิดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาเช่าพื้นที่นี้และสัญญาบริการ ด้วยค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 11. ทะเบียนและใบอนุญาต

ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียน และหรือ มีไว้ซึ่งบรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ สำหรับการดำเนินธุรกิจ การขายสินค้าหรือการให้บริการของตนให้ครบถ้วนทุกประการไว้ตลอดเวลา รวมถึงสินค้า และหรือ การบริการของผู้เช่านั้น จะต้องเป็นสินค้า และหรือ การบริการที่มีได้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้ให้เช่าใดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาความสะอาดของสินค้า และหรือ การบริการ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ให้บริการ ให้สะอาดอยู่ตลอดเวลา หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับลูกค้าที่มาซื้อสินค้า และหรือ บริการ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อลูกค้า นั้น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมดแต่ผู้เดียว

หากผู้เช่าไม่มีไว้ซึ่งบรรดาทะเบียน บรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ ที่ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 12. ความรับผิดชอบของวินาศภัย

ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ผู้รับจ้างของผู้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทนบริหารงานของผู้เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด



ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า ผู้รับจ้างของผู้ให้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทน บริวารของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหาย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และ หรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด

ข้อ 13. ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบผู้เช่า ลูกจ้าง บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นที่อยู่ในสถานที่เช่าและได้รับผลจาก อุบัติเหตุ หรือการบาดเจ็บ ความเสียหายหรือสูญหายที่เกิดแก่สินค้า หรือ ทรัพย์สิน ให้ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ผู้เช่าจะต้อง ดูแลจัดการด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การเปิดทำการค้า

ผู้เช่าทราบดีว่า การเปิด ขายสินค้าหรือให้บริการของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของการเช่าตามสัญญาในเรื่องหนึ่ง เนื่องจากผู้ให้เช่าประกอบ ธุรกิจค้าปลีก ภายใต้ชื่อ เทสโก้ โลตัส ซึ่งต้องมีภาพพจน์ที่ดี การไม่เปิดขายสินค้าหรือให้บริการ ณ สถานที่เช่า อาจก่อให้เกิดภาพและ บรรยากาศที่ไม่เหมาะสมต่อภาพพจน์โดยรวมของธุรกิจของผู้ให้เช่า ผู้เช่าสัญญาว่าจะเปิดทำการค้าหรือให้บริการทุกวันตลอดอายุสัญญา นี้ เว้นแต่จะมีเหตุสุดวิสัยหรือเป็นวันหยุดประจำปีของอาคารศูนย์การค้า และหรือ ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเปิดขายสินค้าและให้บริการ ในช่วงเวลา 10:00 น. – 02:00 น. ทุกวัน

ข้อ 15. กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่ง หากผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการให้ถูกต้องแล้ว ผู้เช่ายังคง เพิกเฉย หรือไม่ดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิจะบอกเลิก สัญญาเช่านี้ได้ทันที อีกทั้งยินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้ให้เช่ารับไว้จากผู้เช่า นอกจากนี้ผู้เช่ายังต้องชดเชยค่าเสียหายอันอาจจะพึง มาจากการบอกเลิกสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกโสดหนึ่งด้วย

ข้อ 16. การส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด อันมิได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ลูกจ้างและหรือบริวารของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องส่ง มอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยและยินยอมให้ผู้ให้เช่ากลับเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าได้ทันทีเช่นกัน

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยไม่มีถือเป็น ความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตลอดจนยินยอมให้ผู้ให้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ด้วย โดยผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิ ฟ้องร้องผู้ให้เช่าแต่อย่างใดทั้งสิ้น

ในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายใดๆ เกิดขึ้นในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเข้าครอบครองสถานที่เช่าคืนในกรณีผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรค สอง ให้ตกเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 17. การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย

ผู้เช่ายินยอมให้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเพื่อพิจารณาพร้อมทั้งจัดทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันเป็น คราวๆไป



ข้อ 18. การต่ออายุสัญญา

ก่อนที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลง หากผู้เช่าต้องการจะเช่าสถานที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องส่งหนังสือแจ้งความจำนงค์การขอต่ออายุสัญญาไปให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 19. การให้ความร่วมมือ กรณีได้รับการตรวจเยี่ยมจากหน่วยงานต่าง ๆ

เพื่อเป็นข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับการดำเนินกิจกรรมต่างๆ และการตรวจเยี่ยมของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นในสถานที่ของผู้ให้เช่า ให้ครบถ้วนและแม่นยำ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของทางราชการเข้าตรวจเยี่ยม ตรวจสอบหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า ผู้เช่ายินดีร่วมมือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจเยี่ยม ตรวจสอบหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า เช่น ชื่อหน่วยงาน และวัตถุประสงค์ ของการเข้าตรวจหรือดำเนินการนั้นๆ แก่ผู้ให้เช่าตามควรแก่กรณีต่อไปด้วย

ข้อ 20. การจดทะเบียนเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่า จะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่นี้ ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา

ข้อ 21. การนำส่งหรือแจ้งยอดขาย

ผู้เช่าสัญญาว่า ผู้เช่าจะบันทึกและนำส่งรายละเอียดการขายสินค้าและการให้บริการในแต่ละวัน โดยผู้เช่ารับรองว่า เครื่องบันทึกรายละเอียดการขายสินค้าและบริการทุกเครื่อง สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยรายละเอียดไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อบันทึกรายละเอียดแล้วจะแก้ไขรายการนั้นๆ โดยไร้ร่องรอยไม่ได้ การแก้ไขรายการไม่ให้ใช้วิธีลบทิ้งหรือล้างรายการออก ถ้าจะแก้ไข ต้องบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเข้าไปเพื่อแสดงให้เห็นรายการก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุง และต้องมีรายการแก้ไขรายการเพื่อตรวจสอบได้ (a full reading with a cumulative and non-resettable sales reading) ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าตรวจพบว่าผู้เช่า คัดลอก หรือลอกจ้างของผู้เช่า หลีกเลี่ยงในการบันทึกและนำส่งยอดขายหรือแจ้งยอดขายให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ตรงกับความเป็นจริง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเรียกค่าชดเชยพร้อมทั้งค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าได้ทันที

ข้อ 22. ข้อตกลงพิเศษ

ผู้เช่าสัญญาว่า หากผู้เช่าไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันทำบันทึกการรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินประกันการเช่า ที่ผู้เช่าได้วางประกันการเช่าไว้กับผู้ให้เช่าได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่ที่เช่าได้ไม่ด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้เช่าตกลงรับคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา



เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่สัญญา 00003525 ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

1.รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า

สถานที่เช่าภายใต้สัญญานี้เป็นพื้นที่บางส่วนของผู้ให้เช่า และหรือ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้ ซึ่งสถานที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณของ เทสโก้ โลตัส สาขาสุขุม ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย สุราษฎร์ธานี 84320 เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,046.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าจะเข้าใช้สถานที่เช่า ผู้แทนของผู้ให้เช่าและผู้แทนของผู้เช่าจะทำการวัดและกำหนดพื้นที่ของสถานที่เช่า พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่ากันในวันที่ทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันต่อไป (บันทึกรับรองจะทำตามแบบที่แนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้)

จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายสีไว้ในแผนผังฉบับที่แนบกับเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารสัญญานี้ด้วย

2.อัตราค่าเช่าและวิธีคิดค่าเช่า

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าเช่าสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า

ปีที่ 1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดขายที่ได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4.4 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดใน
แต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภท
อื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อใช้คำนวณเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่จะชำระ คือ ในอัตรา
เดือนละ 80,000 (แปดหมื่นบาทถ้วน) หรือในอัตราร้อยละ (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ข้างต้น) ของรายได้ทั้งหมดที่ผู้เช่า
ได้รับจริงจากการประกอบธุรกิจตามปกติในระหว่างเดือนที่ติดค่าเช่านั้น โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สุดแต่ว่าค่าเช่าจำนวนใดจะมากกว่า
กัน

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 180,000
บาท (หนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบสัญญา
เมื่อกำหนดระยะเวลาการเช่าครบทุกสามปี ผู้เช่าตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มา
เปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแต่ผู้เดียว

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าเช่าไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาด
พื้นที่เช่าต่อเดือน

3. การชำระค่าเช่า

ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดังนี้

3.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้เช่าเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น
ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของ
ผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า

3.2 สำหรับเดือนถัดมาจาเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ข้อย่อยที่ 3.1 ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ จนถึงเดือน
สุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา ผู้ให้เช่าจะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้ให้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน
10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า



สัญญาบริการ

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเลขที่ 00003525

เทสโก้ โลตัส สาขาสมุย

ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

สัญญาบริการ

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน แขวงคลองจั่น เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้รับบริการ") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (1) บริษัทฯ ให้เช่า และ ผู้รับบริการ เช่าพื้นที่ในอาคาร "เทสโก้ โลตัส" ตามที่ระบุไว้ในสาขาที่ให้บริการ เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 (ซึ่งพื้นที่เช่าดังกล่าวต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า" และ อาคารดังกล่าว ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "อาคาร-สถานที่") ทั้งนี้ โดยได้ทำเป็นหนังสือสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า")
 - (2) บริษัทฯ ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์ เครื่องใช้ และบริการต่างๆ ขึ้นไว้ที่อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวก ความสบาย และ การใช้ประโยชน์ แก่บริษัทฯ และผู้ค้ารายต่างๆ ที่ประกอบการค้าอยู่ ณ อาคาร-สถานที่ดังกล่าว ตลอดจนลูกค้าและบุคคลภายนอกอื่นๆ
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญานี้ขึ้นดังนี้

ข้อ 1.ความตกลง

บริษัทฯ ตกลงเป็นผู้จัดให้มีการบริการแก่ผู้รับบริการ และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการดังกล่าวจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ตามรายละเอียด เงื่อนไข และข้อกำหนด ขอบเขตของการให้บริการ และ อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ข้อ 2.เอกสารสัญญา

คู่สัญญากลกลงว่าเอกสารที่ระบุไว้ในข้อย่อยต่อไปนี้รวมเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วยกันทั้งหมด

- (1) สัญญาบริการ
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาบริการ
- (3) ขอบเขตของการให้บริการ
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ
- (5) บันทึกข้อตกลงอื่นใดนอกจากข้อ (1) ถึงข้อ (4)

ในกรณีที่ข้อความของเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับหลัง (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) ขัดแย้งกับข้อความในเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับก่อน (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้นำเอาข้อความในสัญญาในลำดับก่อนมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาถึงเนื้อหาหรือตีความสัญญานี้



คู่สัญญาทั้งสองตกลงกันว่า ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้มีได้กำหนดถึงภาระหน้าที่ของคู่สัญญาไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการ
นั้นที่ระบุไว้สัญญาเข้าพื้นที่มาใช้บังคับโดยอนุโลมตามควรแก่กรณี

ข้อ 3.การติดต่อกันระหว่างคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้ง
การบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการ
ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้จำหน่าย
ของและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้
คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

3.1 ให้ผู้รับบริการใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้รับบริการหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับบริษัทฯ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 829/1 หมู่ที่ 10 ถนนเวฬุวนิการ์

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อธิญญาเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกราวด้วย

3.2 ให้บริษัทฯ ใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่บริษัทฯ หรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้รับบริการ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือนายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะหรือนายธนกร ปลิวเคินท์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอก
กล่าวไปทุกราวด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความใน
สัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราประทับตัวของตน (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างฝ่ายต่าง
ยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด  บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ บริษัท

(นางวิภา อธิญญาเกษม)

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ

(นายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวกัญญา สีลาประเสริฐสุข)

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ

(นายธนกร ปลิวเคินท์)

ลงชื่อ _____ พยาน

()

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารสัญญาส่วนที่ 2 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ ดังนี้

"ค่าบริการ" หมายถึง เงินที่ผู้รับบริการต้องชำระแก่บริษัท เพื่อเป็นการตอบแทนการใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือ บริการพิเศษ ตามอัตราและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้

"ค่าใช้จ่ายเฉพาะ" หมายถึง ค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการทำความสะอาด และหรือค่าบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม รวมทั้งค่าอะไหล่ของอุปกรณ์พิเศษ ที่สัญญานี้กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัท องค์การเอกชน หน่วยงานราชการ หรือ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องใดๆ

"เครื่องวัดไฟฟ้า" หมายถึง เครื่องวัดไฟฟ้าที่บริษัท ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเช่าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่ากระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"เครื่องวัดปริมาณน้ำ" หมายถึง เครื่องวัดปริมาณน้ำที่บริษัท ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเช่าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่าน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"บริการ" หมายถึง การดำเนินการซึ่งบริษัท ต้องดำเนินการเพื่อเป็นการปฏิบัติตามภาระหน้าที่ต่างตอบแทนในส่วนที่เป็นของ บริษัท ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวก ความสบาย และประโยชน์ต่างๆ แก่ผู้รับบริการทั้งทางตรงและทางอ้อม

"บริการทั่วไป" หมายถึง การดำเนินการตามที่ระบุไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 ของสัญญานี้ ซึ่งบริษัท จะจัดให้แก่ผู้รับบริการ

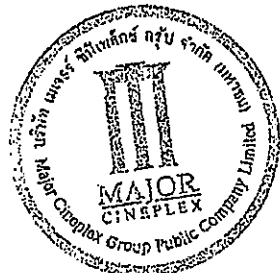
"บริการพิเศษ" หมายถึง การให้บริการที่สัญญานี้กำหนดให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นการเฉพาะแก่ผู้รับบริการ

"พื้นที่เช่า" หมายถึง พื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง" หมายถึง พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคใดๆ ที่อยู่ในอาคาร-สถานที่ซึ่งจัดไว้ให้บริษัท และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้า หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ

"อาคาร-สถานที่" หมายถึง อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ดังกล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"อุปกรณ์พิเศษ" หมายถึง เครื่องอุปกรณ์ใดๆ ที่บริษัท จัดให้ไว้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับการให้บริการเป็นการเฉพาะสำหรับผู้รับบริการ ณ พื้นที่เช่า



“อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง” หมายถึง เครื่องอุปกรณ์และบริการ อาทิเช่น บันไดเลื่อน ทางเลื่อน การรักษาความปลอดภัย ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) และหรือ การจัดการการจราจร ที่ถูกจัดให้ไว้สำหรับบริษัท และผู้ให้บริการใช้ร่วมกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้ารายอื่นๆ หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ เป็นต้น

ข้อ 2. การบริการ

ในการให้บริการไม่ว่าจะเป็นการบริการตามปกติ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ กิติ บริษัทฯ จะจัดดำเนินการตามระเบียบและวิธีการในระดับมาตรฐานที่บริษัทฯ ใช้อยู่สำหรับกิจการตนเอง ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยบริษัทฯ จะใช้วัสดุ วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องอะไหล่ และหรือบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและเป็นในรูปแบบที่ใช้อยู่สำหรับอาคาร-สถานที่ด้วย

ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหาเครื่องวัดไฟฟ้า เครื่องวัดปริมาณน้ำ อุปกรณ์พิเศษ (เช่น ระบบโทรทัศน์ และระบบสื่อสารหรือระบบคอมพิวเตอร์) หรือสิ่งอื่นใด ให้แก่ผู้รับบริการ บริษัทฯ จะดูแลให้สิ่งเหล่านั้นมีคุณลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่จะสามารถใช้ได้กับระบบที่บริษัทฯ ใช้อยู่ ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลางให้ได้มากที่สุด

เว้นแต่จะได้ออกหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหา และหรือ ทำการติดตั้งสิ่งหนึ่งสิ่งใดในวรรคก่อน ผู้รับบริการตกลงชำระค่าวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ ค่าแรง และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ให้แก่บริษัทฯ ในอัตราเท่ากับราคาที่บริษัทฯ จัดหาขายปลีกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้น ให้แก่บริษัทฯ

ข้อ 3. การใช้บริการ

ผู้รับบริการตกลงจะใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ ตามสัญญาฉบับนี้ในทางที่ประหยัด สงบเรียบร้อย สะอาด มีความเหมาะสมด้านสาธารณสุข ตลอดจนความสงบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียม และหรือ ศีลธรรมอันดี ของประชาชน โดยผู้รับบริการจะไม่ก่อการใดๆ ให้เป็นที่เสียหายหรือเกิดการสูญเสียแก่พื้นที่เช่า อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง หรือก่อการใดๆ ที่เป็นการรบกวนหรือเป็นไปในทางที่จะก่อหรือส่งผลให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บริษัทฯ ผู้ค้าอื่นๆ ลูกค้า และหรือผู้ติดต่อธุรกิจ ณ อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการใดๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ และ ข้อบังคับที่บริษัทฯ ประกาศใช้บังคับ ณ อาคาร-สถานที่อย่างเคร่งครัดทุกประการอยู่เสมอด้วย

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องใช้กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟ ในการประกอบธุรกิจของตนในอาคาร-สถานที่ บรรดาอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟนั้น จะต้องมีความปลอดภัยและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมณฑนกรรมที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ด้วย ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการขอรับและมีไว้ซึ่งบรรดาใบอนุญาต หนังสือรับรอง และหรือความเห็นชอบใดๆ สำหรับการดำเนินการธุรกิจ และหรือการอื่นใดที่จำเป็นต้องมีตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และหรือข้อกำหนดของทางราชการและหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น

ก่อนการติดตั้งกลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟใดๆ หรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปไว้ในพื้นที่เช่า หรือที่ให้กับอุปกรณ์หรือเครื่องใช้ใดๆ ผู้รับบริการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ พร้อมทั้งแสดงแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง ตลอดจนเอกสารประกอบและข้อมูลเฉพาะที่สามารถพิสูจน์จนเป็นที่พอใจแก่บริษัทฯ ได้ว่า กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟหรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ดังกล่าว นั้น มีลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมณฑนกรรมที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้รับบริการแล้ว บริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้รับบริการทราบว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ดำเนินการติดตั้งหรือนำเข้าใช้งานในหรือกับอาคาร-



สถานที่ ทั้งนี้ ภายในกำหนด 15 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้งและข้อมูลประกอบที่กำหนดข้างต้นนี้ครบถ้วนแล้ว โดยบริษัท ต้องใช้ความ
สมเหตุสมผล เหตุผลทางวิศวกรรม เทคนิค สถาปัตยกรรมหรือมณฑนกรรมที่ดี และดุลยพินิจที่เป็นธรรมในการวินิจฉัยด้วย

ผู้รับบริการตกลงจะกำหนด และ ควบคุมดูแลให้บรรดาเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง ญาติ และหรือ บัรวารของคนปฏิบัติงานให้เป็นไปตามที่กำหนด
ไว้ในข้อ 3 นี้อย่างเคร่งครัดด้วยเสมอ

ข้อ 4.การชำระค่าบริการและค่าธรรมเนียม

ตลอดช่วงเวลาที่มีสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ผู้รับบริการตกลงทำการชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ตามแบบ วิธีการ และภายในวันและ
เวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกครั้งที่

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าใช้จ่ายเฉพาะด้วย ผู้รับบริการตกลงทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายเฉพาะนั้นภายในกำหนดเวลาที่บริษัท
แจ้งให้ทราบในใบแจ้งหนี้สำหรับรายการที่เกี่ยวข้อง หรือภายในกำหนดเวลาที่สัญญาฉบับนี้กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี

หากผู้รับบริการไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่กล่าวในสัญญาข้อนี้ ผู้รับบริการยินยอมชำระดอกเบี้ยสำหรับจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น
ให้แก่บริษัท ทั้งนี้โดยคิดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดชำระเรื่อยไปจนกว่าผู้รับบริการได้ชำระหนี้ที่ติด
ค้างจำนวนนั้นให้แก่บริษัท เสร็จสิ้นครบถ้วน

ข้อ 5.บทบัญญัติเกี่ยวกับภาษีอากร

ผู้รับบริการมีสิทธิหักเอาจำนวนเงินค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลจากเงินค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัท ตามอัตรา
และกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ ทั้งนี้ เมื่อได้หักเอาจำนวนเงินภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้ว ผู้รับบริการต้องออกใบสำคัญแสดง
การหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่บริษัท ทุกครั้งไปด้วย

บริษัท มีสิทธิเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม (โดยการออกใบกำกับภาษี) พร้อมกับเงินมัดจำ เงินค่าบริการ หรือ เงินค่าใช้จ่ายเฉพาะ ตาม
อัตราและกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ และ ผู้รับบริการตกลงชำระภาษีมูลค่าเพิ่มตามที่บริษัท เรียกเก็บนั้นตาม
กำหนดการชำระเงินที่เกี่ยวข้องนั้นทุกครั้งไป

ในการประกอบกิจการ บริษัทฯ จะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของบริษัทฯ นั้นด้วยตนเอง
ทั้งสิ้น

ในการประกอบกิจการ ผู้รับบริการจะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของผู้รับบริการนั้นด้วย
ตนเองทั้งสิ้น อนึ่ง ผู้รับบริการตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่คิดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาบริการนี้ ค่าบริการ
และค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 6.ความรับผิดในความเสียหายหรือการสูญเสีย

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่
หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะรับผิดชอบ (และรับภาระค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของผู้รับบริการในกรณีที่
เป็นการกระทำของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัทฯ

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ
เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการแล้ว ผู้รับบริการ จะรับผิดชอบ (และรับภาระค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของบริษัทฯ
ในกรณีที่เป็นการกระทำของผู้รับบริการ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการ

นอกจากที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหายอื่นใด เช่น ค่าเสีย
โอกาส ค่าขาดกำไรที่อาจได้รับในอนาคตที่ค่าเสียหายดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กู้ยืมมาลงทุนหรือใช้จ่าย หรือเงินอื่นในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน
จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่ประการเดียว



ข้อ 7. การผิดสัญญาและผลแห่งการผิดสัญญา

7.1 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วย "การใช้บริการ" (สัญญาข้อ 3) บริษัทฯ ย่อมมีสิทธิหักทวง ดักเตือน หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการใช้หรือได้รับบริการส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการดำเนินการซึ่งจะเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดหรือผิดไปจากบทบัญญัติของสัญญาข้อ 3 เสียเลยก็ได้ และเมื่อบริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่นที่กล่าวมานั้นแล้วและบริษัทฯ เห็นโดยสุจริตแล้วว่าการไม่ปฏิบัติตามนั้นของผู้รับบริการจะเป็นเหตุให้เกิดภัยอันตรายแก่อาคาร-สถานที่ และหรือ ผู้คนที่ใช้อาคาร-สถานที่ และหรืออาคาร หรือบุคคลที่อยู่ข้างเคียง หรือโดยรอบข้างอาคาร-สถานที่อย่างร้ายแรง (โดยพิจารณาจากเหตุแวดล้อมและหลักเกณฑ์ทางวิศวกรรมหรือเทคนิคที่ต่างกัน) และบริษัทฯ หรือผู้แทนของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการดูแลกิจการของบริษัทฯ ณ อาคาร-สถานที่ ได้ตัดเตือนหรือสั่งถึงภัยอันตรายแล้ว เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการแสดงหลักฐานและหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาพอสมควร เพื่อให้ผู้รับบริการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวแล้ว แต่ผู้รับบริการยังประพฤติดำเนินอยู่ บริษัทฯ อาจบอกเลิกสัญญาบริการฉบับนี้ลงโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ประการใดด้วยก็ได้

7.2 นอกจากสิทธิในการเรียกและได้รับดอกเบี้ยในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการและหรือเงินอื่นแก่บริษัทฯ หากผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นให้แก่บริษัทฯ สอง (2) ครั้งติดต่อกัน และบริษัทฯ ได้เตือนให้ผู้รับบริการทราบถึงการผิดนัดและทวงถามแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งครั้งเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วด้วย บริษัทฯ จะบอกเลิกสัญญานี้ลงเสียและริบเงินประกันที่ผู้รับบริการวางไว้เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้เสียทันทีที่ได้ด้วย

ข้อ 8. การเลิกสัญญาในกรณีที่สัญญาเข้าพื้นที่ระงับลง

ในกรณีที่สัญญาเข้าพื้นที่ระหว่างคู่สัญญาในสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันเลิกกันไปด้วย ทั้งนี้ การเลิกสัญญาดังกล่าวในสัญญานี้ย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิหรือระงับหน้าที่ที่คู่สัญญามีอยู่ในกรณีอื่นที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น สิทธิเรียกร้องค่าบริการ ค่าบริการเฉพาะ ดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใดๆ แต่ประการใด

ข้อ 9 การติดตั้งระบบเครื่องกลและไฟฟ้า (Mechanical and Electrical System)

บริษัทฯ ตกลงจัดหาระบบเครื่องกลและสายไฟฟ้าหลักให้ผู้รับบริการด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เอง โดยผู้รับบริการตกลงดำเนินการติดตั้งส่วนขยายเพิ่มเติมภายในสถานที่เช่าเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการทั้งสิ้น

ข้อ 10 ข้อตกลงพิเศษ

หากผู้รับบริการ ไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ต้องของสถานที่เช่า บริษัทฯ มีสิทธิริบเงินประกันการบริการ ที่ผู้รับบริการได้วางประกันการบริการไว้กับบริษัทฯ ได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากบริษัทฯ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่เช่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้รับบริการตกลงรับคืนเงินประกันการบริการให้แก่ผู้รับบริการโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่บริษัทฯ บอกเลิกสัญญานี้



ขอบเขตของการให้บริการ

เอกสารสัญญาส่วนที่ 3 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ข้อ 1. วัตถุประสงค์และบริการส่วนกลาง - บริการทั่วไป

บริษัทฯ จะจัดให้มีอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง (ตามคำจำกัดความ) ต่างๆ ไว้เป็นบริการทั่วไป ซึ่งรวมถึงสิ่งต่างๆ ในข้อย่อย 1) ถึง ข้อย่อย 10) ต่อไปนี้ด้วย

- 1) การบริหารและการจัดการ ตลอดจนการดำเนินงานต่างๆ สำหรับอาคาร-สถานที่ รวมทั้งการจัดให้มีบุคลากรที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการข้างต้นเหล่านั้น
- 2) พื้นที่สำหรับใช้ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ บุคลากรของบริษัทฯ ผู้รับบริการ บุคลากรของผู้รับบริการ ลูกค้า และสาธารณชนทั่วไป ในระหว่างเวลาที่เปิดทำการของอาคาร-สถานที่
- 3) ระบบไฟฟ้าสำหรับอาคาร-สถานที่ และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เป็นอุปกรณ์ เครื่องจักร และเครื่องยนตกลไก สำหรับการดำเนินการตามข้อ 1. นี้ ตลอดจนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและแสงสว่างสำหรับภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่
- 4) ระบบการรับจ่ายน้ำประปาสำหรับใช้ในอาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณ
- 5) เครื่องทำความเย็น และระบบส่งและควบคุมไอน้ำเย็น และระบบระบายอากาศ (Ventilation and Air-conditioning System)
- 6) การจัดทำ การทำความสะอาดและบำรุงรักษาทั่วไปสำหรับพื้นที่อาณาบริเวณ ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องโถงทางเดิน บานประตู หน้าต่าง และพื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่ รวมทั้ง ระบบระบายน้ำ ระบบรวมและกักเก็บ และระบบบำบัดน้ำเสียหรือน้ำโสโครก และพื้นที่เช่า (ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดให้การทำความสะอาดพื้นที่เช่าเป็นบริการพิเศษ)
- 7) การให้บริการ การดูแลและการบำรุงรักษา รวมทั้งการจัดมีวัสดุอุปกรณ์สำหรับใช้กับห้องสุขา และบริการนำประปาในห้องสุขา
- 8) การให้ใช้สถานที่จอดรถยนต์ภายในบริเวณสถานที่จอดรถยนต์หรือยานพาหนะในบริเวณของอาคาร-สถานที่ (ในกรณีที่อาคาร-สถานที่ตั้งอยู่ในสถานที่ของศูนย์การค้าของบุคคลภายนอก ให้หมายความถึงการอนุญาตให้จอดรถยนต์ในสถานที่จอดรถยนต์ของศูนย์การค้านั้นด้วย) ทั้งนี้ การให้ใช้สถานที่หรือการอนุญาตเช่นนี้ย่อมไม่เป็นการแสดงว่าบริษัทฯ รับฝากทรัพย์สินหรือทรัพย์สิน หรือบริษัทยินยอมรับผิดชอบในการสูญหายหรือความเสียหายของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือทรัพย์สินอื่นที่อยู่ในหรือติดกับรถยนต์หรือยานพาหนะที่เข้ามาจอดนั้นแต่ประการใดเลย
- 9) การจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยทั่วไป (General Security) ของอาคาร-สถานที่ การอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับยานพาหนะ และการจัดให้มีและทำการบำรุงรักษาวัสดุและอุปกรณ์เดือน และหรือ บล็อกกันอัคคีภัย และหรือ ดับเพลิงสำหรับอาคาร-สถานที่ตามที่บริษัทฯ จะเห็นสมควรโดยพิจารณาจากขนาดและลักษณะการใช้งานของอาคาร-สถานที่ หรือตามที่กฎหมายหรือกฎระเบียบของทางราชการกำหนดเป็นเกณฑ์
- 10) บริการอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ และผู้รับบริการจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นกรณีๆ ไป



รายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่สัญญา 00003525 ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

1.สาขาที่ให้บริการและรายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ

ช่วงระยะเวลาการบริการสถานที่เช่ามีกำหนดดังนี้

เทสโก้ โลตัส สุขาสมุย ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย สุราษฎร์ธานี 84320 เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อร้านว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาการบริการ 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

2.บริการพิเศษ

นอกจากบริการในข้อ 1. ข้างต้น ผู้รับบริการประสงค์ให้บริษัทฯ จัดบริการพิเศษที่ปรากฏเครื่องหมาย X ในช่องหน้ารายการบริการพิเศษในหัวข้อต่อไปนี้ให้แก่ผู้รับบริการ และบริษัทฯ ตกลงให้บริการเหล่านั้นแก่ผู้รับบริการ

- 2.1 ☐ จัดหาและต่อเชื่อมระบบโทรศัพท์สายตรงให้แก่ผู้รับบริการจำนวน - เลขหมาย
- 2.2 ☒ จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบกระแสไฟฟ้าภายในพื้นที่เช่า โดยต่อจากระบบไฟฟ้าภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- (ก) ☒ รวมทั้งเครื่องวัดไฟฟ้า
- (ข) ☐ ไม่รวมเครื่องวัดไฟฟ้า
- 2.3 ☒ จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบน้ำประปา โดยต่อจากระบบน้ำประปาภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- (ก) ☒ รวมทั้งเครื่องวัดปริมาณน้ำ
- (ข) ☐ ไม่รวมเครื่องวัดปริมาณน้ำ
- 2.4 ☒ จัดหาและหรือต่อเชื่อมเครื่องทำน้ำเย็นและท่อน้ำเย็นภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด/
- 2.5 ☐ จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบก๊าซหุงต้ม (ก๊าซหุงต้มในรูปของก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือ Liquefied Petroleum Gas - "LPG") และหรือก๊าซหุงต้มให้แก่ผู้รับบริการโดยต่อจากระบบก๊าซหุงต้มรวมของอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่า จำนวน - จุด
- (ก) ☐ รวมทั้งถังบรรจุก๊าซหุงต้ม
- (ข) ☐ ไม่รวมถังบรรจุก๊าซหุงต้ม
- (ค) ☐ รวมทั้งระบบ Gas Drawer & Evaporizer
- (ง) ☐ ไม่รวมระบบ Gas Drawer & Evaporizer
- 2.6 ☐ การซ่อมบำรุง และการซ่อมแซมอุปกรณ์พิเศษอื่น กล่าวคือ
- (ก) ☐ เครื่องปรับอากาศ (เอกเทค หรือ เสริม)



(ข) ☐ ระบบระบาย/บำบัดอากาศ (เอกเทศ หรือ เสริม)

(ค) ☐ การซ่อมบำรุงหรือการซ่อมแซมอื่นๆ กล่าวคือ _____

2.7 ☐ บริการจัดทำความสะอาดพื้นที่เช่าโดยใช้ผู้รับเหมาให้บริการทำความสะอาดที่บริษัท ว่าจ้างไว้เพื่อให้บริการทำความสะอาดแก่อาคาร-สถานที่เป็นผู้ทำความสะอาด

ทั้งนี้ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการสำหรับการบริการต่างๆ ที่ระบุไว้นั้น และหรือ เงินอื่นๆ ที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัท ตามกำหนดเวลาและอัตราค่าบริการที่กำหนดไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้

3. อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าบริการสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าบริการสำหรับระยะเวลาเช่า

ปีที่ 1 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 2 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6.6 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7.2 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัท เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ อัตราค่าบริการรายเดือนดังกล่าวยังไม่รวมจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าข้างต้นนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าบริการตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าบริการไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาดพื้นที่เช่าต่อเดือน

ในกรณีที่ได้มีการปรับต่อเช่าพื้นที่ในสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้รับบริการยินยอมให้ปรับค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราเดียวกันกับอัตราร้อยละของค่าเช่าพื้นที่เช่าเพิ่มซึ่งเป็นอัตราที่คู่สัญญารับอัตราค่าบริการจะมีผลตั้งแต่วันที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่เช่าครั้งที่เกี่ยวข้องเป็นต้นไป



4.การชำระค่าบริการ

บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าบริการจากผู้รับบริการดังนี้

4.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้รับบริการเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น บริษัทฯ จะเก็บค่าบริการตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

4.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 4 ข้อย่อยที่ 4.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา บริษัทฯ จะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้รับบริการภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

5.อัตราค่าบริการพิเศษและการคิดค่าบริการพิเศษ

บริษัทฯ จะจัดให้มีการบริการพิเศษตามเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ ข้อ 2 เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ก๊าซหุงต้ม หรือการบริการพิเศษอื่นๆ แก่ผู้รับบริการโดยคิดอัตราตามข้อ ก. ถึงข้อ จ. ของข้อ 5 นี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับบริการได้ใช้สิ่งสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า ฯลฯ) ไป ผู้รับบริการจะชำระค่าสิ่งสาธารณูปโภคนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

ก. ค่าไฟฟ้า 3.80 บาทต่อยูนิต

ข. ค่าน้ำประปา คิดตามอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการน้ำประปาวกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการน้ำประปา

ค. ค่าก๊าซหุงต้ม 85.04 บาทต่อหน่วย

ง. ค่าโทรศัพท์ เก็บตามอัตราที่ทางองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การสื่อสารแห่งประเทศไทย และหรือผู้รับสัญญาจากองค์การดังกล่าว และหรือนิติบุคคลที่แปรสภาพมาจากองค์การดังกล่าวเรียกเก็บ

จ. ค่าบริการพิเศษอื่นๆ : ในอัตราเท่ากับอัตราที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้รับเหมาหรือผู้ให้บริการบวกด้วย 15% ของยอดเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่าย

ในกรณีที่ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ตกลงกันไว้ ผู้รับบริการยินยอมให้มีการปรับราคาที่เพิ่มขึ้นนั้นบวกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้นให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้ โดยให้คิดค่าบริการที่เพิ่มขึ้นนั้นนับตั้งแต่วันที่การเพิ่มขึ้นของราคาค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าก๊าซหุงต้ม เป็นต้นไป

6.เงินประกันค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการและค่าอุปกรณ์ไว้กับบริษัทฯ ดังนี้

6.1 ในวันทำสัญญาผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันการบริการเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 270,000 บาท (สองแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบตามสัญญา

เมื่อกำหนดระยะเวลาการบริการครบทุกสามปี ผู้รับบริการตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มาเปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ ตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแต่ผู้เดียว

6.2 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (โทรศัพท์) เป็นจำนวน - บาท

6.3 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.2 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ไฟฟ้า) เป็นจำนวน - บาท

6.4 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.3 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (น้ำประปา) เป็นจำนวน - บาท

6.5 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.4 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ก๊าซหุงต้ม) เป็นจำนวน - บาท



บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2562

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่



ท.ค.๑๖
ฉบับผู้ให้เช่า

บันทึกข้อตกลง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่มีกำหนดสิบห้าปี (ลว.18 ต.ค.2554)

พื้นที่บางส่วนภายในอาคารเลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 23103 , 5526 , 19421 , 19422 , 19499 , 19500 , 19501 , 19502 , 19425 และ 19426 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งบริษัทเอก - ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว โดยต่อมาได้อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

วันที่ เดือน 24 มี.ย. 2562 พ.ศ. 2562

ข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดย นางสาวชนาภา พรหมวิหาร (แทน) ผู้ให้เช่า
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ตรอก/ซอย - ถนน สาทรใต้ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง ยานนาวา อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร
กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดย นางสาวชนาภา พรหมวิหาร (แทน) ผู้เช่า
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 1839 , 1839/1-6 ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน
หมู่ที่ - ตำบล/แขวง ลาดยาว อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ดังต่อไปนี้-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ผู้ให้เช่า และข้าพบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า คู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ.2554 และสัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ.2552 คือ ให้แก้ไขข้อความในข้อ 1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า ของเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 จากเดิมความว่า "มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,046.00 ตารางเมตร" ให้แก้ไขเป็น "มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2559 มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,046.00 ตารางเมตร และนับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ.2559 ถึงวันสิ้นสุดสัญญา มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,448.74 ตารางเมตร" รายละเอียดปรากฏอยู่ในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ.2561 ที่แนบท้ายบันทึกข้อตกลงนี้ โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงนี้ด้วย นอกเหนือจากที่ตกลงกันไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆเป็นไปตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ.2554 และสัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ.2552 หนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ.2555 หนังสือยินยอมการเปลี่ยนผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ ฉบับลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ.2554 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ.2561 ตามเดิมทุกประการ

ข้อ ๒. ข้าพทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย
บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นสามฉบับมีข้อความตรงกันเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย หนึ่งฉบับ , ผู้ให้เช่าและผู้เช่า เก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้ และเข้าใจตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดย นางสาวชนาภา พรหมวิหาร (แทนตามมอบ ลว. 23 เม.ย.62)

ลงชื่อ ผู้เช่า

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดย นางสาวชนาภา พรหมวิหาร (แทนตามมอบ ลว. 23 เม.ย.62)

ลงชื่อ พยานผู้บันทึก

ลงชื่อ พยานผู้บันทึก

บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่, สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ
สัญญาเลขที่ 00003525 ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2552

ต้นฉบับ

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในประเทศไทย มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดยนายวรพงษ์ เตชอักษรกุล ผู้รับมอบอำนาจ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง และ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยนายธนกร ภูมิเวคินทร์ และนางสาววิจิตาภรณ์ อิศราพรพัฒน์ ผู้รับมอบอำนาจ สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1839, 1839/1, 1839/6 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (“ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

1. บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“ผู้ให้เช่าเดิม”) และผู้ให้เช่าได้จดทะเบียนแบ่งเช่าพื้นที่ภายในอาคาร ศูนย์การค้า เทสโก้ โลตัส สาขาสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ มีกำหนด (สิบห้า) ปี (ท.อ.8) ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม 2554 พร้อมกับสัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2552 (ต่อไปในบันทึกนี้จะรวมเรียกว่า “สัญญาเช่า”)
2. ผู้ให้เช่าเดิมได้อนกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่ผู้ให้เช่าตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 และผู้ให้เช่าได้เข้าสวมสิทธิเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 จนสิ้นสัญญา ตามหนังสือยินยอมฉบับลงวันที่ 29 กันยายน 2554 และหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร(วันที่มีผลบังคับใช้) ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน 2555
3. ผู้เช่าได้รับทราบและให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ตามหนังสือยินยอมฉบับลงวันที่ 29 กันยายน 2554
4. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์จะแก้ไขสัญญาเช่า

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกข้อความ ใน ข้อ 1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 และใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“ข้อ 1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า

สถานที่เช่าภายใต้สัญญานี้เป็นพื้นที่บางส่วนของผู้ให้เช่า และหรือ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าช่วงได้ ซึ่งสถานที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณของ เทสโก้ โลตัส สาขาสมุย ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อสุต อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84320 เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภทโรงภาพยนตร์และสิ่งอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนม ขบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่างๆ เป็นต้น ทั้งนี้โดยใช้ชื่อร้านว่า เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ.2549 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2559 มีขนาดพื้นที่เช่า ประมาณ 2,046 ตารางเมตร และ นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ.2559 ถึงวันสิ้นสุดสัญญา มีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 2,448.74 ตารางเมตร

ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าจะเข้าใช้สถานที่เช่า ผู้แทนของผู้ให้เช่าและผู้แทนของผู้เช่าจะทำการวัดและกำหนดพื้นที่ของสถานที่เช่า พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่ากันในวันที่ทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันต่อไป (บันทึกรับรองจะทำตามแบบที่แนบท้ายบันทึกข้อตกลงฉบับนี้)

จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายสีไว้ในแผนผังฉบับนี้แนบกับบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารสัญญาฉบับนี้ด้วย"

- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ และเข้าลงนามเอกสารราชการของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการจดทะเบียนให้สำเร็จลุล่วงโดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน
- บันทึกข้อตกลงนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า ส่วนเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ที่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงโดยบันทึกข้อตกลงนี้ ให้คงไว้และมีผลบังคับใช้ต่อไป

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำขึ้นเป็น 3 (สาม) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

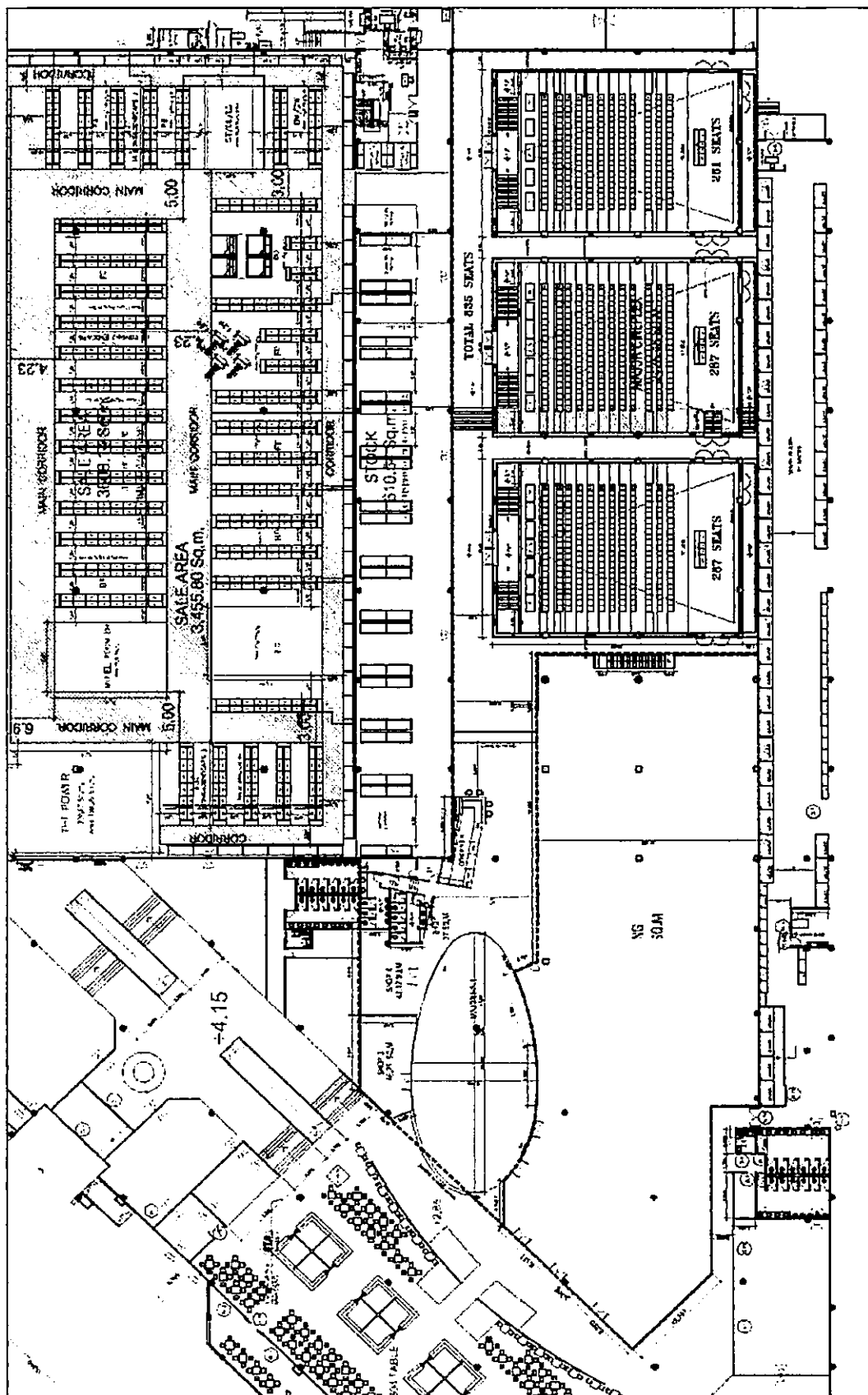
ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายวรินทร์ เทชอักษรกุล)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายธนกร ปุริเวคินทร์)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(นายกิติกร พุ่มสว่าง)





ประกาศสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย
เรื่องขอจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่

ด้วย.....กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเพลโก้ โลตัส รีเทล โกรท.....
ได้ยื่นเรื่องราขอ.....จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่.....
หนังสือสำคัญ อวการโรงเรือน เลขที่.....หน้าสำรวจ.....หมู่ที่.....ตำบล.....บ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
พื้นที่บางส่วนภายในอาคารเลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินโฉนด
เลขที่ 23103 , 5526 , 19421 , 19422 , 19499 , 19500 , 19501 , 19502 , 19425 และ 19426 ตำบลบ่อผุด อำเภอ
เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งบริษัทเอก - ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว
โดยต่อมาได้อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเพลโก้ โลตัส รีเทล โกรท

มีอาณาเขตดังนี้ คือ :-

ทิศเหนือ	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศใต้	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันออก	จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันตก	จด.....ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

โดยอ้างว่า เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในอาคาร และมีความประสงค์แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่
มีกำหนดสิบห้าปี ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ.2554 และสัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ.2552 คือ ให้
แก้ไขข้อความในข้อ 1.รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า ของเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 จากเดิมความว่า “มีกำหนด
ระยะเวลาเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ
2,046.00 ตารางเมตร” ให้แก้ไขเป็น “มีกำหนดระยะเวลาเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31
ตุลาคม พ.ศ. 2559 มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,046.00 ตารางเมตร และนับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ.2559 ถึงวัน
สิ้นสัญญา มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,448.74 ตารางเมตร” รายละเอียดปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
เช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ.2561 ที่แนบท้ายบันทึกข้อตกลงนี้ โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงนี้ด้วย
นอกเหนือจากที่ตกลงกันไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆเป็นไปตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ ฉบับลง
วันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ.2554 และสัญญาเช่าพื้นที่ต่อท้าย ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ.2552, หนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์
ในอาคาร ฉบับลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ.2555 ,หนังสือยินยอมการเปลี่ยนผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ ฉบับลงวันที่ 29 กันยายน
พ.ศ.2554 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ.2561 ตามเดิมทุกประการ

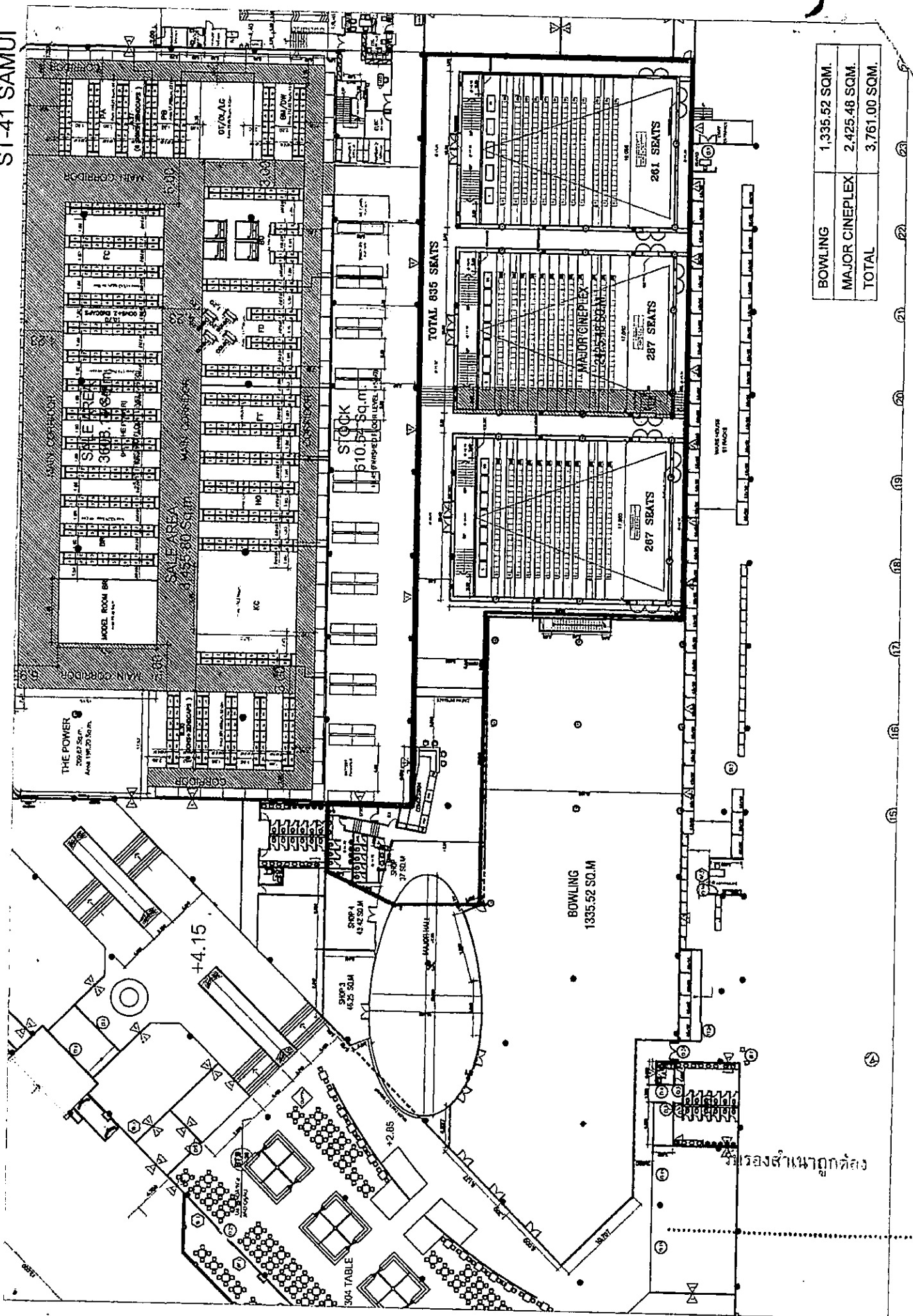
จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด-ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน...30...วัน นับ
แต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....ปี พ.ศ.

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....

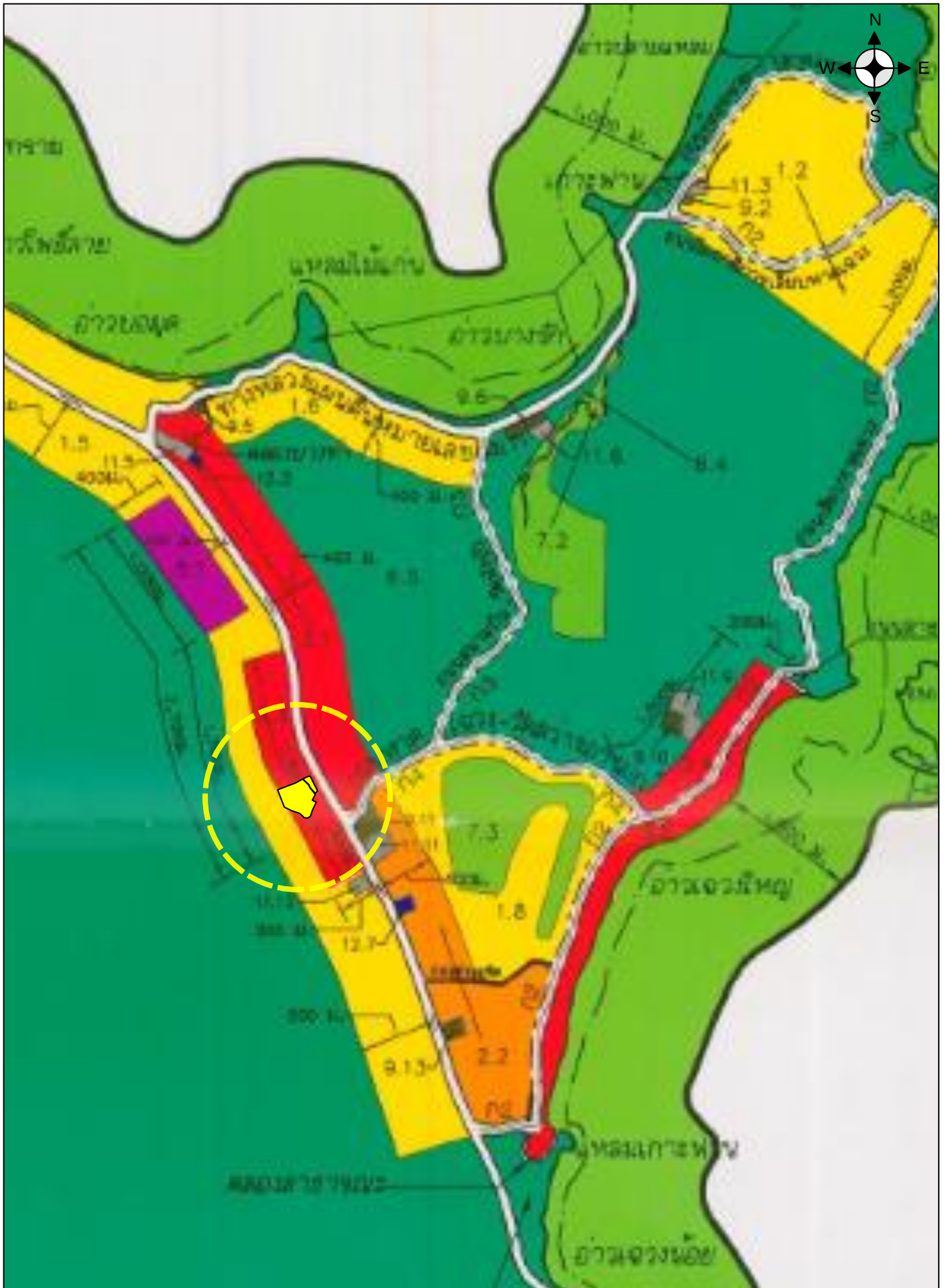
ประทับตราประจำตำแหน่ง



BOWLING	1,335.52 SQ.M.
MAJOR CINEPLEX	2,425.48 SQ.M.
TOTAL	3,761.00 SQ.M.

เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ฎ
กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุยเข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ ๕๐ เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล เว้นแต่

(๑) พื้นที่บ้านตลาดแม่น้ำ ตำบลแม่น้ำ ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนแม่น้ำ ๑ ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร

(๒) พื้นที่บ้านบ่อผุด ตำบลบ่อผุด ทัดจากแนวศูนย์กลางถนนบ่อผุด ๑ ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๑๕๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๘๐๐ เมตร

(๓) พื้นที่บ้านหัวถนน ตำบลมะเร็ด ทัดจากหลักที่ดิน ๕๓๐๕ ไปทางทิศเหนือ เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร และไปทางทิศใต้ เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร

(๔) พื้นที่บ้านบางเก่า ตำบลหน้าเมือง ทัดจากแนวศูนย์กลางถนนบางเก่า ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร

(๕) พื้นที่บ้านท้องกรูด ตำบลคลังงาม ทัดจากหลักกิโลเมตรที่ ๘ ของทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๔๑๗๐ ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร

(๖) พื้นที่บ้านท้องโดนด ตำบลคลังงาม ทัดจากแนวศูนย์กลางถนนท้องโดนดไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๒๕๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๒๕๐ เมตร

(๗) พื้นที่บ้านหน้าทอน ตำบลอ่างทอง ทัดจากกึ่งกลางสะพานท่าเทียบเรือหน้าทอนไปทางทิศเหนือ เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร และไปทางทิศใต้ เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะเตน เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๑

“บริเวณที่ ๓” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะเตень เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๑ และบริเวณที่ ๒

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลแม่น้ำ ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ต ตำบลหน้าเมือง ตำบลคลังงาม ตำบลลิปะน้อย และตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(๑) อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๑๕ ตารางเมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๕ ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลอย่างน้อย ๑๐ เมตร

(๒) เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ ร้วหรือกำแพงที่สูงไม่เกิน ๑ เมตร ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่ทะเล

(๓) ท่าเทียบเรือของทางราชการ

(ข) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

(๒) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๓) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกัน
ภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ

(๔) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น
ในหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑๐ ตารางเมตร

(๕) อาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือ
ชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๖) ตลาดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน
หรือหลายหลังเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร

(๗) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยานพาหนะที่ขับเคลื่อน
ด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด ซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๘) บ้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งบ้าย
ทุกชนิด เว้นแต่บ้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

(๙) อาคารที่สร้างด้วยวัสดุไม้ถาวรหรือไม่ทนไฟ
เป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร
และต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นโดยรอบไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

(๑๐) เฝิงหรือแผงลอย

(๑๑) อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคาร
น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

(๑๒) ห้องแถวหรือตึกแถว

(๑๓) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม
สุสานและฌาปนสถาน

(๑๔) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๑๕) โรงกำจัดมูลฝอย

(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามก่อสร้างโรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามที่กำหนดตามข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามที่กำหนดตามข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยการนั้นก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

บางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในตำบลแม่น้ำ ตำบลบ่อผุด
ตำบลมะเร็ด ตำบลหน้าเมือง ตำบลตลิ่งงาม ตำบลลิปะน้อย และ
ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ ๒๖
กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑ ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยน
การใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่
จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๒

เสนาะ เทียนทอง

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



	บริเวณที่ ๑
	บริเวณที่ ๒
	บริเวณที่ ๓
	เขตห้าม
	เขตห้ามบริเวณ
	ทางแยก ๑๖๖
	สะพาน
	แม่น้ำ ลำธาร ห้วย

© **နိကာယသံဂါ**

(นายกรัง สุภะวณิชกุล)
หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

(มาฆะบูชา)

ឧបត្ថម្ភការណ៍ប្រតិបត្តិការ

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของตำบลแม่น้ำ ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลหน้าเมือง ตำบลดงงาม ตำบลลิปะน้อย และตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ ๒๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๑ แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในบริเวณดังกล่าวต่อไป จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๘)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑) และ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความใน (ค) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

(๒) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ไม่ต้องห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี”

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“ข้อ ๒/๑ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีโช้อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น”

ข้อ ๓ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการจัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

พลอากาศเอก กงศักดิ์ วันทนา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากพื้นที่ในอำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี บางบริเวณเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศได้มีการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวในด้านการก่อสร้างและการใช้อาคารไปจากเดิม ดังนั้น เพื่อส่งเสริมและรักษาความเป็นเอกลักษณ์ของท้องถิ่น ภูมิทัศน์ การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง สมควรเพิ่มมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในบริเวณดังกล่าวตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

เอกสารประกอบ ๗
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนที่ราษฎร์รักดี (ทล. 4169) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนที่ราษฎร์รักดี (ทล. 4169) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย



สภาพพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต



สภาพพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



ห้องประชุม



ห้องพยาบาล



โรงอาหาร



คลังสินค้า



คลังสินค้า



ห้องงานระบบไอที



สภาพห้องน้ำภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ

สภาพป้ายโครงการ



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย

เอกสารประกอบ ฐ
หนังสือรับรองการเปลี่ยนชื่อกองทุน

หัวข้อ:

การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF

หลักทรัพย์:

SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

การเปลี่ยนชื่อหลักทรัพย์	
เรื่อง	การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF
ชื่อบริษัท	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF)
ชื่อบริษัทเดิม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ชื่อบริษัทใหม่	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ชื่อย่อหลักทรัพย์เดิม	TLGF
ชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่	LPF
วันที่มีผล	29 มี.ค. 2564
หมายเหตุ	- ชื่อบริษัทใหม่ (อังกฤษ) LOTUS'S RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND